

# Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim

## Änderung Nr. 1.29 des Flächennutzungsplans „Heilbronner Straße“

Große Kreisstadt Mosbach, Gemarkung Neckarelz

### Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

Planstand: 21.03.2024

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

## INHALT

|     |                                       |   |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1.  | Planerfordernis und Planungsziele     | 1 |
| 2.  | Verfahren                             | 1 |
| 3.  | Plangebiet                            | 1 |
| 3.1 | Lage und Abgrenzung                   | 1 |
| 3.2 | Bestandssituation                     | 2 |
| 4.  | Übergeordnete Planungen               | 3 |
| 4.1 | Vorgaben der Raumordnung              | 3 |
| 4.2 | Schutzgebiete                         | 4 |
| 5.  | Flächennutzungsplanänderung           | 4 |
| 6.  | Auswirkungen der Planung              | 5 |
| 6.1 | Umwelt, Natur und Landschaft          | 5 |
| 6.2 | Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote | 6 |
| 6.3 | Klimaschutz und Klimaanpassung        | 6 |
| 7.  | Angaben zur Planverwirklichung        | 7 |
| 7.1 | Zeitplan                              | 7 |

## 1. Planerfordernis und Planungsziele

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

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

## 2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der hierzu erforderliche Beschluss wurde durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am 09.11.2023 gefasst.

Aufgrund der frühzeitigen Beteiligung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der Höheren Raumordnungsbehörde im Regierungspräsidium Karlsruhe auf eine frühzeitige Beteiligung zur Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich befindet sich auf Gemarkung Neckarelz an der „Heilbronner Straße“ etwa 3 km von der Altstadt von Mosbach entfernt.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung dargestellt ist.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,3 ha.

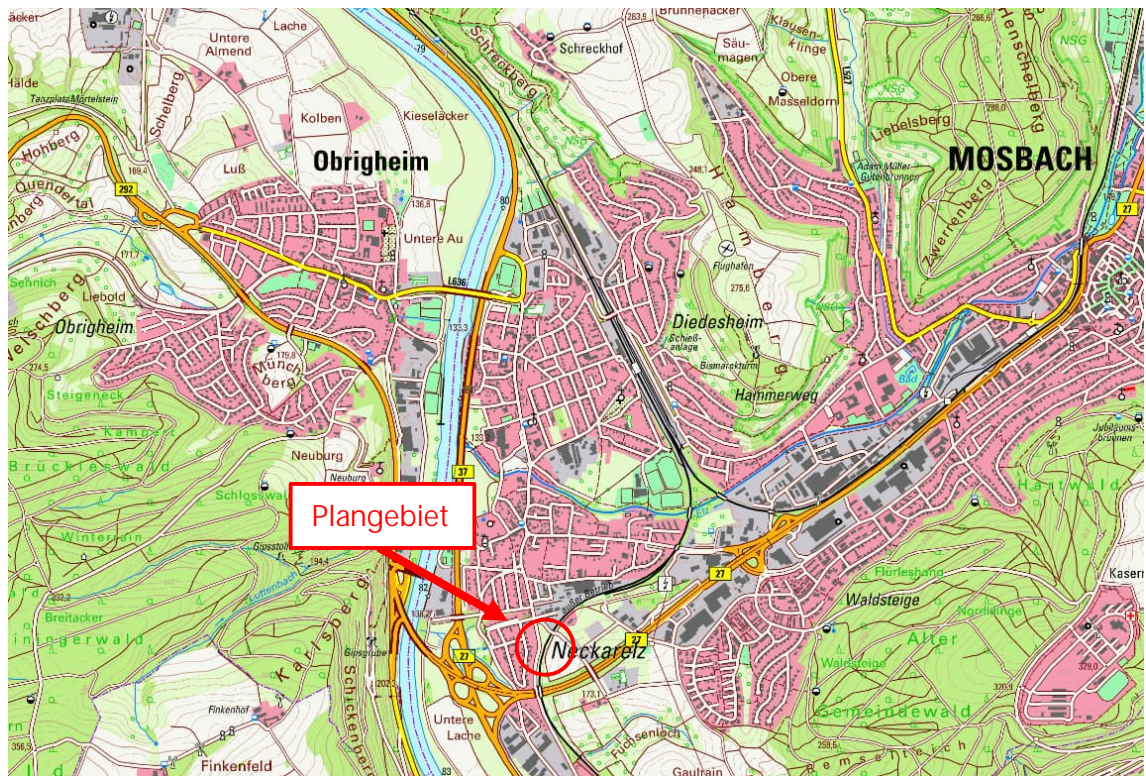


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation

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

Die nähere Umgebung des Änderungsbereiches ist bereits geprägt durch die angrenzende Wohnbebauung am Ortsrand von Neckarelz.



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

## 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 der Änderungsbereich als „Siedlungsfläche Gewerbe (Bestand)“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Dabei sind die verfügbaren Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie

z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

Mit der Planänderung und der Ausweisung einer Wohnbauflächen wird den Plansätzen ausreichend Rechnung getragen.

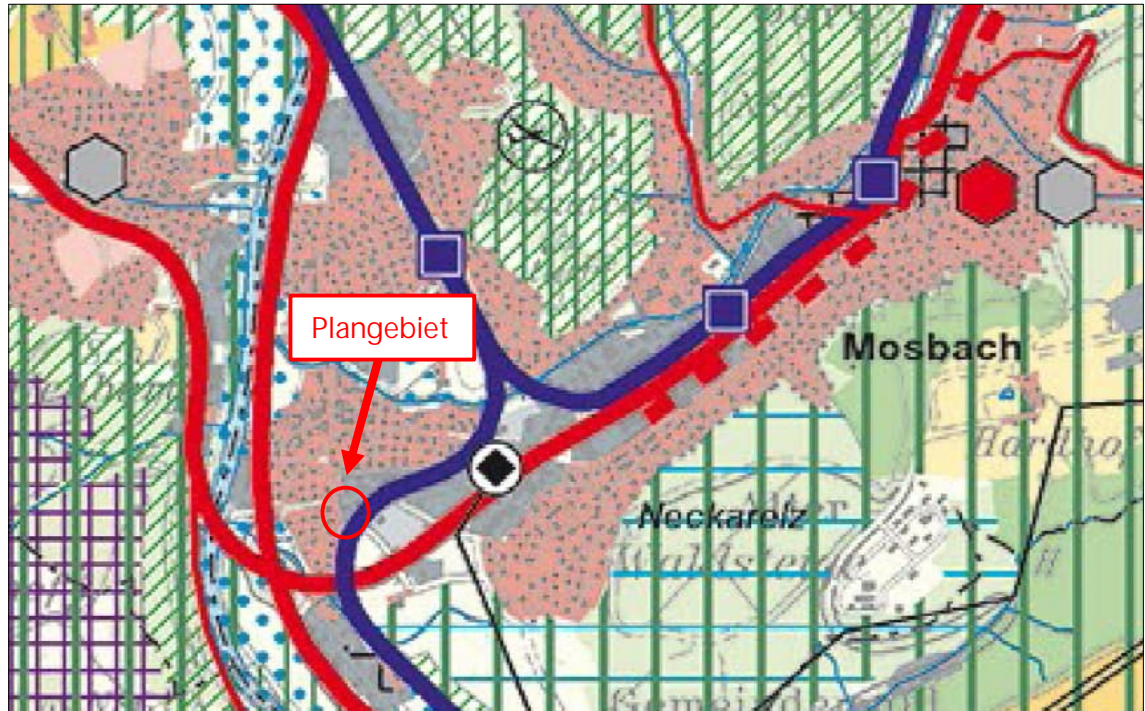


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

#### 4.2 Schutzgebiete

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

### 5. Flächennutzungsplanänderung

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

Die gewerbliche Baufläche wird in eine geplante Wohnbaufläche geändert, um die Errichtung einer Wohnnutzung zu ermöglichen.

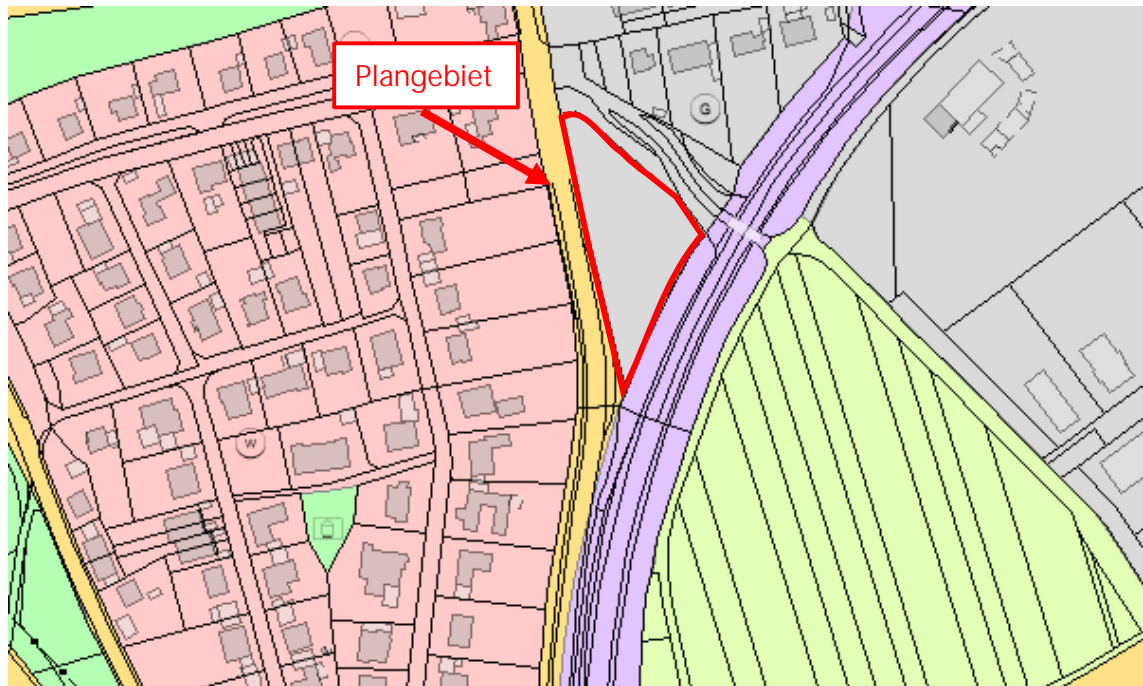


Abb. 4: Auszug aus dem digitalen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Mosbach)

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Auch auf der FNP-Ebene ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB grundsätzlich zu betrachten. Es wurde deshalb durch das Büro für Umweltplanung – Wagner+Simon eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend lässt sich dabei Folgendes festhalten:

Im Rahmen der FNP-Änderung werden keine Maßnahmen geplant.

Der Grünordnerische Beitrag schlägt folgende Maßnahmen zur Vermeidung vor, die als Festsetzung oder Hinweis auf Ebene des Bebauungsplanes übernommen werden:

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgende Maßnahme zum Ausgleich festgesetzt:

- Pflanzung Baumreihen und Einzelbaum

Dies reicht zum Ausgleich auf Ebene des Bebauungsplanes nicht aus. Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt 44.966 Ökopunkten, das durch folgende Maßnahme kompensiert wird:

Waldrefugium Nr.7 Distrikt 1 Michelherd, Abteilung 16 Brummersrain

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

Die Waldrefugien wurden ins bauplanungsrechtliche Ökokonto der Stadt übernommen. Entsprechend der Ökokontoverordnung werden die Flächen der Waldrefugien durch die Ausweisung um 4 Ökopunkte je m<sup>2</sup> aufgewertet.

Das Waldrefugium Nr.7 Distrikt 1 Michelherd, Abteilung 16 Brummersrain hat eine Fläche von 32.000 m<sup>2</sup> und wurde zum Stichtag 1.1.2016 mit einem Ausgangswert von 128.000 ÖP in das Ökokonto der Stadt eingebucht. Zuzüglich der achtjährigen Verzinsung von 3% des Ausgangswerts hat die Maßnahme einen aktuellen Punktestand von 158.720 ÖP. Davon werden bereits dem Bebauungsplan „Hofäcker, Nr. 4.10“ in Lohrbach 53.934 ÖP zugeordnet.

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

Die Eingriffe sind damit ausgeglichen.

Der externe Ausgleich ist bis zum Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und verbindlich zu sichern. Die Bewältigung des Kompensationsdefizits wird auf der Bebauungsplanebene sichergestellt. Weitere Einzelheiten können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung entnommen werden.

## 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 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.

Die Lösung etwaiger artenschutzrechtlicher Konflikte kann auf Ebene des Bebauungsplans oder nachgelagert erfolgen. Sofern erforderlich, werden Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt.

## 6.3 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 den Änderungsbereich wurde auf Ebene des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt:



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

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

## 7. Angaben zur Planverwirklichung

### 7.1 Zeitplan

Die Flächennutzungsplanänderung soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

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