

MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Abgrenzungssatzung Sattelbach, Nr. 6.03 E

zur Änderung der Abgrenzungssatzung Sattelbach,
Nr. 6.03 C/6.03 D

Gemarkung Sattelbach

Begründung

Planstand: September 2019

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach
Planen und Technik
Abt. Stadtplanung

Mosbach, den 09.01.2020

Michael Jann, Oberbürgermeister

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
(BGBl. I S. 3634)

Gliederung

1. Lage und Geltungsbereich.....	3
2. Anlass / Ziel und Zweck der Änderung, Planverfahren	4
3. Bestehende Planungen	5
3.1 Landesentwicklungsplan	5
3.2 Regionalplan	5
3.3 Flächennutzungsplan	5
3.4 Schutzgebiete	6
4. Erschließung, Bestand und Nutzung im Plangebiet	6
5. Inhalt der Planänderung	6
6. Umweltschützende Belange und Artenschutz.....	6
7. Verlauf des Odenwaldlimes	7
8. Altlasten	7
9. Hinweise zum Bodenschutz.....	7
10. Hinweise zur Geotechnik.....	8
Anlage 1 zur Begründung: Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung	8
Anlage 2 zur Begründung: Fachbeitrag Artenschutz.....	8

1. Lage und Geltungsbereich

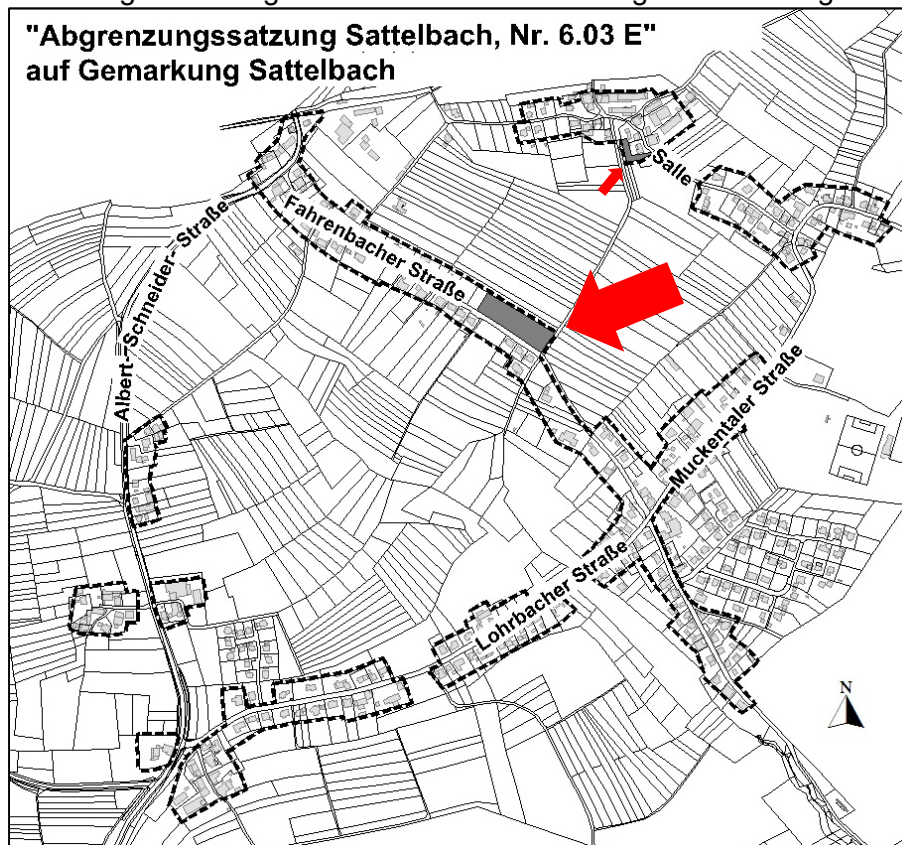
Die Große Kreisstadt Mosbach liegt im Elzmündungsraum ca. 30 km nördlich der Stadt Heilbronn und ca. 40 km östlich der Stadt Heidelberg. Sie befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Neckar-Odenwald, gehört dem Land Baden-Württemberg an und ist Sitz der Kreisverwaltung.

Benachbarte Gemeinden sind im Norden Waldbrunn, Limbach und Fahrenbach, im Osten Elztal und Billigheim, im Süden Neckarzimmern und Haßmersheim, im Westen Obrigheim, Binau und Neckargerach.

Die Stadt Mosbach bildet mit den Umgebungsgemeinden Elztal, Neckarzimmern und Obrigheim die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach–Elztal–Neckarzimmern–Obrigheim.

Die Gemarkung der Großen Kreisstadt Mosbach umfasst eine Fläche von 6.223 ha. Die Einwohnerzahl beträgt mit Stand mit Stand 27.03. 2018 23.988 Einwohner¹, davon entfallen rund 700 Einwohner auf den Stadtteil Sattelbach, der im Nordosten der Stadt Mosbach liegt.

Abbildung 1: Geltungsbereich mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche



Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte vom 01.05.2019

Der Geltungsbereich der „Abgrenzungssatzung Sattelbach, Nr. 6.03 E“ (Stand: September 2019) ist in Abbildung 1 dargestellt. Der komplette Geltungsbereich umfasst rund 23 ha; davon entfallen ca. 0,6 ha auf die Erweiterungsbereiche gegenüber der bisher geltenden Abgrenzungssatzung (in Abbildung 1 grau hinterlegt dargestellt). Die Erweiterungsbereiche befinden sich an der Fahrenbacher Straße sowie zu einem untergeordneten Teil an der Salle.

¹ Wohnbevölkerung gemäß Einwohnermeldestatistik der Stadt Mosbach

2. Anlass / Ziel und Zweck der Änderung, Planverfahren

Die „Abgrenzungssatzung Sattelbach, Nr. 6.03“ ist am 18.05.1991 in Kraft getreten. Im Jahr 2007 wurde sie durch „Abgrenzungssatzung Sattelbach, 2. Änderung, Nr. 6.03 B“ ersetzt, mit der die Teilfläche „Sallenwiesen“ an der Salle in den Geltungsbereich einbezogen wurde.

Da die Abgrenzung des Geltungsbereiches sehr eng am Gebäudebestand orientiert war, haben sich immer wieder Konflikte bei baulichen Erweiterungswünschen am Rand des Geltungsbereiches der Abgrenzungssatzung ergeben. In Einzelfällen lagen bestehende Gebäude teilweise oder vollständig außerhalb der Abgrenzungssatzung.

Im Jahr 2015 wurde daher eine Korrektur vorgenommen. Mit dem Verfahren zur „Abgrenzungssatzung Sattelbach, Nr. 6.03 D“ wurden Teilflächen an den Rändern des Geltungsbereiches in die Abgrenzungssatzung einbezogen, die bebaut sind bzw. die im Flächennutzungsplan – in geringfügigem Maß abweichend von der Abgrenzungssatzung - als Baufläche dargestellt sind. Diese Satzung ist seit dem 24.10.2015 rechtsverbindlich.

Am 13.08.2016 wurde die „Abgrenzungssatzung Sattelbach, Nr. 6.03 C“ rechtsverbindlich, durch die drei neue Bauplätze entlang der Lohrbacher Straße geschaffen wurden.

Die Ortsentwicklung in Sattelbach war regelmäßig Gegenstand in Abstimmungsgesprächen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Verband Region Rhein-Neckar. Diese legen als übergeordnete Behörden großen Wert darauf, dass eine abgestimmte Entwicklung im Sinne eines Gesamtkonzeptes für Sattelbach erfolgt, das der besonderen Siedlungsstruktur dieses Ortsteils Rechnung trägt.

Da die Nachfrage nach Bauflächen in Sattelbach nachweislich weiterhin besteht, hat die Verwaltung einen Vorschlag für die weitere Entwicklung Sattelbachs erarbeitet. Durch Ergänzungen und „Lückenschlüsse“ der Abgrenzungssatzung im Bereich der Fahrenbacher Straße können entlang einer bereits bestehenden Erschließungsstraße insgesamt rund sechs weitere Bauplätze geschaffen werden.

Der Charakter Sattelbachs als „Streudorf“ soll ausdrücklich bewahrt werden, denn das Instrument der Abgrenzungssatzung hat sich für die Steuerung der Siedlungsentwicklung bewährt.

Der Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung soll um die o.g. Teilflächen erweitert werden. Der Gemeinderat der Stadt Mosbach hat am 13.12.2017 den Aufstellungsbeschluss zur „Abgrenzungssatzung Sattelbach, Nr. 6.03 E“ gefasst. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses waren im Geltungsbereich außerdem drei weitere Teilbereiche an der Albert-Schneider-Straße und an der Lohrbacher Straße enthalten, insgesamt hätten ca. 20 Bauplätze entstehen können.

In der Zeit vom 16.04.2018 - 18.05.2018 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung und bei Gesprächen mit betroffenen Grundstückseigentümern hat sich herausgestellt, dass mehrere Teilbereiche wieder aus dem beim Aufstellungsbeschluss zu Grunde gelegten Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung herausgenommen werden sollten. Es handelt sich hier um Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 754 und 724 an der Lohrbacher Straße sowie um Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 363, 364, 660/1 und 660/2 an der Albert-Schneider-Straße. In diesen Bereichen konnte jeweils nicht mit allen Eigentümern Einigung zum weiteren Vorgehen erreicht werden. Zudem entspricht die Reduzierung der neuen Bauflächen auch der Forderung des Regierungspräsidiums Karlsruhe als Raumordnungsbehörde und des Verbandes Region Rhein-Neckar.

Auf Anregung eines Eigentümers an der Salle soll eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches durch Anpassung an die Grundstücksgrenzen vorgenommen werden (rd. 0,07 ha).

Der Gemeinderat der Stadt Mosbach hat am 20.03.2019 daher eine entsprechende Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

Auf dieser Grundlage wurden in der Zeit vom 06.05.2019 - 07.06.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich herausgestellt, dass auch die an der Fahrenbacher Straße gelegene südliche Teilfläche aus dem Geltungsbereich der „Abgrenzungssatzung Sattelbach, Nr. 6.03 E“ entfallen muss, da die Flächen nicht vollständig für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden können. Die Teilfläche wurde analog dazu auch aus dem Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 1.24 herausgenommen.

Der aktuelle Änderungsbereich umfasst mit Stand September 2019 in der Summe aller Teilflächen rd. 0,6 ha. Es könnten ca. sechs Bauplätze ausgewiesen werden.

3. Bestehende Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg ist die Große Kreisstadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg, Mosbach, Heilbronn sowie Heidelberg, Mosbach, Würzburg.

3.2 Regionalplan

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar enthält inhaltsgleiche Aussagen zur Lage an den Entwicklungsachsen und der Zentralitätseinstufung.

Die Teilgebiete grenzen gemäß Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014, unmittelbar an als „Siedlungsflächen Wohnen“ dargestellte Bereiche an. Die Teilfläche an der Fahrenbacher Straße ist als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und als „Regionaler Grünzug“ festgelegt.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe und der Verband Region Rhein-Neckar haben in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass sie angesichts der Lage der geplanten Siedlungsfläche entlang von Erschließungsstraßen und des geringen Flächenumfanges die Planungen unter den folgenden Voraussetzungen für vereinbar mit den regionalplanerischen Zielsetzungen halten:

- Soweit der Regionale Grünzug betroffen ist, ist eine vollständige Kompensation für den Eingriff bei den durch den Regionalen Grünzug geschützten Umweltgütern vorzunehmen. Die Kompensationsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde und mit der unteren Landwirtschaftsbehörde abzustimmen.
- Den bisherigen Bewirtschaftern der Fläche sollten im Bedarfsfalle durch die Stadt Mosbach Ersatzflächen zur Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt bzw. vermittelt werden.

Die Voraussetzungen können erfüllt werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim ist am 27.01.2001 wirksam geworden.

Die Teilgebiete sind in der gültigen Planfassung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. In diesem Rahmen wird auch der Bauflächenbedarfsnachweis erbracht.

3.4 Schutzgebiete

Die Teilgebiete liegen derzeit außerhalb der Erschließungszone des Naturparks Neckartal-Odenwald. Eine Änderung der Naturpark-Verordnung erübrigt sich jedoch. Nach § 2 Abs. 3 Nr. 4 der Naturpark-Verordnung vom 31.07.2000 werden Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind (Bauflächen), automatisch zur Erschließungszone.

Der Schutzzweck der Naturparkverordnung wird zudem auf Grund der geringen Größe der Erweiterungsflächen nicht beeinträchtigt.

Die Flächen befinden sich im Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen I-V Dallau, Zone III A.

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

4. Erschließung, Bestand und Nutzung im Plangebiet

Die Teilflächen sind über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Die Teilflächen grenzen direkt an bauliche Nutzungen an.

5. Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung und damit der planungsrechtlich nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB zu beurteilende Bereich soll um die im Lageplan dargestellten Teilflächen erweitert werden.

Von der Festsetzung der Art der zulässigen baulichen Nutzung wird im gesamten Bereich der Abgrenzungssatzung auf Anregung der Höheren Raumordnungsbehörde abgesehen.

6. Umweltschützende Belange und Artenschutz

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen und der Ausgleich entsprechend zu sichern. Durch die Planung entsteht ein Kompensationsdefizit von insgesamt 40.830 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.

Im Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung (Anlage 1 zur Begründung) werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Die dauerhafte Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und der Stadt Mosbach.

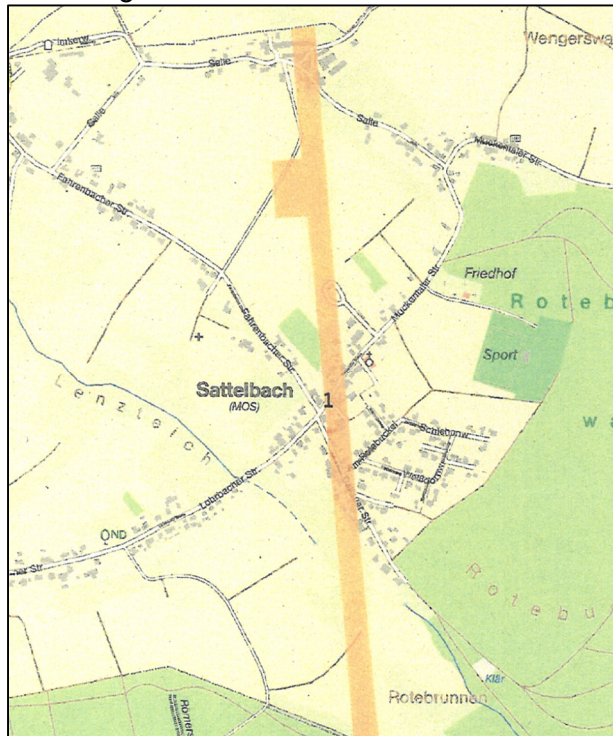
Der Grünordnerische Beitrag schlägt außerdem Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung als Hinweise bzw. Festsetzungen vor. Diese werden in die Anlage zur Satzung übernommen. Sie werden damit Bestandteil der Satzung.

Gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage 2 zur Begründung) kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz eintreten.

7. Verlauf des Odenwaldlimes

Das Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf den Verlauf des Odenwaldlimes hingewiesen. In diesem Bereich sind möglichst Veränderungen mit Bodeneingriffen zu vermeiden bzw. wenn nicht anders möglich längerfristig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen, um das erforderliche Vorgehen festlegen zu können. Westlich der Grenzlinie ist vermehrt mit bislang nicht bekannten römischen Bodendenkmälern zu rechnen. Detaillierte Auflagen erfolgen bei der Vorlage der jeweiligen einzelnen Planungen.

Abbildung 2: Verlauf des Limes in Sattelbach



8. Altlasten

Das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten, weist darauf hin, dass eine Teilfläche des innerhalb der Abgrenzungssatzung gelegenen Flurstücks Nr. 276/3 im Bodenschutz- und Altlastenkataster als altlastverdächtige Fläche erfasst ist. Dies betrifft jedoch nicht die Erweiterungsbereiche der Abgrenzungssatzung, in diesen Bereichen besteht kein Handlungsbedarf.

9. Hinweise zum Bodenschutz

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Die Ausrichtung am tatsächlichen Raumbedarf und eine Beschränkung auf das unvermeidbare Maß an Bodenversiegelung sollten gewährleistet sein.

Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht, ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit im Sinne von § 1 BBodSchG so weit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder wiederherzustellen (Entsiegelung § 5 BBodSchG).

Beim Umgang mit dem Boden (z. B. Geländeabtrag/-auftrag) wird empfohlen, Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg, "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können im überplanten Bereich nicht ausgeschlossen werden. Falls z. B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich.

Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

10. Hinweise zur Geotechnik

Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Röttone. Diese werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Lössführende Fließerde, Lösslehm) unbekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im südwestlichsten Plangebiet, welches sich im Nahbereich der „Katzenklinge“ befindet, steht Lössführende Fließerde an. Dort ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Anlage 1 zur Begründung: Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

siehe Folgeseiten/separates Dokument

Anlage 2 zur Begründung: Fachbeitrag Artenschutz

siehe Folgeseiten/separates Dokument