



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Oberer Geisberg, 3. Änd., Nr. 3.04 C“

zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Oberer Geisberg, 2.Änd., Nr. 3.04 B“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Diedesheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 25.06.2021

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	5
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
5.	Plankonzept	8
5.1	Vorhabensbeschreibung	8
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
6.	Planinhalte	11
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.2	Örtliche Bauvorschriften	12
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
7.	Auswirkungen der Planung	13
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	15
8.	Durchführungsvertrag	16

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 1429/2 beabsichtigt im Einmündungsbereich zwischen den Straßen „Sonnenhalde“ und „Steige“ in Diedesheim eine Bebauung mit einem vier Wohneinheiten umfassenden Mehrfamilienhaus und hat aus diesem Grund einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Stadt eingereicht.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich bereits im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberer Geisberg, 2. Änd., Nr. 3.04 B“. Zur Realisierung des Vorhabens soll nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss zum Verfahren wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.09.2020 gefasst.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Stadtteil Diedesheim wird dringend benötigter verdichteter Wohnraum im Siedlungsbereich der Großen Kreisstadt Mosbach geschaffen.

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 273 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² wobei gemäß der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- 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.

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 „Oberer Geisberg, 3. Änd., Nr. 3.04 C “ befindet sich auf Gemarkung Diedesheim am östlichen Rand des Stadtteils Diedesheim an der „Steige“ bzw. der „Sonnenhalde“. Südwestlich bzw. nördlich des Areals befinden sich unmittelbar angrenzende Wohngebäude. Im Osten schließt sich, östlich der Straße „Sonnenhalde“ ein Waldstück an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1429/2 und 114/1 (teilweise). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,07 ha.

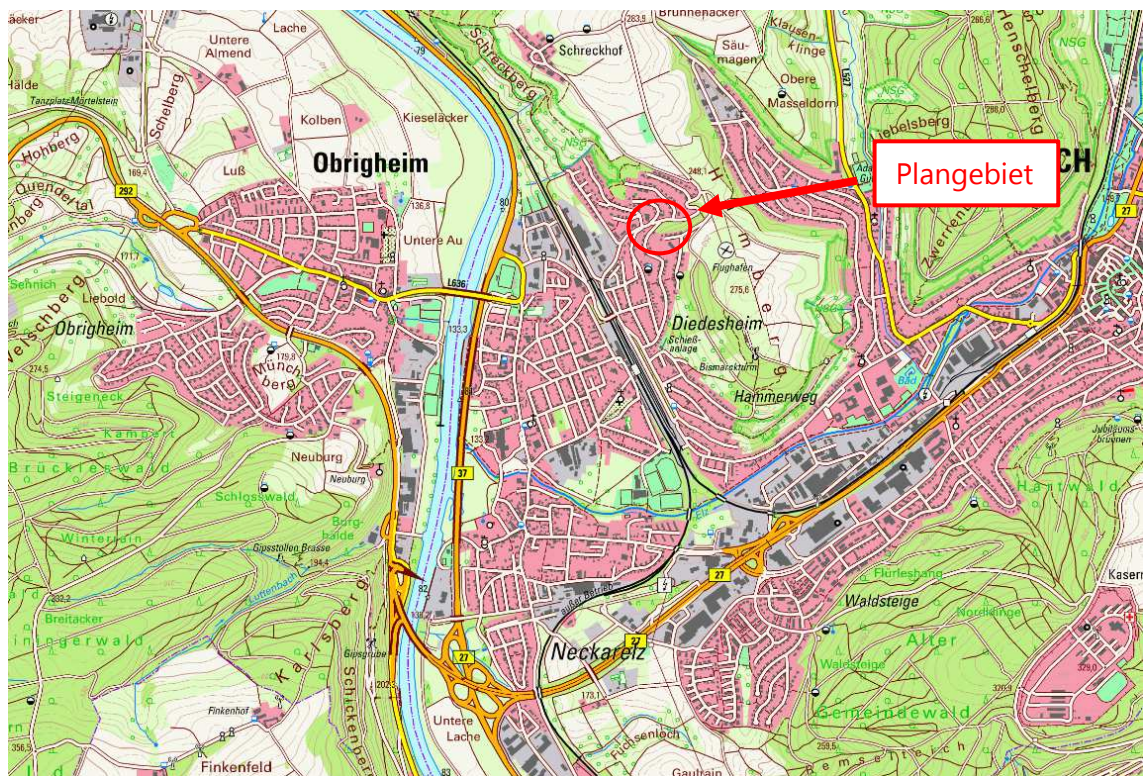


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich wird durch die „Steige“ Flst.Nr. 114/1 im Norden, 1429/1 im Osten und im Südosten durch die Straße „Sonnenhalde“ (Flst. Nr. 1464 und 528) begrenzt. Im Westen grenzt direkt ein zu Wohnbauzwecken genutztes Flurstück (Flst.Nr. 1429) an das Plangebiet an. Es befinden sich aktuell keine Baum- und Gehölzbestände mehr auf dem sehr steil geneigt Gelände im Änderungsbereich. Diese wurden bereits abgeräumt.

In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser, aber auch einige Mehrfamilienhäuser, die sich u.a. unmittelbar in Sichtweite an der „Steige“ befinden (s. Abbildung 5).



Abb. 2: Blick von der „Sonnenhalde“ in Richtung „Steige“ (Foto: IFK)



Abb. 3: Blick entlang der „Sonnenhalde“ (Foto: IFK)



Abb. 4: Blick von der „Steige“ in Richtung „Sonnenhalde“ (Foto: IFK)



Abb. 5: Blick nach Südwesten entlang der „Steige“ (Foto: IFK)



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

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet gilt bereits der seit 05.08.2000 rechtskräftige Bebauungsplan „Oberer Geisberg, 2. Änd., Nr. 3.04 B“ auf der Gemarkung Diedesheim.

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 und damit auch der Stadtteil Diedesheim 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 Brachflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)“ dargestellt. Sonstige zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet und seine nähere Umgebung nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

Mit der vorgesehenen Planung wird dem Ziel der Raumordnung zur Schaffung von Wohnraum im Siedlungsbestand und zur Nachverdichtung ausreichend Rechnung getragen.

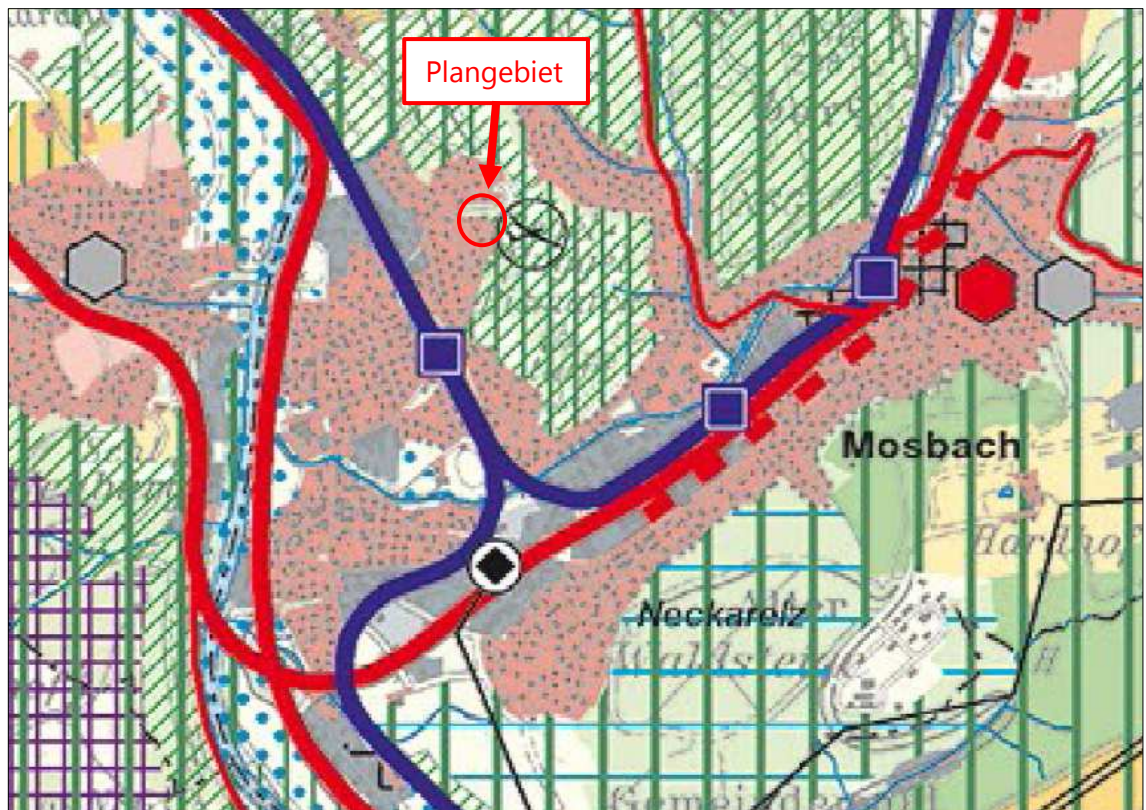


Abb. 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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 Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

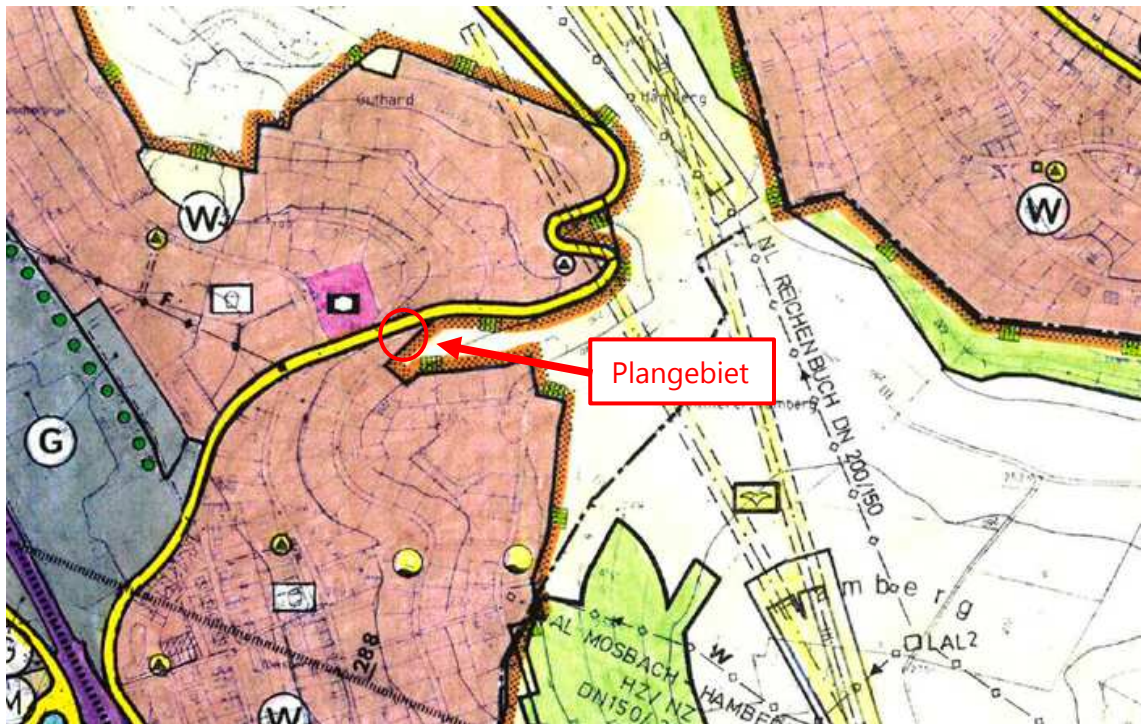


Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Mosbach)

4.3 Schutzgebiete



Abb. 9: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt:

Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“

Östlich des Plangebietes befindet sich in etwa 8 m Entfernung - jedoch räumlich getrennt durch die Straße „Sonnenhalde“ - das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“.

Seitens des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis befindet sich ein LSG-Änderungsverfahren in Vorbereitung, das sich auf mehrere Teilflächen in verschiedenen Gemeinden bezieht. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Mosbach dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis bereits gemeldet, dass ein 0,19 ha großer, an die Straße „Sonnenhalde“ angrenzender Teilbereich aus dem Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“ herausgenommen werden und dafür eine Ersatzfläche in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen werden soll. Somit vergrößert sich künftig die Entfernung des Plangebietes zum Landschaftsschutzgebiet an dieser Stelle deutlich.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Die Planung sieht vor auf dem Flst. Nr. 1429/2 ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen zu errichten. Der Zugang zum Gebäude erfolgt für die Wohnungen im Untergeschoss, im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss von der „Steige“. Die Dachgeschosswohnung (Ebene 2) kann sowohl von der „Steige“ als auch von der „Sonnenhalde“ erreicht werden. Die Stellplätze für die einzelnen Wohnungen werden auf der Ebene -2 sowie auf der Ebene 2 angeordnet. In der Ebene -2 befinden sich auch die zu den Wohnungen dazugehörigen Kellerräume. Aufgrund der ausgeprägten Topographie wird das Gelände im Westen auf Ebene des Untergeschosses sowie auf Ebene der Stellplätze (-2) durch zwei Stützmauern abgefangen. Die Stützmauern verlaufen dabei auf einer Länge von 5,5 m bzw. 6,5 m entlang der Grundstücksgrenze zum benachbarten Flurstück 1429.

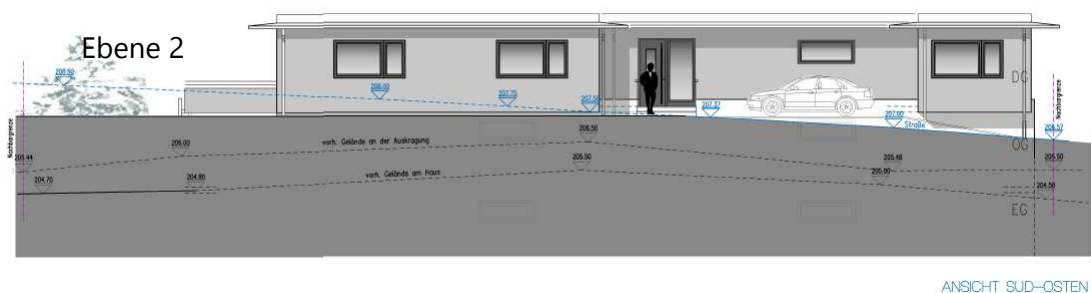


Abb. 10: Ansicht von Südosten von der „Sonnenhalde“ (Quelle: Huber Architekten PartGmbH)

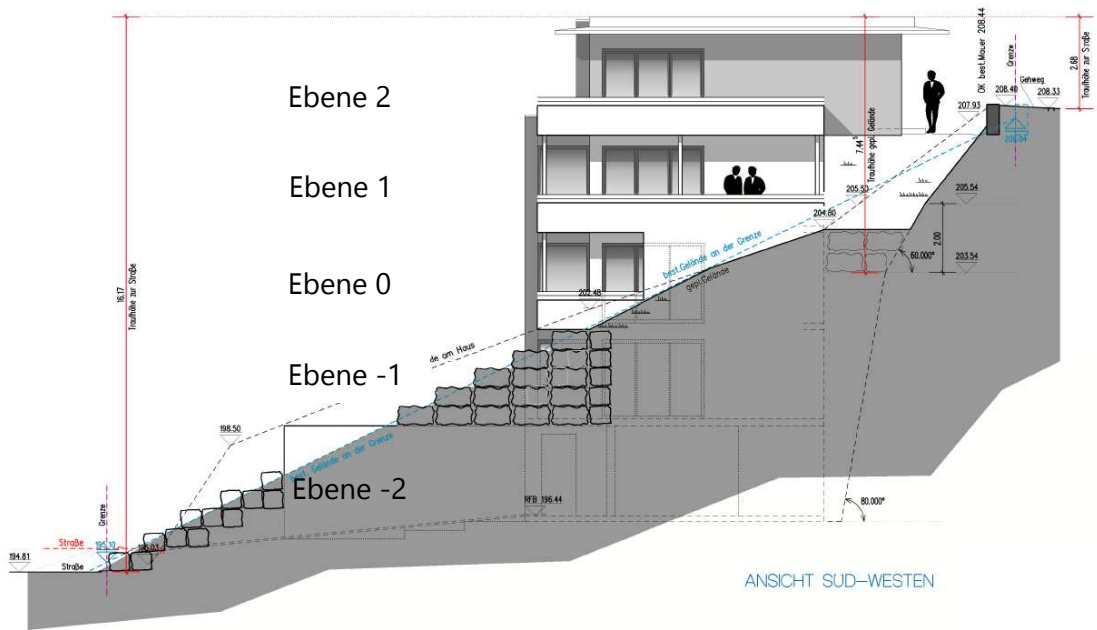


Abb. 11: Ansicht von Südwesten (Quelle: Huber Architekten PartGmbH)

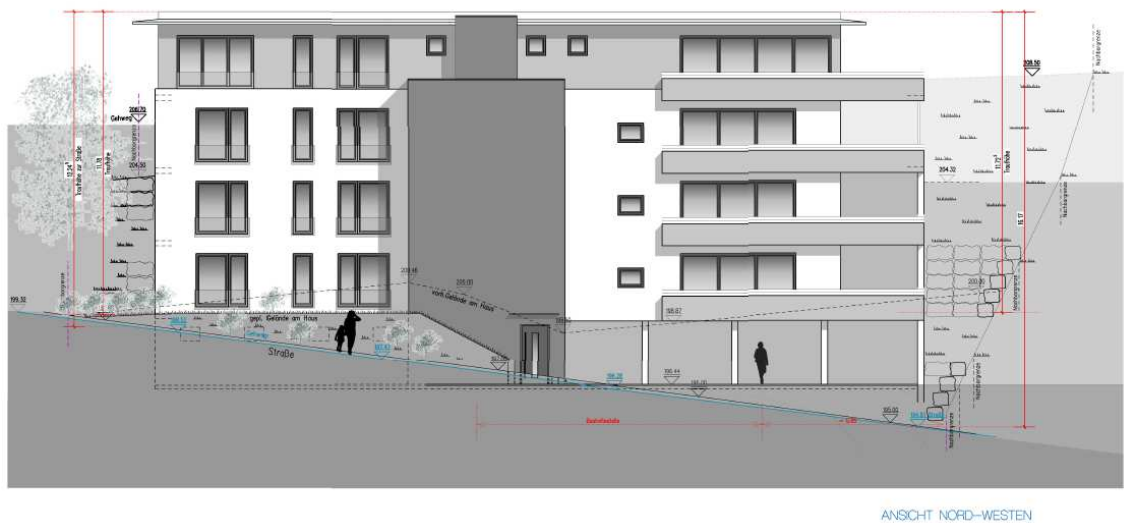


Abb. 12: Ansicht von Nordwesten von der „Steige“ (Quelle: Huber Architekten PartGmbH)

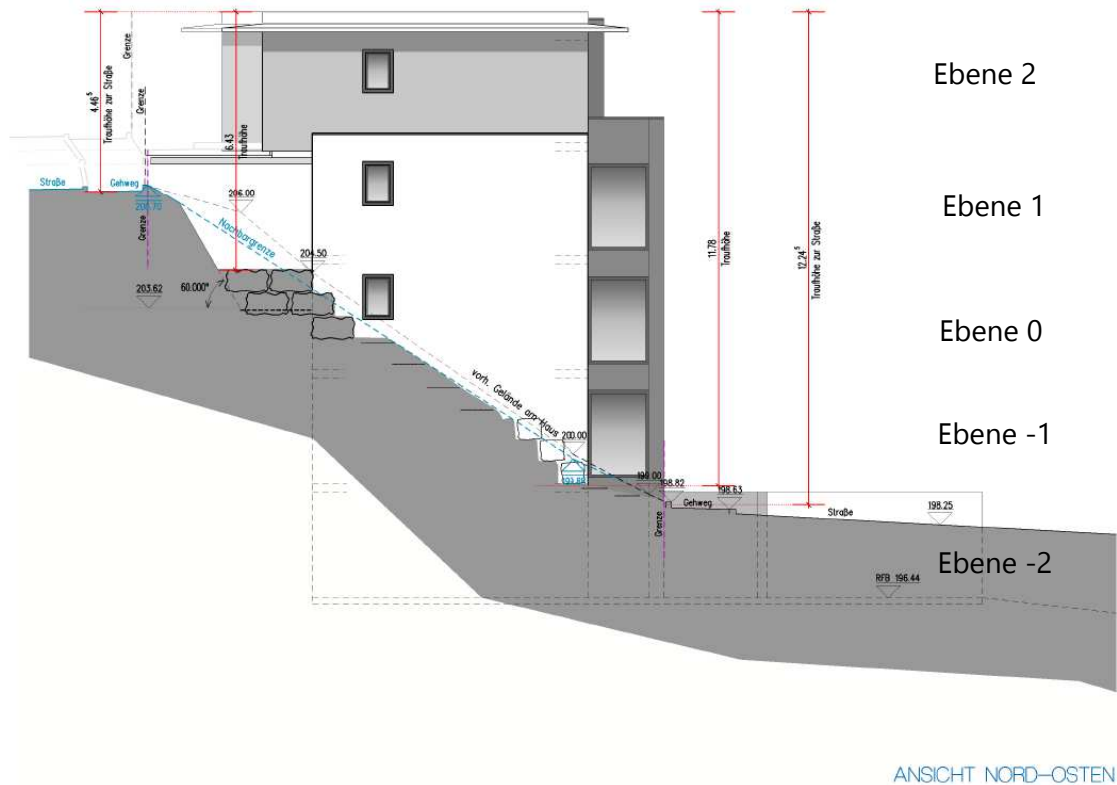


Abb. 13: Ansicht von Nordosten (Quelle: Huber Architekten PartGmbH)

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist bereits über die „Steige“ im Norden und über die „Sonnenhalde“ im Südosten verkehrlich erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die „Steige“.

Direkt vor dem geplanten Gebäude befindet sich die bestehende Bushaltestelle „Kindergarten“, die entsprechend mit der Grundstückszufahrt im nördlichen Bereich des Plangebiets abgestimmt wurde. Eine unmittelbare Anbindung an das bestehende ÖPNV-Netz ist damit vorhanden.

Der Anschluss an die Kanalisation erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal, welcher entlang der „Steige“ dem Gefälle folgend nach Südwesten verläuft. Ein Trennsystem ist aufgrund der Bestandsituation und des hohen Erschließungsaufwandes im Innenbereich nicht vorgesehen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden. Dies wurde von der Stadtverwaltung geprüft und gilt als gesichert. Die Zufahrt im Gebiet ist 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 erfolgt die Ausweisung des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“. Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberer Geisberg, 2.Änd., Nr. 3.04 B“ damit bestehen. Gemäß der vorhabenbezogenen Verfahrensart ist in diesem Rahmen jedoch ausschließlich nur das Wohnen als Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Der Zulässigkeitsmaßstab des geplanten Mehrfamiliengebäudes ergibt sich direkt aus den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), sodass auf eine zusätzliche Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) verzichtet wird.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes liegt die Obergrenze für die GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,4. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberer Geisberg, 2.Änd., Nr. 3.04 B“ gilt bereits der Wert von 0,4. Durch das geplante Vorhaben wird gemäß VEP-Plänen eine GRZ von 0,34 erreicht und die zulässige Obergrenze unterschritten. Die GRZ II (GRZ (I) + Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten) von 0,63 liegt über dem gemäß BauNVO maximal zulässigen Wert. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Anlagen der GRZ II bis zu 50 vom Hundert überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Der Wert von 0,63 (GRZ II) liegt somit nur knapp über dem Wert der 50%-Überschreitungsregelung von 0,6. Die absolute Kappungsgrenze von 0,8 wird jedoch nicht erreicht. Anhand beider Werte kann mit Blick auf die umliegende Bebauung die bauliche Dichte des Vorhabens als verträglich erachtet werden.

Der VEP sieht entsprechend der bisherigen Planung eine von Seiten der „Steige“ fünfgeschossig in Erscheinung tretende Bebauung und eine eingeschossige Bebauung von der „Sonnenhalde“ mit Flachdach vor. Als maximale Geschossflächenzahl (GFZ) ist innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ein Wert von 1,2 zulässig. Das Vorhaben liegt mit einem Wert von 1,19 minimal unter der rechtlichen Obergrenze. Die Obergrenze wird für das Vorhaben somit eingehalten. Der bisherige Wert einer GFZ von 0,7 wird durch das Vorhaben somit erhöht.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist städtebaulich aufgrund der Siedlungslage, der Größe des Grundstücks, der schwierigen topographischen Verhältnisse im Plangebiet sowie zur Förderung der Innenentwicklung und zur Nachverdichtung vertretbar. Es wird damit zudem dem übergeordneten Ziel der Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Das Bauflächenpotential auf dem innerstädtischen Grundstück kann im Sinne der Nachverdichtung optimal ausgenutzt werden.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da aufgrund der Topographie und der Lage des Grundstücks eine ausreichende Belichtung/Besonnung der geplanten Wohnungen sowie der Umgebungsbebauung gewährleistet ist. Die Abstandsflächen zur angrenzenden Wohnbebauung werden eingehalten.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Lediglich im Norden erfolgt eine abweichende Festsetzung der Tiefe der Abstandsflächen. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der schwierigen topographischen Verhältnisse des Plangebietes wird die Reduzierung der Abstandsfläche auf 0,4 m zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich angrenzend zum Flst.Nr. 1429/1 aus städtebaulichen Gründen und wegen des städtebaulichen Ziels der Schaffung von Wohnraum als erforderlich angesehen. Auf dem Flst.Nr. 1429/1 befindet sich lediglich eine Trafostation der Stadtwerke Mosbach. Eine weitere Wohnbebauung ist aufgrund der Topographie und der geringen Grundstücksgröße- und zuschnitt nicht möglich.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Stellplätze sind in ausreichender Zahl gemäß Stellplatzschlüssel in den Garagen im zweiten Untergeschoss des Wohngebäudes sowie auf den Stellplatzflächen vorgesehen.

Begrenzung der Wohneinheiten

Um eine maßvolle ortsangepasste Verdichtung im Plangebiet zu erreichen erfolgt eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt maximal vier Wohneinheiten im Plangebiet. Somit wird eine angemessene Verdichtung im Bereich der „Steige“ im Stadtteil Diedesheim ermöglicht.

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 wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Verwendung insektenschonende Beleuchtung
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

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.

Stellplatzverpflichtung

Von der Möglichkeit nach 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. Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit erhöht.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur ökologischen Gestaltung der Dachfläche sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Schaffung klimatischer Effekte durch Verdunstung wird bei Errichtung des Gebäudes in Flachdachbauweise, sofern diese nicht durch Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen überdeckt werden, sind die Dachflächen zu begrünen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Einfriedungen

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 nach, um Baulücken zu schließen. Die zukünftige Bebauung gliedert sich durch ihre Bauweise und Struktur in das natürliche Gelände sowie in die angrenzende Bebauung ein. Neben der Nachverdichtung kann mit der Realisierung des Vorhabens flächensparender Wohnraum in Mosbach geschaffen.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist keinen Versiegelungsgrad auf. Im Zuge der Baulandentwicklung erfolgte bereits ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, da die vorherrschenden

Vegetationsstrukturen vorab entfernt wurde. 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.

Wald

Südöstlich des Plangebiets schließt sich räumlich getrennt durch die Straße „Sonnenhalde“ eine Waldfläche an, die sich im Eigentum der Stadt Mosbach befindet. Diese befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Auf dieser Fläche ist eine Waldumwandlung geplant. Die Beantragung einer Waldumwandlung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Antrag wurde durch das Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 19.05.2021 bereits genehmigt. Der notwendige Waldabstand von 30 m kann durch das Bauvorhaben somit eingehalten werden.

Boden und Wasser

Im Plangebiet wird 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 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.

Luft und Klima

Art und Umfang der Planung stellen sich nicht als erheblich klimarelevant dar. Jedoch stellt das Planungsziel, innenstadtnah und 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 CO₂ entgegen zu wirken.

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 jedoch aufgrund der Gebietsgröße als nicht erheblich bezeichnet werden.

Landschaftsbild

Die Bebauung fügt sich in das topographisch schwierige Gelände ein und sticht dabei nicht aus dem bestehenden Bebauungszusammenhang bzw. der Bebauungsstruktur der näheren Umgebung heraus. Durch die Bebauung des Plangebietes mit einem Mehrfamilienhaus wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig. Als Grundlage der Prüfung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon eine Bewertung 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:

- Erfassung der vorkommenden Vogelarten wurde u.a. aufgrund des bereits gefälltten Gehölz- und Baumbestands und der geringen Flächengröße als nicht sinnvoll erachtet.
- Da der Baumbestand bereits gefällt ist und dies im Winter erfolgte, kann davon ausgegangen werden, dass Vögel nicht getötet oder verletzt wurden
- Der Verlust der kleinen Fläche mit wenigen und potentiellen Brutmöglichkeiten führt nicht zu erheblichen Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen.
- Im Plangebiet ist mit verschiedenen Fledermausarten zu rechnen. Da der Baumbestand bereits gefällt ist und dies im Winter erfolgte, kann davon ausgegangen werden, dass Fledermäuse weder getötet noch verletzt wurden. Winterquartiere gab es mit sehr großer Wahrscheinlichkeit nicht.
- Der Verlust der Fläche und der potentiellen Quartierstrukturen führt nicht zu erheblichen Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.
- Möglicherweise wurden einige wenige Ruhestätten von Fledermäusen zerstört. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang aber weiterhin erfüllt.
- Schlingnatter und Zauneidechse kommen, sicher im näheren Umfeld des Plangebietes, vor. Die Fläche ist isoliert und nach Norden exponiert und war bisher durch den Gehölzbestand insgesamt stark beschattet. Dass eine der beiden Arten hier dauerhaft lebte, kann ausgeschlossen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf die genannten Arten lassen sich ausschließen.

Details der Bewertung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8. Durchführungsvertrag

Vor Satzungsbeschluss ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Mosbach und dem Vorhabensträger abzuschließen. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrags sind:

- Durchführungsverpflichtung
- Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten
- Artenschutz

Aufgestellt:

Mosbach, den 29.07.2021

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

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