



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Gehern, Nr. 4.11“

Gemarkung Lohrbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 15.02.2023

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	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	6
5.1	Vorhabensbeschreibung	6
6.	Planinhalte	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2	Örtliche Bauvorschriften	8
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	9
7.	Auswirkungen der Planung	10
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
7.4	Starkregen	12
7.5	Umgang mit Bodenaushub	12
8.	Angaben zur Planverwirklichung	13
8.1	Zeitplan	13

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, da zu erwarten ist, dass dieses Verfahren mehr Zeit in Anspruch nehmen wird als der ausgekoppelte Bebauungsplan "Gehern, Nr. 4.11".

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 beschleunigte planungsrechtliche Sicherung der Wohnbauplätze erfolgen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 987 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m².
- 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.
- Anschluss an bebaute Ortsteile

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung wurde jedoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

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.

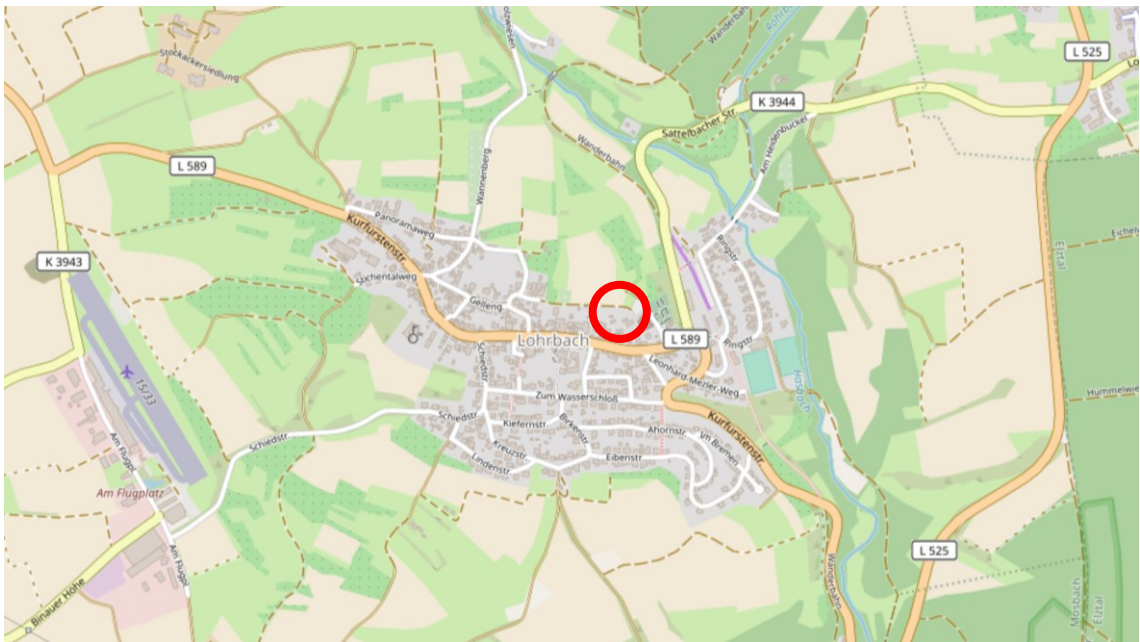


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap Deutschland (Quelle: openstreetmap.de – 01.04.2022)

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.

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.



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

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.

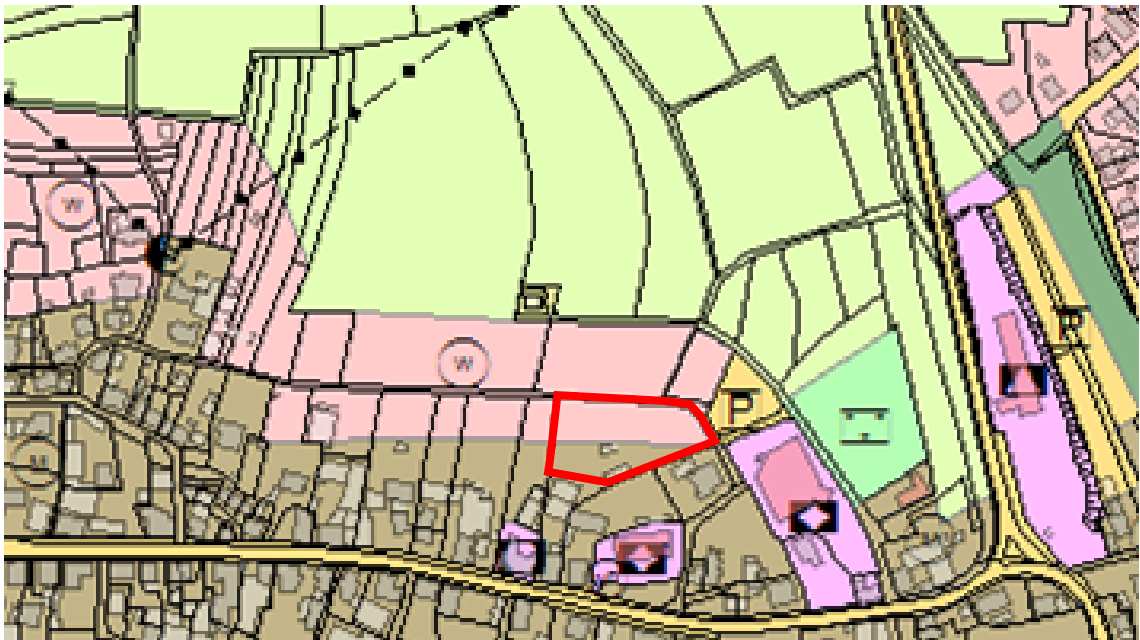


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern)

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. Zur inneren Erschließung ist ein Privatweg im Nordosten geplant, an die die drei geplanten Baugrundstücke angebunden sind.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dazu sollen im Bereich des Privatwegs jeweils ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal hergestellt werden, die im Osten an das bestehende Kanalnetz der Paulusstraße anknüpfen. Da hier derzeit noch ein Mischsystem besteht und das Trennsystem erst im Zuge der Erschließung des zukünftigen Baugebiets „Hofäcker“ hergestellt wird, ist ein vorübergehender Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal erforderlich. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des nachfolgenden Kanalnetzes wird derzeit geprüft. Eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit ist nach ersten Erkenntnissen gegeben. Zudem ist geplant, die Herstellung von Regenwasserzisternen zur Rückhaltung bzw. gedrosselten Einleitung in das Kanalnetz vertraglich zu sichern. 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, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. 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 (Carports), 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 m³ 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

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.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Archäologische Denkmalpflege und Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13b BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund 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

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit werden sich durch die Überbauung des Plangebiets keine wesentlichen Beeinträchtigungen ergeben, da die Nutzung als Wohngebiet keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut hat.

Tiere und Pflanzen

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht durch die Überbauung der Fläche größtenteils verloren. Durch die Ausgestaltung der nicht überbaubaren Flächen als Hausgärten werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Artenzusammensetzung wird sich dabei jedoch verändern. Um ein Mindestmaß an Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen zu gewährleisten, werden Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken festgesetzt. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten wird zudem eine insektenschonende Beleuchtung festgesetzt.

Boden und Wasser

Im Bereich der überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Die größten Eingriffe entstehen somit bei den Schutzgütern Boden und Wasser. Zur Reduzierung der Eingriffe werden Vorgaben zu wasserdurchlässigen Belägen getroffen und zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen. Die Festsetzung eines Trennsystems gewährleistet eine direkte Zuführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf.

Luft und Klima

Durch die Bebauung der mit Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken bewachsenen Fläche geht die Funktion des Plangebiets als Kaltluftentstehungsfläche verloren. Durch den Ausschluss von Schottergärten sowie durch Pflanzvorgaben und die Dachbegrünung von Flachdachgaragen sollen diese Eingriffe minimiert werden.

Landschaftsbild

Aufgrund der Lage am Übergang zur offenen Landschaft wird durch den Verlust der Bäume und Sträucher bzw. Hecken und die Überbauung der Fläche in das Landschaftsbild eingegriffen und dieses verändert. Durch die Pflanzvorgabe, die die bisherige Hecke am Übergang zur offenen Landschaft am Nordrand teilweise kompensieren soll, wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

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:

- Getrennte Regenwasserableitung zur Entlastung des Kanalsystems.
- 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 m³ 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 Frühjahr 2023 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