



**MOSBACH**  
Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

**Mosbach**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplan**

# **„Gehern, Nr. 4.11“**

Gemarkung Lohrbach

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 05.01.2024

**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	1
1.2	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	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>6</b>
5.1	Vorhabensbeschreibung	6
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>7</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2	Örtliche Bauvorschriften	9
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	9
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
7.4	Starkregen	11
7.5	Umgang mit Bodenaushub	12
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>12</b>
8.1	Zeitplan	12

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Im Stadtteil Lohrbach der Großen Kreisstadt Mosbach sollen aufgrund einer konkreten Anfrage von drei Familien drei Wohnbauplätze auf dem rückwärtigen Gartenareal eines Grundstücks an der Kurfürstenstraße bzw. an der Paulusstraße am nördlichen Ortsrand von Lohrbach geschaffen werden.

Parallel befindet sich der Bebauungsplan "Hofäcker, Nr. 4.10" unmittelbar nördlich angrenzend in Aufstellung. Auf eine ursprüngliche Einbeziehung des Grundstücksteils in den Bebauungsplan "Hofäcker, Nr. 4.10" wurde verzichtet, um das Verfahren flexibel und unabhängig von dem umfangreichen Bebauungsplan „Hofäcker, Nr. 4.10“ durchführen zu können.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von drei Wohnbauplätzen für Eigenheime, für die eine konkrete Anfrage besteht. Dabei soll im Sinne der Nachverdichtung ein Grundstücksteil, der bislang als Gartenareal genutzt wurde, am bisherigen Ortsrand bebaut werden. Mit der Planung soll eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnbauplätze erfolgen.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Von den dabei möglichen Verfahrenserleichterungen wurde teilweise Gebrauch gemacht: Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wurde verzichtet. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung wurde jedoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Am 28.06.2023 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan „Gehern, Nr. 4.11“ als Satzung.

Mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG, Urt. V. 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22) wurde jedoch der § 13b BauGB durch das Bundesverwaltungsgericht für vollständig unwirksam erklärt, da 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.

Aufgrund der veränderten Rechtslage wurde eine Umstellung des Verfahrens auf das Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts erforderlich und durch den Gemeinderat am 18.10.2023 beschlossen. Der Verfahrensschritt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ist dabei zu wiederholen und der Satzungsbeschluss neu zu fassen.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Lohrbach rund 5,5 km nördlich von Mosbach.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,27 ha.

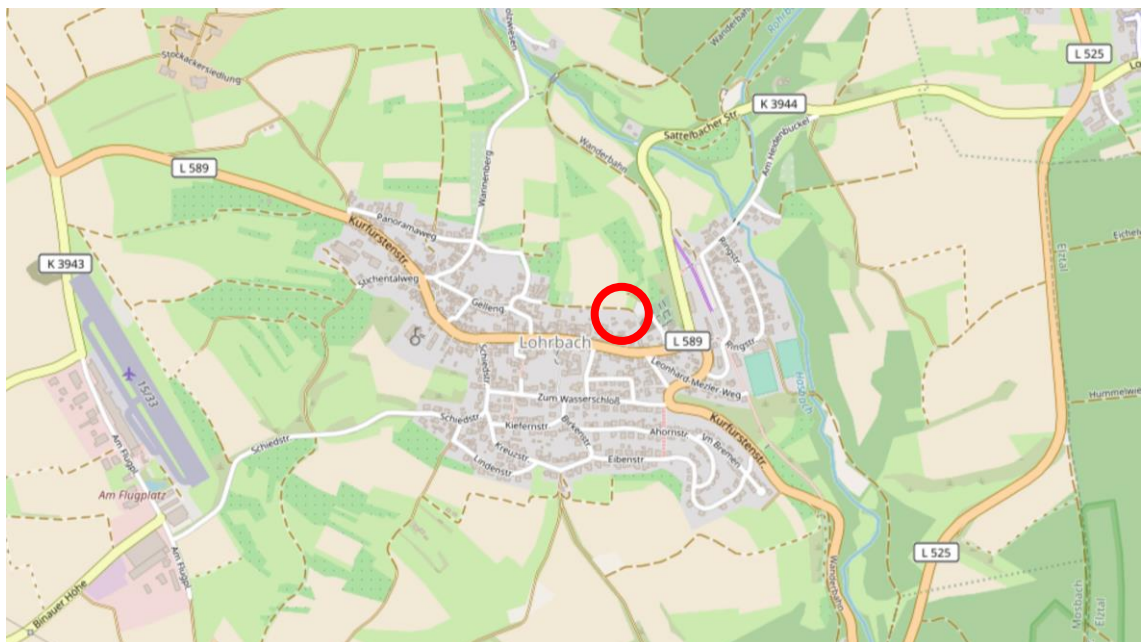


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap Deutschland (Quelle: openstreetmap.de – 01.04.2022)

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich westlich des Kirchenparkplatzes der Kirche St. Paulus an der Paulusstraße.

Im Plangebiet herrschen gartentypische Nutzungen wie z.B. Gemüsegarten, Wiesenflächen mit Obstbäumen etc. vor. Es befinden sich auch einige Lagerflächen für bspw. Brennholz auf dem Grundstück sowie eine Scheune und ein weiteres Nebengebäude. Der Nordrand ist gesäumt von Sträuchern und weiteren heckenartigen Gehölzen. Darüber hinaus befinden sich einige größere Bäume im Plangebiet.

Nördlich des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, dahinter befinden sich die freie Feldlage mit landwirtschaftlicher Ackernutzung sowie im Osten, wie eingangs erwähnt, die Paulusstraße mit angrenzendem Kirchenparkplatz. Die Kirche St. Paulus liegt in ca. 90 m Entfernung. Südwestlich und südlich befindet sich die Wohnbebauung der Ortslage mit weiteren Gartenflächen. Westlich schließt sich weitere typische Gartennutzung an.



Abb. 2: Auszug aus dem Geoportal Baden-Württemberg (Quelle: geoportal-bw.de – 01.04.2022)

Der nördlich angrenzende Bereich wird zukünftig durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Hofäcker, Nr. 4.10" überplant sein. Statt der Ackernutzung werden dort weitere Baugrundstücke mit Wohnbebauung entstehen.

Das Plangebiet fällt leicht in Richtung Süden und hat eine mittlere Hangneigung von ca. 7 %.

### **Verkehrliche Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die Paulusstraße im Osten direkt an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Anschlussmöglichkeiten an das örtliche Kanalnetz im Mischwassersystem befinden sich in der Paulusstraße (östlich) und in der südlich verlaufenden Kurfürstenstraße.

Eine Anbindung an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz ist grundsätzlich möglich.

### **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 1.4 (Grundsatz) sind zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung Wohnungsbau sowie städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten.

Mit der Entwicklung der Fläche wird im Stadtteil Lohrbach eine angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleistet und dem Plansatz Rechnung getragen. Die Planung folgt somit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans.

#### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ (Bestand) dargestellt.



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

Gemäß Plansatz 1.4.1.2 (Grundsatz) sollen zusätzliche Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung in der Metropolregion Rhein-Neckar sich an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen [...].

Gemäß Plansatz 1.4.2.1 steht jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu.

Die Planung dient der bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnraum und entspricht daher den genannten raumordnerischen Zielen und Grundsätzen. Die städtebauliche Verträglichkeit kann durch den Bebauungsplan gesichert werden, entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Mischbaufläche dargestellt.

Aufgrund der geringen Flächengröße und hinsichtlich einer gewissen Unschärfe des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan jedoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

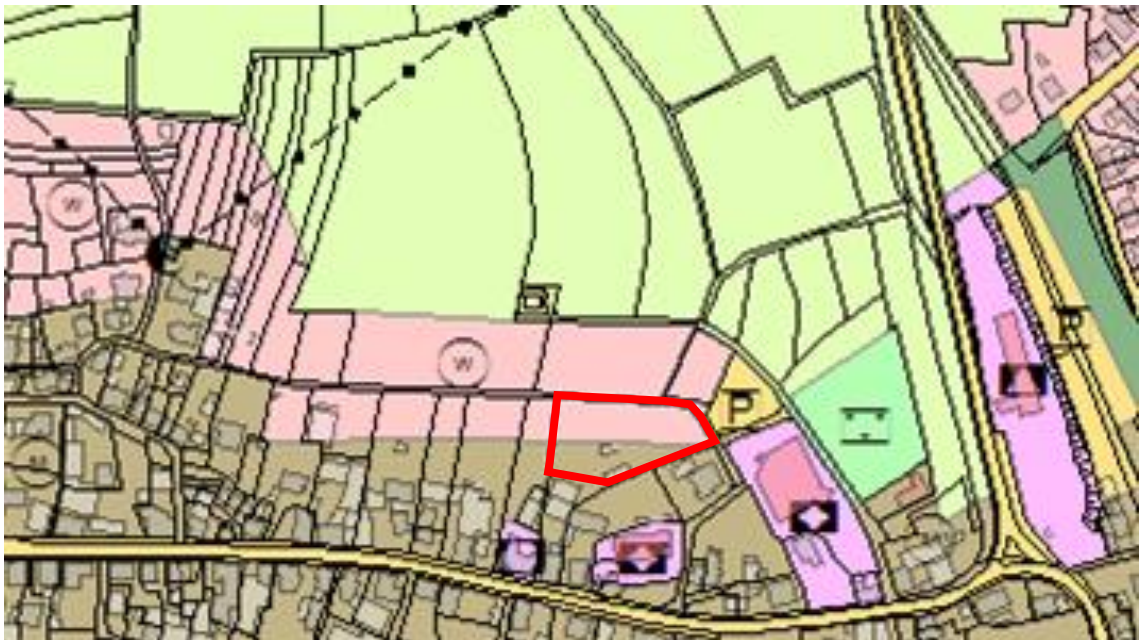


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern)

## 4.3 Schutzgebiete

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

### Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Der Planbereich befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks "Neckartal-Odenwald".

Die Erschließungszonen des Naturparks werden einer im Wege der Bauleitplanung geordneten Bebauung angepasst.

Zweck des Naturparks ist es unter anderem, diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen und die natürliche Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu verbessern.

Es wird nur eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des Naturparks sehr kleine, bereits dem Siedlungskörper zugeordnete Gartenfläche bebaut. Die Ausweisung der Wohngrundstücke und die zusätzliche Bebauung am Ortsrand werden daher auf die natürliche Ausstattung des Naturparks mit Lebensräumen sowie die Qualität des Gebiets als Erholungslandschaft keinen wesentlichen Einfluss haben.

### **Wasserschutzgebiet „Erlen- und Rechtenbachbrunnen, Seifensied, Joh.anstalten“**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzgebietszone III „Erlen- und Rechtenbachbrunnen, Seifensied, Joh.anstalten“ (02.07.1990). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### **Archäologischer Prüffall „Etter des mittelalterlichen Dorfes“**

Das Plangebiet liegt zum Großteil in der Prüffallfläche „Etter des mittelalterlichen Dorfes“ (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 101675722). Die Fläche wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird eine Abstimmung zwischen Bauherrschaft und Landesamt für Denkmalpflege erforderlich.

## **5. Plankonzept**

### **5.1 Vorhabensbeschreibung**

Das Plangebiet soll mit drei freistehenden Wohnhäusern bebaut werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die östlich verlaufende Paulusstraße erfolgen, die den Kirchenparkplatz über das Wegegrundstück 5403/1 quert. Zur inneren Erschließung ist ein Privatweg im Nordosten geplant, an die die drei geplanten Baugrundstücke angebunden sind.

Die Entwässerung erfolgt innerhalb des Plangebietes im Trennsystem. Dazu sollen im Bereich des Privatwegs jeweils ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal hergestellt werden. Schmutz- und Regenwasser werden aus dem Plangebiet aufgrund der topografischen Gegebenheiten in das im Osten bestehende Kanalnetz der Paulusstraße abgeleitet. Da hier lediglich ein Mischsystem besteht, erfolgt zur Gewährleistung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des nachfolgenden Kanalnetzes eine mittels Zisternen gedrosselte Ableitung des Regenwassers. Die Herstellung der erforderlichen Zisternen wird im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Kellerentwässerung im Freispiegelgefälle ist unter Umständen im Einzelfall nicht möglich. Gegebenenfalls ist der Einbau einer Hebeanlage erforderlich.

Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser ist in Abstimmung zwischen Bauherrschaft und den Stadtwerken Mosbach über eine provisorische Leitungsführung von Süden aus Richtung Kurfürstenstraße geplant. Die Herstellung des provisorischen Leitungsnetzes im Plangebiet erfolgt in Eigenverantwortung der Bauherrschaft. Im Zuge der Erschließung des angrenzenden Baugebiets „Hofäcker“ soll dann ein dauerhafter Anschluss an das



Leitungsnetz zur Strom- und Wasserversorgung über den Privatweg in Richtung Paulusstraße erfolgen.

### **Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden. Nach Abstimmung mit den Stadtwerken Mosbach liegt im Umkreis von rund 100 m südlich des Baugebiets ein Hydrant in der Kurfürstenstraße, der eine Entnahmemenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h bereitstellen kann. Demnach sind die Anforderungen an die Löschwasserversorgung erfüllt.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

### **Erdmassenausgleich / -management**

Im Zuge der Baumaßnahmen ist zu erwarten, dass durch Herstellung des Privatwegs sowie die Verlegung von Leitungen und die Errichtung der Gebäude Bodenaushub anfallen wird. Aufgrund der Hanglage und der individuellen Vorhaben lassen sich die zu erwartenden Aushubmassen schwer abschätzen.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden zur Reduzierung der Aushubmassen die Bezugspunkte für die Traufhöhen möglichst hoch angesetzt, sodass lediglich im Falle der Herstellung eines Kellergeschosses ein Erdaushub erforderlich wird. Dieser kann ggf. zur Geländemodellierung wiederverwendet werden.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes im Zuge der Planung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten.

## **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**

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um ein ruhiges Wohnumfeld zu gewährleisten und das Verkehrsaufkommen gering zu halten, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird entsprechend des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs

mit Grund und Boden die bestmögliche Ausnutzung der Fläche und eine große Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen.

In Anpassung an die bestehende Bebauung des südlich angrenzenden Ortskerns wird eine maximale Zahl von zwei Vollgeschossen und eine entsprechende Höhenbeschränkung in Form von maximalen Traufhöhen festgesetzt.

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

Um eine ländlich strukturierte, aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten, wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

### **Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpports), Garagen und Nebenanlagen**

Um die Gartenzone der Baugrundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten, sind Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Ebenso werden aus diesem Grund außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Nebenanlagen bis insgesamt max. 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zugelassen.

### **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 Planentwurf aufgenommen:

- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung
- Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Zuordnung von externen Maßnahmen

### **Pflanzgebote**

Um eine Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken zu gewährleisten, sind je Baugrundstück mindestens 5 % der Grundstücksflächen mit Sträuchern zu bepflanzen und es ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Darüber hinaus wird im nördlichen Randbereich eine Pflanzvorgabe zur Pflanzung einer Hecke getroffen, um eine optische und landschaftsgerechte Trennung zwischen Wirtschaftsweg und Privatweg zu gewährleisten. Um eine gestalterische Gliederung zu ermöglichen, darf die Heckenpflanzung bspw. durch Gabionenwände in Abschnitten auf einer Länge von max. 5 m unterbrochen werden, solange mindestens 70 % der Pflanzfläche durch die Hecke bepflanzt werden.

## 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**

Für Hauptgebäude werden im Sinne einer ökologischen Stadtplanung nur begrünte Pult- und Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 15° zugelassen.

Aus gestalterischen Gründen werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.

### **Werbeanlagen**

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet auszuschließen, sind diese unzulässig.

### **Stützmauern und Geländeänderungen**

Um übermäßige Geländebewegungen zu vermeiden, werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf 2,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände beschränkt.

Um hohe Ausbildungen von Stützmauern zu vermeiden, werden diese auf 1,0 m Höhe beschränkt und sind darüber hinaus nur in gestaffelter Form zulässig.

### **Außenantennen**

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig.

### **Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

In den letzten 10 Jahren ist laut Statistischem Landesamt der Pkw-Bestand je 1.000 Einwohner stetig um rd. 100 Pkw gestiegen. Um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden, wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

### **Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Um eine verträgliche Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalsystem zu gewährleisten, werden Vorgaben zur Herstellung einer Regenwasserrückhalteanlage getroffen.

## 6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Archäologische Denkmalpflege und Bodenfunde
- Altlasten

- Bodenschutz
- Lage im Wasserschutzgebiet / Grundwassereingriffe
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

## 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. Des Weiteren wird im Regelverfahren ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erforderlich, um der Ausgleichsverpflichtung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nachzukommen.

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

Im Rahmen der Erstellung des Grünordnerischen Beitrags mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung verbleiben trotz plangebietsterner Maßnahmen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden. Dies entspricht einem Kompensationsdefizit von 33.736 Ökopunkten.

Der Ausgleich des Defizits erfolgt über die Zuordnung eines entsprechenden Ökopunkteanteils der Maßnahme *Waldrefugium Nr. 3 „12 Vordere Lege“ im Distrikt Michelherd* aus dem Ökokonto der Stadt Mosbach.

### 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:

#### **Europäische Vogelarten**

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn die Baufeldfreimachung während der Brutzeit stattfindet und geeignete Strukturen (Schuppen, Gehölze, Rasen- und Ruderalflächen) entfernt werden. Im Plangebiet entfällt durch den Abbruch der Schuppen und dem Fällen der dort vorhandenen Obstbäume jeweils ein Brutrevier des Hausrotschwanzes und der Blaumeise.

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

- CEF-Maßnahme: Aufhängen von drei Nistkästen für Höhlenbrüter und drei Nistkästen für Nischenbrüter im Umfeld des Plangebiets sowie anschließendes Monitoring (Sicherung durch örv)
- Baufeld und Gehölzrodung im Winterhalbjahr und regelmäßige Mahd ab Beginn der Vegetationsperiode (Hinweis im Bebauungsplan)

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

#### Fledermäuse

Für Fledermäuse ist der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei Beachtung des Hinweises zur Baufeldräumung und Gehölzrodung nicht zu erwarten.

#### Zauneidechse

Im Plangebiet konnten keine Zauneidechsen oder sonstige Reptilien nachgewiesen werden. Durch die regelmäßige Mahd der Bauflächen (Vermeidungsmaßnahme europäische Vogelarten) ist nicht zu erwarten, dass Eidechsen aus den umliegenden Flächen einwandern. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist damit nicht zu erwarten.

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. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Pflanzgebote, um die Frischluftbildung zu gewährleisten.
- Die festgesetzte Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bei.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist verpflichtend, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Durch die Maßnahmen werden dem Klimaschutz und der Klimaanpassung nach Einschätzung der Stadt ausreichend Rechnung getragen.

## **7.4 Starkregen**

Das Plangebiet befindet sich in einer leichten Hanglage, aus der im Falle von Starkregenereignissen mit einer erhöhten Überflutungsgefahr durch Außengebietswasser aus den oberen Hanglagen zu rechnen ist.

Mit einer späteren Bebauung des nördlichen Bereichs durch das geplante Baugebiet "Hofäcker" wird sich das Überflutungsrisiko gegebenenfalls reduzieren, da dann ein Großteil des anfallenden Regenwassers kontrolliert abgeleitet werden kann.

Durch Starkregenereignisse eintretende Überflutungen im Plangebiet können somit nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bauherren haben sich deshalb durch bauliche Maßnahmen vor Schäden durch Überschwemmungen zu sichern. Ein entsprechender Hinweis zu Starkregenereignissen und möglichen Schutzmaßnahmen für Bauherren wurde in den Textteil aufgenommen.

## **7.5 Umgang mit Bodenaushub**

Fallen bei einem verfahrenspflichtigen Vorhaben Erdmassen von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub an, ist gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen. Aufgrund der Hanglage kann im Rahmen der Baumaßnahmen ggf. eine Wiederverwertung des Aushubs zwecks Geländeangleichungen erfolgen.

Die gesetzlichen Vorgaben sind im Rahmen der Bauvorhaben zu beachten.

# **8. Angaben zur Planverwirklichung**

## **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2024 abgeschlossen werden.

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](mailto:info@ifk-mosbach.de)