



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Kindertagesstätte, Nr. 1.53 C“

zur Änderung des Bebauungsplanes „Golfanlage, Nr. 1.53 A“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Mosbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 17.05.2022

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	8
5.1	Vorhabensbeschreibung	8
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
5.3	Plandaten	9
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	16
7.5	Immissionen	16
8.	Angaben zur Planverwirklichung	17
8.1	Zeitplan	17

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Aufgrund des hohen Bedarfs nach Kindergartenplätzen im Stadtgebiet Mosbach und der Aufgabe der Abenteuergolfanlage „inputt“ in seiner bisherigen Form ist deshalb in Trägerschaft der Johannes-Diakonie Mosbach die Einrichtung einer neuen, integrativen Kindertagesstätte mit drei Gruppen geplant. Dazu soll das bestehende Gebäude umgenutzt und umgebaut werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Kindertagesstätte zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, welcher den bestehenden Bebauungsplan „Golfanlage, Nr. 1.53 A“ ersetzen soll.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist es durch das Vorhaben dringend benötigte Kinderbetreuungsangebote zu schaffen sowie einer ungenutzten Fläche innerhalb des Stadtgebietes von Mosbach eine neue flächensparende Nachnutzung zuzuführen. Gleichzeitig kann durch das neue Flächenkonzept weiterhin eine Teilfläche mit Abenteuergolfbahnen zur Freizeitgestaltung zur Verfügung gestellt 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 1.549 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- 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 Umweltberichtes 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.

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 Bebauungsplanes „Kindertagesstätte, 1.53 C“ befindet sich auf Gemarkung Mosbach in etwa 800m Entfernung zur historischen Altstadt.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 1673/5

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

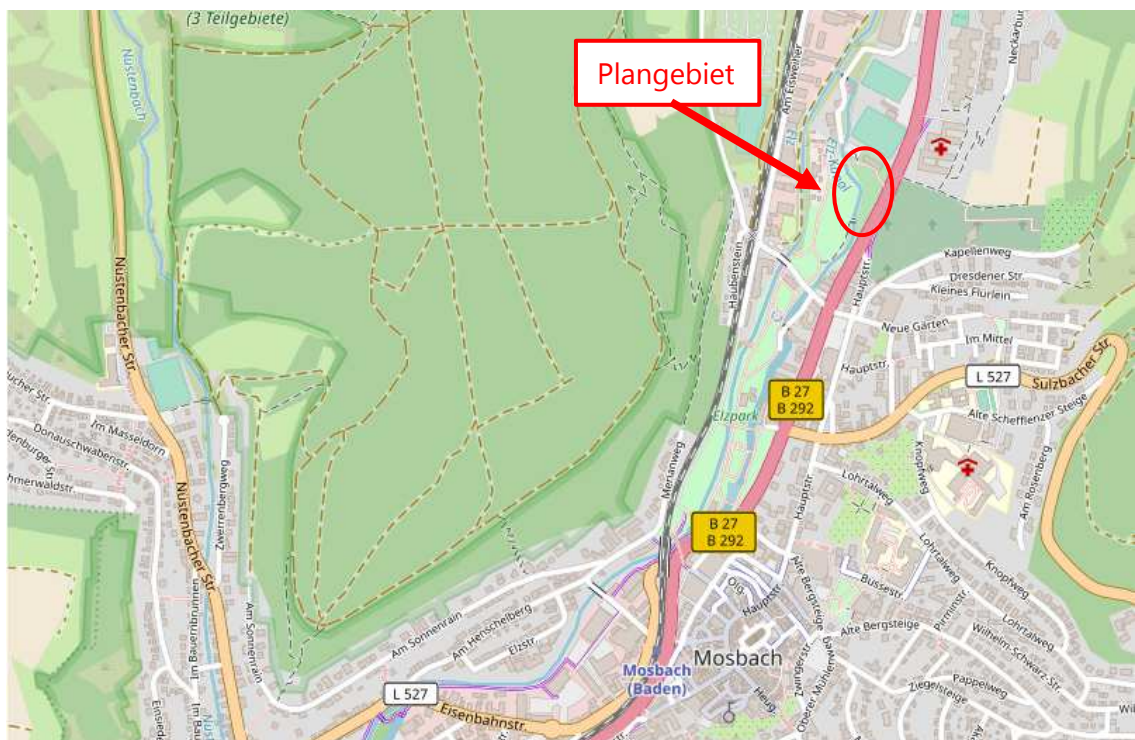


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die „Neckarburkener Straße (B27)“ im Osten und durch den Verlauf des Elzkanals im Westen begrenzt. Im Norden befindet sich ein Erschließungsweg, welcher zu den bestehenden Parkplatzflächen führt. Im Süden schließen sich weitere Grünflächen mit Gehölzbeständen an das Plangebiet an. Bislang befinden sich innerhalb des Plangebietes zahlreiche Baum- und Gehölzbestände, die Bahnen der bestehenden Abenteurgolfanlage, ein Bestandsgebäude sowie die dazugehörigen Außenanlagen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch den Elzkanal sowie den Elzpark mit zahlreichen Gehölz- und Baumbeständen. Nördlich des Erschließungsweges befindet sich der Sportplatz des MFV Mosbach.

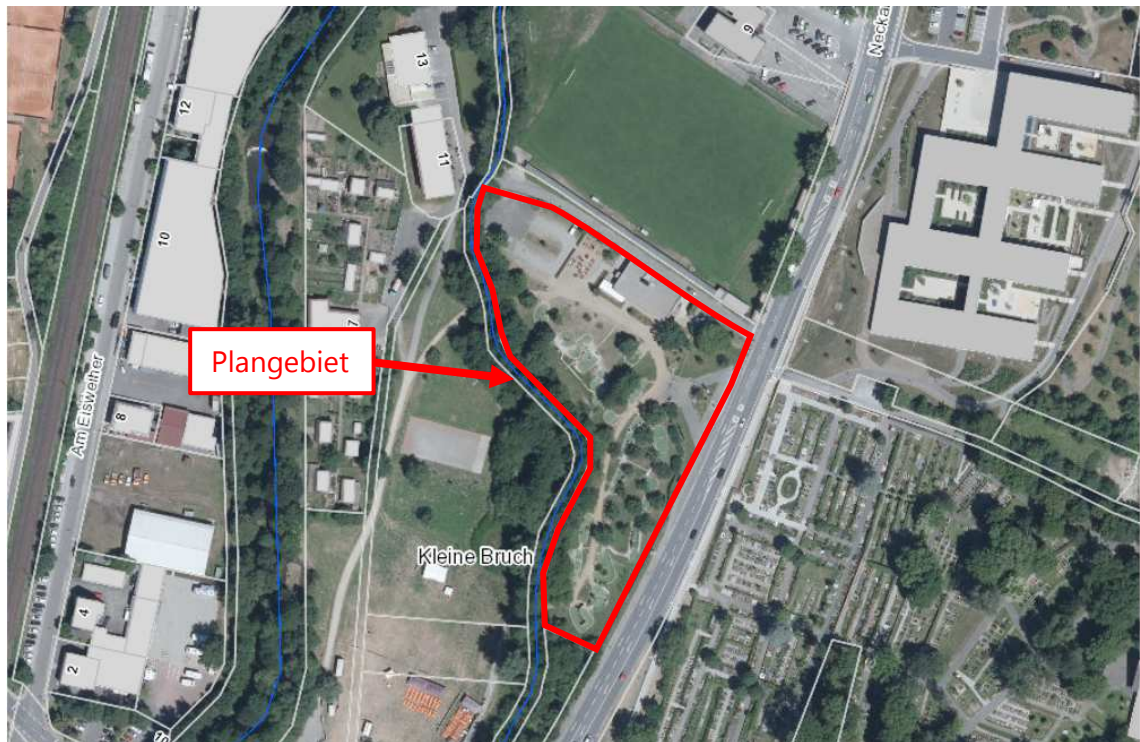


Abb. 2: Digitales Orthophoto (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende „Neckarburkener Straße“ (B27) und den bestehenden Erschließungsweg.

Technische Ver- und Entsorgung

In der angrenzenden „Neckarburkener Straße“ sowie dem nördlich angrenzenden Erschließungsweg verläuft jeweils ein Regenwasserkanal der Stadt Mosbach. Im Plangebiet selbst verläuft im nordwestlichen Bereich ein Mischwasserkanal, welcher in südwestlicher Richtung verläuft. Das Plangebiet ist ebenfalls bereits an das Strom- und Wasserleitungsnetz angeschlossen.

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 der seit dem 17.03.2012 rechtskräftige Bebauungsplan „Golfanlage, Nr. 1.53 A“.

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 nachrichtlich als „Sonstige Fläche“ dargestellt. Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet 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 eine geeignete Nachnutzung des bestehenden Gebäudes und einer Teilfläche innerhalb des bisherigen Abenteuer-golfgeländes zu ermöglichen, wird den Zielen der Raumordnung ausreichend Rechnung getragen.

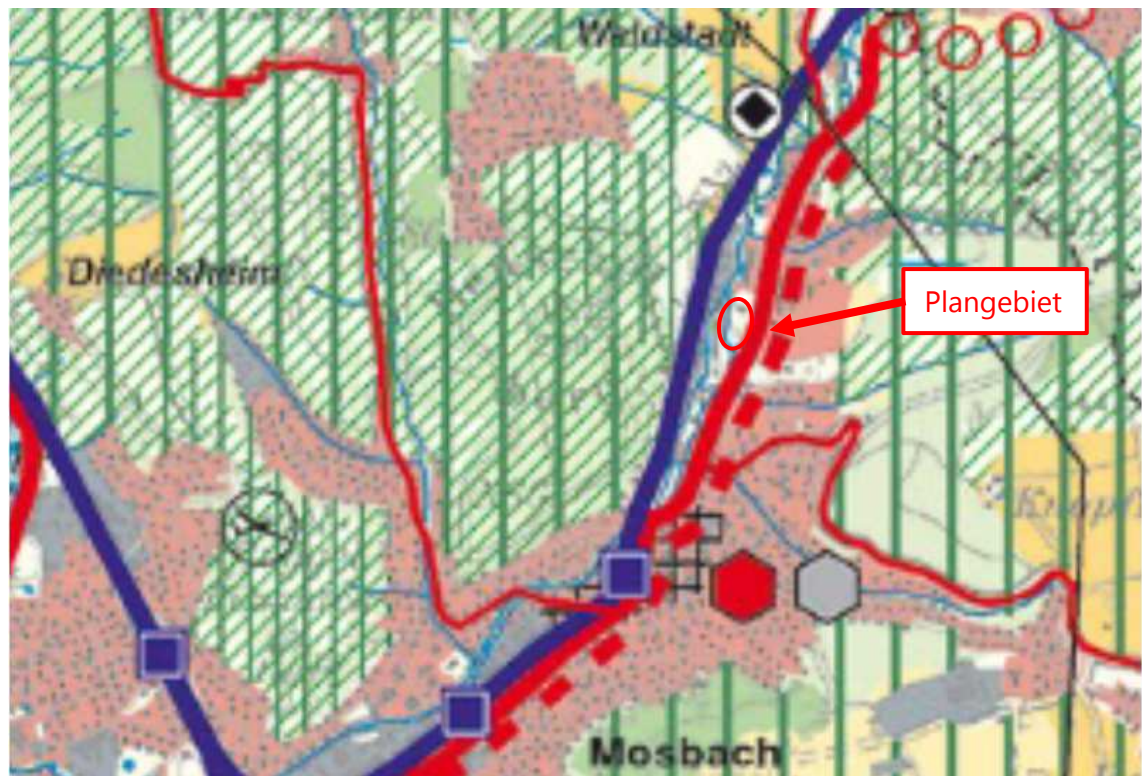


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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 öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und teilweise als Gemeinbedarfsfläche bzw. als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

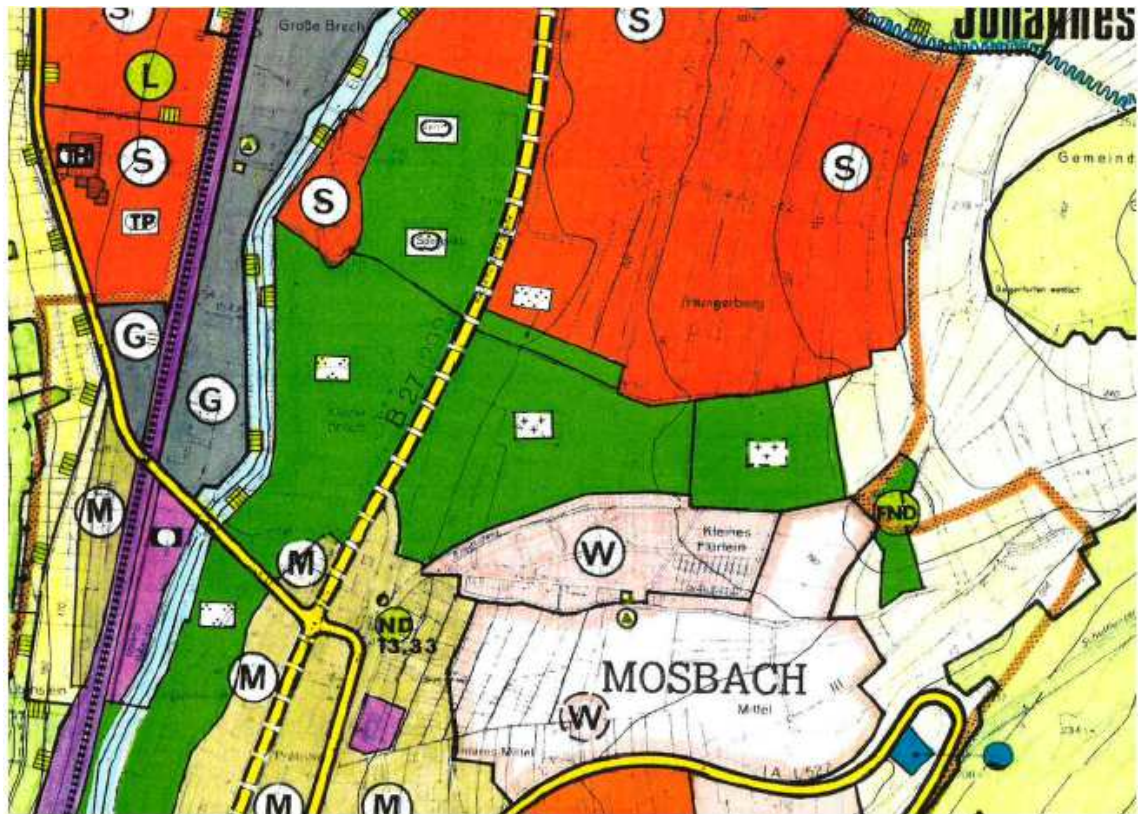


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Mosbach)

4.3 Schutzgebiete

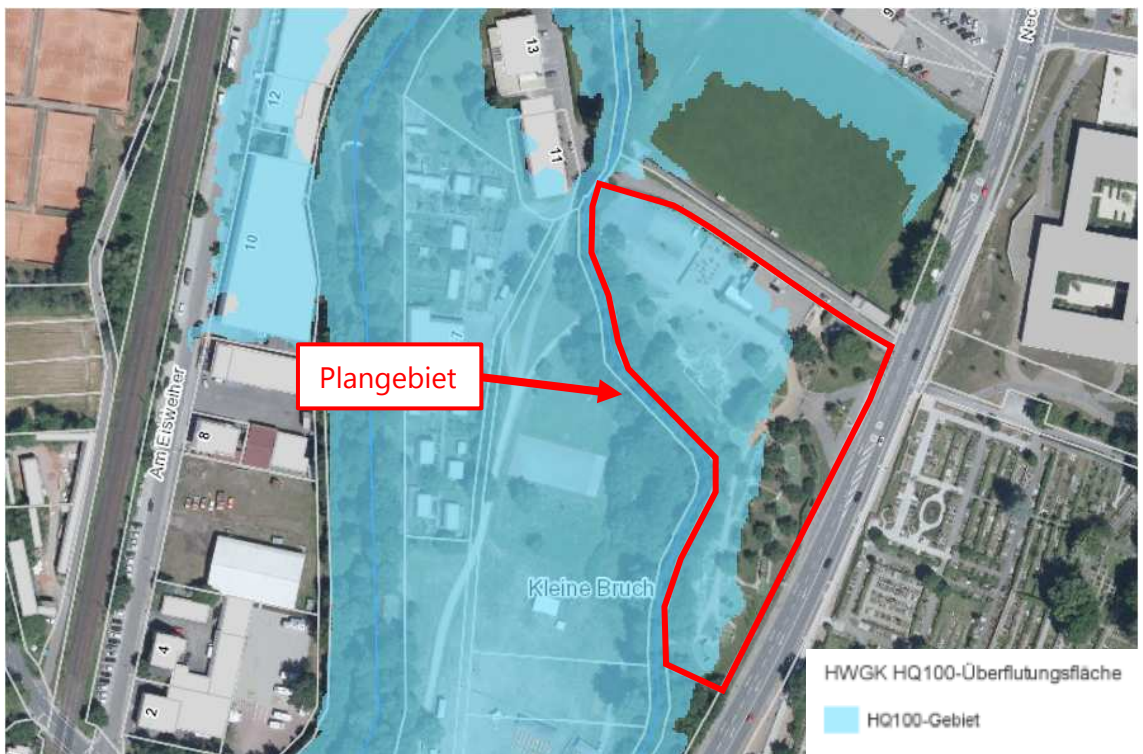


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Überschwemmungsgebiete – HQ 100

Das Plangebiet, für das bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, befindet sich im nördlichen und westlichen Bereich des Geltungsbereiches in einem Überschwemmungsgebiet des HQ₁₀₀. Ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten des Ingenieurbüros „Wald+Corbe“ wurde den Planunterlagen als Anlage (siehe hierzu auch Kapitel 7.4) beigefügt.

Landschaftsschutzgebiet „Elzbachtal“

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Elzbachtal“. Dieses befindet sich etwa 80 m westlich des Plangebietes.

FFH-Gebiet „Bauland Mosbach“

Der Planbereich befindet sich außerhalb des FFH-Gebietes „Bauland Mosbach“. Dieses befindet sich etwa 80 m westlich des Plangebietes.



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

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

In Trägerschaft der Johannes-Diakonie Mosbach ist die Einrichtung einer neuen, integrativen Kindertagesstätte mit drei Gruppen geplant. Dazu soll das bestehende Gebäude umgenutzt und umgebaut werden. Ein Anbau ist im Bereich des bisherigen Biergartens geplant. Die Freianlagen sollen in Teilen zu Außenspielbereichen umgestaltet werden. Hierfür wird auch die Verlegung des bestehenden Entwässerungsgrabens im Bereich des Gebäudeanbaus notwendig.

Durch die Umbaumaßnahmen zur Kindertagesstätte mit dazugehörigen Freianlagen müssen insgesamt 8 der bestehenden Abenteuer golfbahnen aufgegeben werden. Gleichzeitig sollen die restlichen 10 Abenteuer golfbahnen für eine weitere Freizeinnutzung erhalten bleiben.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung ist bereits über die bestehende „Neckarburkener Straße“ direkt möglich. Der nördlich angrenzende Erschließungsweg soll auf eine Breite von etwa 4,20 m (Brutto) in Richtung des Bestandsgebäudes aufgeweitet. Dadurch kann der Begegnungsfall Pkw/Pkw erfolgen, jedoch mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen.

Die technische Versorgung (Strom, Telefon, Wasser) ist bereits für das Bestandsgebäude vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes ist weiterhin im Trennsystem vorgesehen. Der Anschluss soll für das Schmutzwasser wie bisher an den bestehenden Mischwasserkanal im nordwestlichen Bereich des Plangebietes erfolgen. Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser soll wie bisher innerhalb des Plangebietes zunächst in Mulden- und Retentionsflächen gefasst und zur Versickerung gebracht werden. Das überschüssige Oberflächenwasser wird zeitlich verzögert an den Mühlkanal abgegeben. Der bestehende Entwässerungsgraben soll im Bereich des Gebäudeanbaus verlegt werden.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bereits für das Bestandsgebäude bereits das unmittelbar angrenzende Gewässer des Mühlkanals sowie durch die bestehende Leitung 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.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	10.243 m ²	100,0 %
Nettobauland (Gemeinbedarfsfläche)	3.872 m ²	37,8 %
Verkehrsfläche	12 m ²	0,1 %
Grünflächen	6.359 m ²	62,1 %
davon: Privatgrün	6.359 m ²	62,1 %

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

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das Vorhaben erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. des Baukörpers sicherstellen. Dabei wurde sich an der bestehenden Bebauung im Plangebiet orientiert.

Die Höhenlage des Gebäudes wird daher durch Festlegung einer Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf eine auf das Baugrundstück festgelegte absolute Höhe über NN, festgesetzt. Der geplante Anbau befindet sich somit auf dem Geländeniveau des bestehenden Gebäudes. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Bei der Festlegung der Höhenwerte wurde das Bestandsgebäude berücksichtigt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 5,50 m begrenzt. Es wird maximal eine Bebauung mit einem Vollgeschoss ermöglicht.

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

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur wird im Plangebiet für das Baugrundstück eine offene Bauweise festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um eine flexible Anordnung der Stellplätze zu ermöglichen, werden diese innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für zulässig erklärt. Um die

Versiegelung auf dem Grundstück zu reduzieren, werden die Nebenanlagen in ihrer Flächengröße begrenzt. Um eine flexible Anordnung, der für die Stromversorgung notwendigen Trafostation, im Plangebiet zu ermöglichen werden diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für zulässig erklärt.

Fläche für den Gemeinbedarf

Entsprechend der planerischen Zielsetzung zur Schaffung eines erhöhten Angebots an Kindergartenplätzen durch einen Umbau des bestehenden Gebäudes wird die Baufläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

Keller sind im Plangebiet aufgrund der räumlichen Nähe zur Elz und dem Elzkanal und der damit einhergehenden Lage im Bereich des HQ₁₀₀ nicht zulässig.

Grünflächen

Die festgesetzte private Grünfläche im Süden und Westen dient sowohl der Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in den angrenzenden Landschaftsraum als auch zur Erhaltung eines Großteils der bestehenden Abenteuergolffanlage mit bestehenden Bepflanzungen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Mosbach zur Versorgung mit Strom und Wasser eingetragen, um die Erschließung zu sichern.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss metallischer Dach- und Fassadenmaterialien.
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen
- Erhaltung des Uferwaldes entlang des Mühlkanals
- Ausgleich von Retentionsraumverlust
- Gehölzrodung

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Eingrünung und Durchgrünung werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen auf dem Areal festgesetzt. Damit wird der geplante Baukörper in die Umgebung mit bestehenden Gehölzstrukturen eingebunden und integriert.

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 landschaftsgerechten Gestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

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

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Einfriedungen
- Hochwasserschutz
- Denkmalpflege
- Geotechnik

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund 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 bzw. der Nachnutzung einer bereits teilweise bebauten Fläche im Stadtgebiet von Mosbach nach.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bisher nur teilweise versiegelt. Eine Versiegelung besteht bisher überwiegend im nördlichen Bereich des Plangebietes durch ein Bestandsgebäude sowie die Terrasse, Zuwegungen und die bestehenden Parkplatzflächen sowie durch die Abenteuer-golfbahnen. Im Zuge der Nachnutzung des Plangebietes als Kindertagesstätte erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, da das bestehende Gebäude erweitert wird. Die vorherrschenden Vegetationsstrukturen müssen in diesem Bereich entfernt werden. Dies wirkt sich ebenfalls auf das Schutzgut Tiere aus, dass im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung gesondert untersucht und bewertet wird (s. Punkt 7.2).

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

Boden und Wasser

Durch die bereits bestehende Bebauung bzw. Versiegelung des Plangebiets ist die natürliche Bodenfunktion in den versiegelten Flächen des Plangebiets bereits vollständig verloren gegangen.

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

Bisher weist das Plangebiet 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 erhöhte 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 und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet wird.

Durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Oberflächenbefestigung kann der Oberflächenabfluss jedoch vermindert werden.

Siehe hierzu auch Kapitel 7.4 – Hochwasserschutz und Starkregen.

Luft und Klima

Art und Umfang der Planung stellen sich nicht als erheblich klimarelevant dar. Das Planungsziel, flächenschonend zu bauen und dabei das bereits vorhandene Flächenpotential im Sinne der Innenentwicklung zu aktivieren, trägt dazu bei, der weiteren Zersiedlung und dem damit verbundenen erhöhten verkehrsbedingten Ausstoß von CO₂ entgegenzuwirken.

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

Landschaftsbild

Der geplante An- und Umbau des bestehenden Gebäudes soll sich optisch in die Bestandssituation mit einer maximalen eingeschossigen Bebauung einfügen. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aus diesen Gründen und aufgrund der baulichen Vorprägung im Umfeld nicht zu erwarten.

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:

- Im nördlichen Teil mit Gebäuden, Parkplatz, Hof- und Lagerflächen, Pflanzbeeten und Formschnitthecken sind Freibrüter (z.B. Amsel, Buchfink) und Gebäude- und Nischenbrüter (Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze) zu erwarten. Wegen des Publikumsverkehrs werden es nur wenige Brutpaar sein. Aus demselben Grund sind in den Spielbahnen und in ihrem direkten Umfeld brütende Vögel gar nicht zu erwarten.
- Der Schwerpunkt des Brutgeschehens wird bei den Gehölzen am Mühlkanal bzw. in dem anschließenden Randstreifen mit Hochstauden, Röhricht und Gestrüpp liegen.
- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Von den Brutvögeln können nur die betroffen sein, die innerhalb der nördlichen Gemeinbedarfsfläche brüten. Vögel könnten verletzt oder getötet werden, wenn sie in Gehölzen oder an Gebäuden und vergleichbaren Strukturen in dieser nördlichen Fläche brüten.
- Außerhalb der Brutzeit können Vögel nicht zu Schaden kommen, Nester mit Eiern nicht zerstört, Jungvögel und auch brütende Altvögel nicht verletzt oder getötet werden.
- Erhebliche Störungen, der in der nördlichen Fläche brütenden Vögel, gibt es durch den Verlust, nur weniger, einzelner Brutmöglichkeiten nicht.
- Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang aus demselben Grund gewährleistet.

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

Bieber:

Seit einiger Zeit gibt es im Mühlkanal wenige Meter unterhalb des Plangebietes einen Biberdamm. Die Wasserfläche reicht an manchen Stellen ins Plangebiet. Der Biber und seine Lebensstätte werden durch den Bebauungsplan und die durch ihn ermöglichte bauliche Änderung und Nutzungsänderung nicht im Sinne des Artenschutzrechts beeinträchtigt. Flächenmäßig wird in den Mühlkanal nicht eingegriffen, die beiden Brücken im Kanalabschnitt, der ans Plangebiet grenzt, bleiben unverändert. Die an den Kanal angrenzende Fläche mit Ufergehölzen, Senken mit Röhrichtvegetation und Hochstauden bleibt auch im neuen Plan eine Fläche mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, in der der Bestand erhalten und nach Vorgaben gepflegt wird.

Den Biber hat die bisherige Nutzung offensichtlich nicht gestört. Im Norden werden die Störungen durch die Kindertagesstätte zunehmen, aber nicht in einem Ausmaß, das als erheblich zu bewerten wäre. Ein Biberbau (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) wird nicht zerstört. Dass Biber getötet oder verletzt werden, ist auch nicht zu befürchten.

Haselmaus:

Neuere Untersuchungen zeigen, dass die Haselmaus, anders als bisher angenommen, auch in Gehölzen vorkommt, die in größerer Entfernung zum eigentlichen Lebensraum Wald liegen. Auf Grund dessen kann an dieser Stelle nicht sicher ausgeschlossen werden, dass im Uferwald der Elz und in den Ufergehölzen am Mühlkanal Haselmäuse leben.

Die Haselmaus und ihre Lebensstätte „Ufergehölze am Mühlkanal“ werden durch den Bebauungsplan und die durch ihn ermöglichte bauliche Änderung und Nutzungsänderung nicht im Sinne des Artenschutzrechts beeinträchtigt.

Wenn die Haselmaus hier vorkommt, hat sie die bisherige Nutzung nicht gestört. Im Norden werden Störungen durch die Kindertagesstätte zunehmen, aber nicht in einem Ausmaß, das als erheblich zu bewerten wäre. Ufergehölze (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) gehen nicht verloren. Dass Tiere getötet oder verletzt werden, ist auch nicht zu befürchten.

Fledermäuse:

Erst im letzten Jahr wurden bei einer Untersuchung an der Zieglersmühle¹ im Elztal etwa 1,5 km talaufwärts 8 Arten erfasst. Bei Detektorbegehungen im Plangebiet und dem angrenzenden Großen Elzpark hätte sich wahrscheinlich ein ähnliches Artenspektrum ergeben.

Das Plangebiet ist schon auf Grund seiner geringen Größe, der Nähe der Bundesstraße und der großen Helligkeit (B 27, Tankstelle, Flutlicht Sportplatz) kein besonderes Jagdgebiet. Der Uferwald der Elz und die Gehölze am Mühlkanal sind sicher Leitstrukturen bei Transferflügen, die den großen Elzpark, als Teil des Jagdgebietes Elztal einrahmen.

Quartiere kann es nur in größeren Bäumen am Mühlkanal und im Plangebiet am Gaststättengebäude geben. Hier sind allerdings, wenn man sich das Gebäude näher ansieht, selbst Einzelquartiere in Spalten am Gebäude äußerst unwahrscheinlich.

Dass Fledermäuse getötet oder verletzt werden, ist kaum möglich. Bauarbeiten im Plangebiet betreffen die Bäume am Kanal nicht. Sollte bei einem Abriss des Gaststättengebäudes eine Fledermaus wider Erwarten in einer Spalte dort hängen, wird sie von allein fliehen.

Erhebliche Störungen der Fledermäuse wird es durch den Verlust, wenn überhaupt, nur einzelner Quartiermöglichkeiten nicht geben. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang auf jeden Fall gewährleistet.

Zauneidechse:

Das Plangebiet wurde im Juli 20212 begangen. Alle Flächen und Strukturen, die für Eidechsen interessant sein könnten, wurden überprüft und abgesucht. Nachweise und Hinweise auf Eidechsen gab es nicht.

Die nördliche Fläche mit dem Gebäude, Stellplätzen, Hofflächen und Zufahrten ist auch wegen der häufigen Störung durch Publikumsverkehr und Unterhaltungspflege für Zauneidechsen ungeeignet.

Bleiben nur die Seitenflächen zum Mühlkanal, in denen Pflege und Publikumsverkehr keine Rolle spielen, in denen aber die Röhrichte und Hochstauden dicht stehen und nicht eine besondere Eignung vermuten lassen.

Es ist insgesamt betrachtet relativ unwahrscheinlich, dass Zauneidechsen im Plangebiet dauerhaft leben, ganz ausschließen lässt es sich aber nicht. Dass Zauneidechsen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes getötet oder verletzt werden, ist nicht zu befürchten. Bauarbeiten betreffen nur die nördliche Fläche und angrenzende Flächen mit Spielbahnen, in denen sicher keine Eidechsen leben. Störungen nehmen nur im nördlichen Gebietsteil zu, in dem es sicher keine Eidechsen dauerhaft leben. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht zerstört.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Gehölzrodung im Winterhalbjahr

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem 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. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze, Gebäudezugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Festsetzung von einer extensiven Dachbegrünung bei Errichtung des Gebäudes in Flachdachbauweise.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen gewährleistet.

- Erhaltung der bestehenden Bäume und Sträuchern zur Durchgrünung des Plangebietes.

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

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines festgesetzten HQ₁₀₀ Überschwemmungsgebietes. Aus diesem Grund wurde ein „Wasserwirtschaftliches Fachgutachten“ gemäß den Anforderungen des § 78 (3) WHG durch Ingenieurbüro „WALD + CORBE Consulting GmbH“ (Stand Oktober 2021) erstellt und den Planunterlagen als Anlage beigelegt.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

1. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger

Im Falle einer Neubebauung ist davon auszugehen, dass sich die Hochwassersituation im Bereich des Bauvorhabens durch die geplanten Maßnahmen nicht wesentlich verändert. Die vorhandenen Hauptfließwege bleiben vollständig erhalten. Der Bereich des geplanten Bauvorhabens wird durch seine topographische Lage nur schwach durchströmt. Eine nachteilige Auswirkung auf Oberlieger ergibt sich daher nicht.

Retentionsraumverluste müssen nach § 78 (5) WHG durch geeignete Maßnahmen umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Negative Auswirkungen für Unterlieger ergeben sich daher nicht.

2. Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes

Im Bereich der bestehenden Abenteuergolffanlage und des Elzkanals gibt es gemäß HWGK keine offiziellen Hochwasserschutzanlagen. Der bestehende Hochwasserschutz wird durch das geplante Bauvorhaben somit nicht beeinträchtigt.

3. Hochwasserangepasste Errichtung des Bauvorhabens

Die hochwasserangepasste Bebauung ist durch das Planungsbüro sicherzustellen. Um das Schadenpotential in diesem Bereich nicht zu erhöhen, muss durch hochwasserangepasstes Bauen im Rahmen der Planung sichergestellt werden, dass auch künftig keine größeren Hochwasserschäden entstehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, die Fußbodenhöhe der Neubebauung über HQ₁₀₀-Niveau anzuordnen und auf Unterkellerung zu verzichten.

7.5 Immissionen

Im Plangebiet besteht aufgrund der räumlichen Nähe zur B27 eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Deshalb wurde zur Abschätzung der Lärmimmissionen eine grobe Voreinschätzung des „Ingenieurbüros Zimmermann“ aus Haßmersheim eingeholt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Auf Grundlage des Verkehrsaufkommens 2019 aus dem Lärmaktionsplan und der aktuell vorliegenden städtebaulichen Planung wurden die zu erwartenden Pegel an den Fassaden der Kindertagesstätte bzw. auf dem Gelände ermittelt.

Auf den der B 27 zugewandten Fassaden (insbesondere auf der Ostseite) ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005, den auch für Kindertagesstätten mit 55 dB(A) am Tag angesetzt wurde. Die Überschreitungen betragen maximal 5 dB(A), so dass nach grober Einschätzung des Fachgutachters prinzipiell Lärminderungsmaßnahmen erforderlich werden.

Dem Plan der Landschaftsarchitektin wurde entnommen, dass auf der Ostseite im Gebäude bereits Technik-, Material und Sanitärräume bzw. ein langer Flur vorgesehen sind. Ausgerechnet der Schlafräum 3 sowie der Gruppenraum 3 im Südosten passen jedoch nicht in dieses architektonische Schallschutzkonzept. Hier müsste man noch aktiven Schallschutz betreiben, wie z.B. in Form einer Wand, die an die Ostfassade anschließt und danach im rechten Winkel nach Westen weiter verlaufend die Terrasse einschließt. Der Außenbereich der KiTa scheint relativ gut geschützt.“

Auf Ebene des Bebauungsplans wird deshalb kein Lärmimmissionsgutachten als Anlage beigefügt. Eine Regelung am konkreten Bauvorhaben auf Ebene der Baugenehmigung ist hierbei zielführender und zweckmäßiger.

Dennoch wurde zur Berücksichtigung des Belangs ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Belang erkannt wurde, d.h. bei Beantragung der Baugenehmigung wird das Gutachten zum Verkehrslärm mit konkreter Festlegung der Maßnahmen zur Lärmreduktion bei der Genehmigungsbehörde entsprechend vorgelegt.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum Sommer 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den 01.07.2022

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

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