Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim

Änderung Nr. 1.29
des Flächennutzungsplans
„Heilbronner Straße“

Große Kreisstadt Mosbach, Gemarkung Neckarelz

Zusammenfassende Erklärung

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
IFK INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

1. Ziel und Zweck der Planung

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. Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

Die Bewältigung des Kompensationsdefizits wird auf der Bebauungsplanebene sichergestellt. Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur in geringem Umfang ausgeglichen werden. 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 in bauplanungsrechtliche Ökokonto der Stadt übernommen. Der verbleibende Eingriff wird durch die externe Maßnahme *„Waldrefugium Nr.7 Distrikt 1 Michelherd, Abteilung 16 Brummersrain"* ausgeglichen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte daher durch einmalige Planauslage. Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der Offenlegung keine Anregungen vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der Offenlegung Anregungen und Bedenken zum Artenschutz, zum Naturpark, zur Eingriffsregelung, zum Ausgleich, zum Biotopverbund, zum Grundwasserschutz, zu den Altlasten, zum Bodenschutz, zum Immissionsschutz, zu den Vorgaben der Raumordnung, zur Denkmalpflege, zur Geotechnik, zu den Immissionen der Bahnanlage, zur gewerblichen Nutzung der Umgebung vorgebracht.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der Offenlegung entnommen werden.

4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planung haben sich keine Planungsalternativen ergeben.

Aufgestellt:
Mosbach, den 22. 11. 2024

Julian Stipp, Oberbürgermeister