



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Nüstenbach, Nr. 1.80“

Gemarkung Mosbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 03.11.2023

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
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	6
5.1	Vorhabensbeschreibung	6
5.2	Verkehrliche und technische Erschließung	6
6.	Planinhalte	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2	Örtliche Bauvorschriften	8
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	9
7.	Auswirkungen der Planung	9
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	9
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
7.4	Gewässerrandstreifen	11
7.5	Hochwasserschutz und Starkregen	12
8.	Angaben zur Planverwirklichung	13
8.1	Zeitplan	13

1. Anlass und Planungsziele

Im Stadtteil Nüstenbach der Großen Kreisstadt Mosbach plant ein privater Bauherr im rückwärtigen Bereich eines Grundstücks die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung.

Durch den Bebauungsplan soll das Bauvorhaben im Stadtteil Nüstenbach planungsrechtlich gesichert und somit im Sinne der Nachverdichtung Wohnraum geschaffen werden.

Der vordere Grundstücksbereich mit einem bestehenden Wohnhaus wird dabei in den Geltungsbereich miteinbezogen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit rd. 722 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 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.

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. Von den Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Nüstenbach.

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

Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 2.064 m².

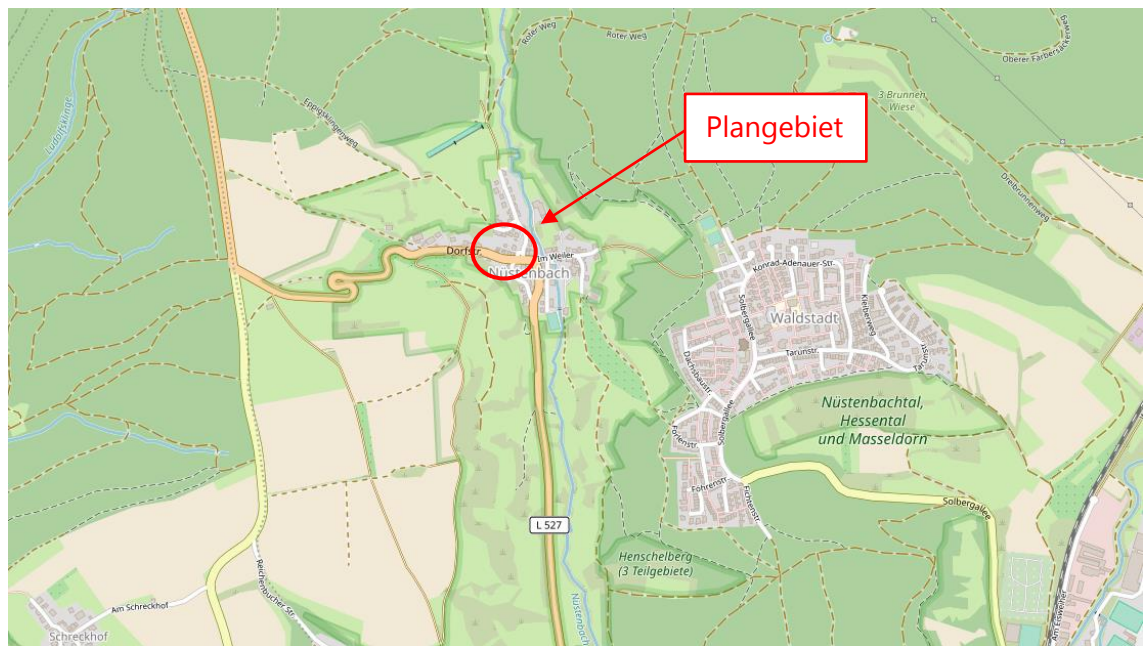


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 05.07.2023)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt westlich der Straße „In der Hohl“ und befindet sich im rückwärtigen Bereich der Bebauung der „Dorfstraße“ im Bereich des Flurstücks Nr. 4066. Zukünftig soll das Flurstück in die Flst.-Nrn. 4066/1 (östl. Teil) und 4066/2 (westl. Teil) aufgeteilt werden.



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 05.07.2023)

Im östlichen Bereich besteht bereits ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach. Südlich davon befindet sich die Grundstückszufahrt und im nahen Umfeld des Wohnhauses der dazugehörige Garten mit Obstbäumen, Gehölzen, Rasenflächen etc. Das

weitere Areal auf dem Grundstück wurde bislang ebenfalls als Gartenland genutzt. Im zentralen Bereich befindet sich ein Schuppen. Im nördlichen, westlichen und südwestlichen Bereich befinden sich entlang der Grundstücksgrenze eine Reihe an Gehölzen (Bäume und Sträucher).

Im Süden verläuft der Gehrgraben als Gewässer 2. Ordnung, der im östlichen Bereich in eine Verdolung übergeht und unter der Zufahrt in Richtung Osten verläuft.

Nördlich, östlich und südlich des Areals befindet sich die gemischte dörfliche Bestandsbebauung. Im Westen grenzen unbebaute Gartenareale der Bestandsbebauung an

Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab und hat ein mittleres Gefälle von rd. 30 %.

Das Plangebiet ist über die Straße „In der Hohl“ und das dort bestehende Leitungsnetz erschlossen. Um eine Erschließung des zukünftigen rückwärtigen Grundstücks im westlichen Teilbereich zu gewährleisten, ist die Herstellung einer Zufahrt und die Verlegung der notwendigen Versorgungsleitungen erforderlich.

Im westlichen Bereich des Plangebietes steht ein Mast, über den eine Niederspannungsfreileitung zur Stromversorgung der umliegenden Bebauung geführt wird.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Abgrenzungssatzung Nüstenbach, Nr. 1.43 und befindet sich somit planungsrechtlich im Innenbereich gemäß § 34 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 Nüstenbach eine angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleistet und dem Plansatz somit 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.

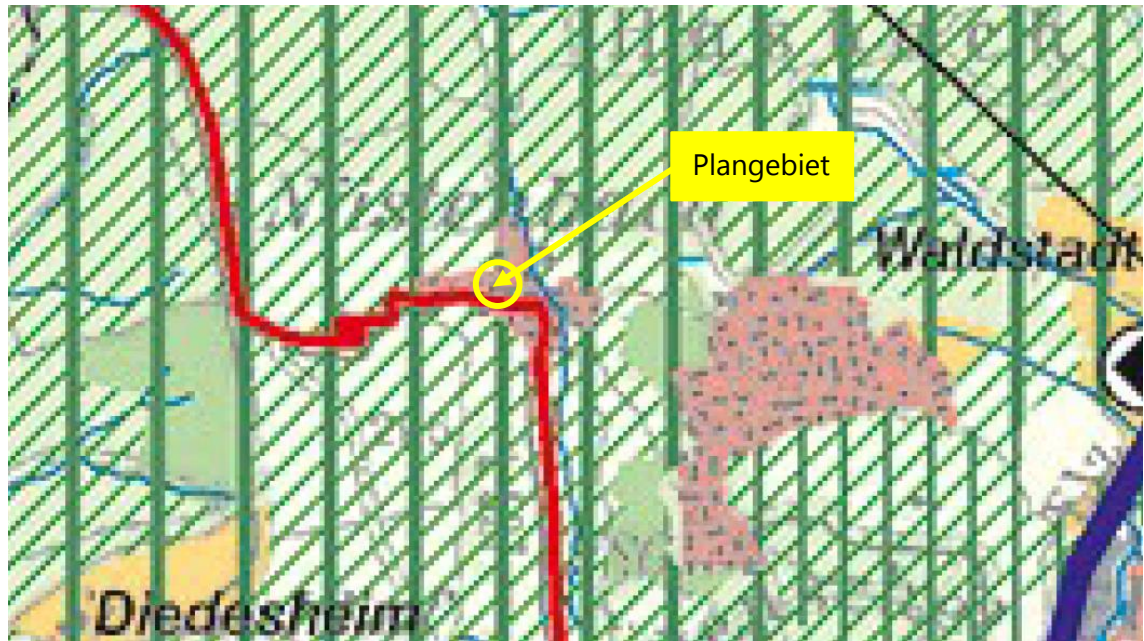


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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 und 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 als Mischbaufläche dargestellt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

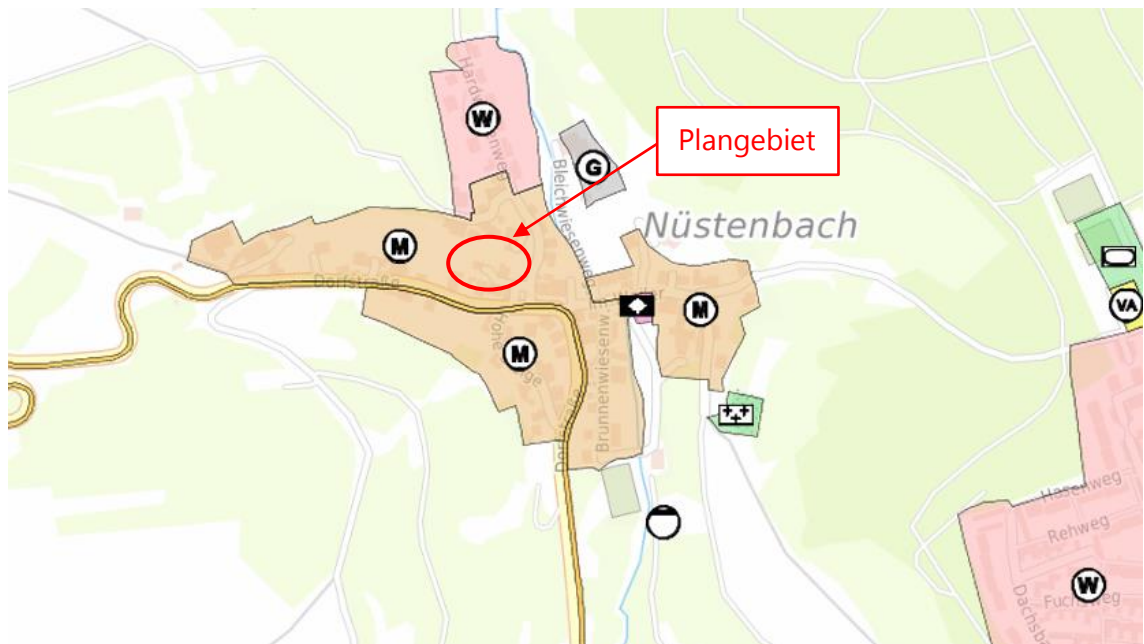


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Raumordnung BW, 05.07.2023)

4.3 Schutzgebiete

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet liegt in der Erschließungszone des Naturparks „Neckartal-Odenwald“.

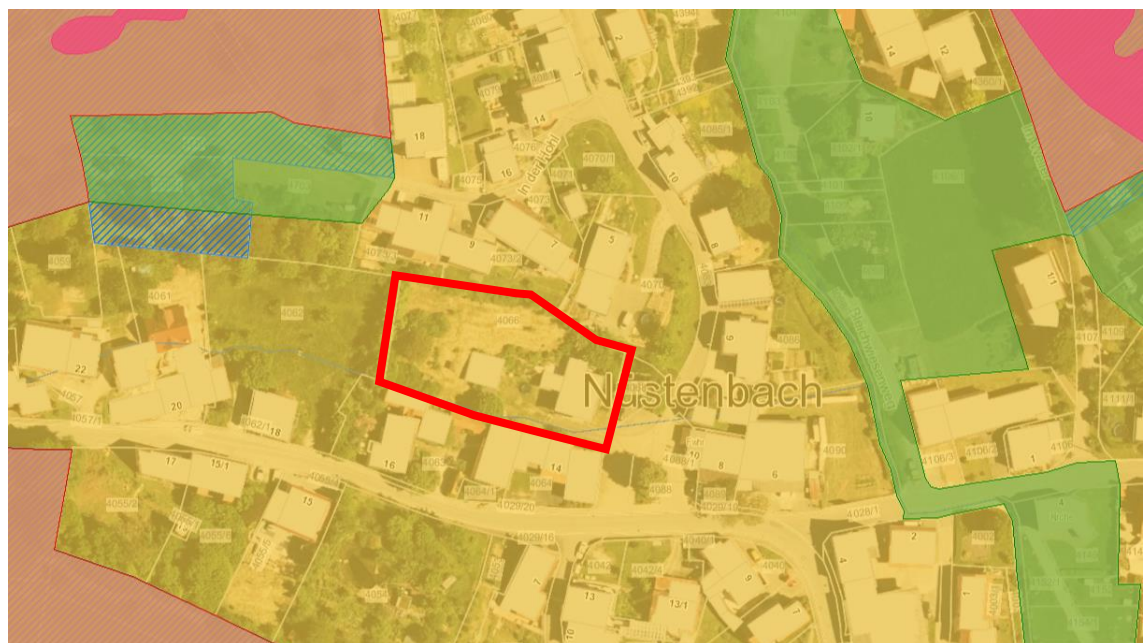


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 03.07.2023)

Archäologischer Prüffall „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Lohrbach“

Das Plangebiet liegt in der Prüffallfläche „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Nüstenbach (Listen Nr. MA 2, ADAB ID 101636959).

Im Rahmen der Vorhabenplanung kann eine Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege hinsichtlich einer erforderlichen Voruntersuchung erfolgen.

Kulturdenkmal „Gefallenendenkmal“

Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Kulturdenkmal „Gefallenendenkmal“. Dies umfasst neben der Gedenkstele den umgebenen Platzraum samt rückwärtiger Mauer sowie vorgelagerter Treppenanlage mit Brunnentrögen.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Im Plangebiet sollen ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem Nicht-Vollgeschoss mit Satteldach sowie eine Garage mit Flachdach errichtet werden. Nach aktuellem Planungsstand soll das Wohnhaus eine zusätzliche Einliegerwohnung beherbergen.

Das bestehende Wohnhaus im östlichen Teilbereich wird dabei in die Planung miteinbezogen und somit planungsrechtlich gesichert.

5.2 Verkehrliche und technische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des hinteren Grundstücks erfolgt über eine geplante Verlängerung der bestehenden Zufahrt im südöstlichen Plangebiet.

Zur Stromversorgung ist eine Anbindung der geplanten Bebauung an das Niederspannungsfreileitungsnetz geplant. Erforderlichenfalls wird zusätzlich ein Mast auf dem Grundstück errichtet. Die weitere technische Erschließung (Ver- und Entsorgung) kann parallel zur Zufahrt an das bestehende Leitungsnetz anknüpfen. Die Entwässerung erfolgt voraussichtlich im Mischsystem. Sofern eine Entwässerung im Trennsystem mit Einleitung des Regenwassers in den Gehrngraben geplant ist, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Die verkehrliche und technische Erschließung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Zudem ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit bzw. Baulast erforderlich.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Stadtverwaltung zu prüfen. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 Tabelle 1 muss unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung mindestens eine Löschwassermenge von 48m³/h über zwei Stunden bereitgestellt werden.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

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 und der geplanten Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um Nutzungsunverträglichkeiten und möglichen Publikumsverkehr auf ein Minimum zu beschränken, werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird angepasst an das Vorhaben bzw. den Bestand mit 0,35 knapp unterhalb des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete (0,4 gemäß § 17 BauNVO) festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die bestmögliche Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten, aber auch gleichzeitig die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

In Anlehnung an die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebiets wird eine maximale Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Höhenbeschränkung erfolgt durch Regelung der maximalen Trauf- und Firsthöhen. Um bei der Neubebauung ein geplantes, in Richtung Hang zurückversetztes Nicht-Vollgeschoss zu ermöglichen, wird die maximale Traufhöhe auf 9,0 m festgesetzt, die Firsthöhe wird auf maximal 11,0 m begrenzt.

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 Einzelhäuser zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch großzügige Baugrenzen, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen bzw. den Bestand zu sichern.

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpports), Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Diese konzentrieren sich dabei jeweils auf den östlichen Randbereich der beiden Baugrundstücke und ermöglichen hier zwecks flexibler Gestaltung eine Grenzbebauung. Um eine flexible Anordnung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden zu ermöglichen, werden diese bis insgesamt max. 40 m³ umbauter Raum außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Angepasst an die ländliche Struktur wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt.

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:

- Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen zur Rückführung von Regenwasser in den Wasserkreislauf
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden und Grundwasser
- Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern von Carports und Garagen zur Pufferung von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

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

Darüber hinaus werden im nordöstlichen Randbereich die bestehende Gehölzstruktur sowie der im Süden bestehende Einzelbaum über Erhaltungsgebote gesichert.

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

In Anlehnung an die Dachlandschaft von Nüstenbach werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-42° zugelassen.

Aus gestalterischen Gründen werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben 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.

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
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Gewässerrandstreifen
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Archäologische Denkmalpflege
- Bau- und Kunstdenkmalpflege
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 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.

Für den östlichen Grundstücksteil sind in Bezug auf die Schutzgüter keine Nennenswerten Auswirkungen zu erwarten, da sich abgesehen von der Herstellung einer Zufahrt keine Veränderungen in der Grundstückssituation ergeben. Dort soll lediglich der Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich für den westlichen Grundstücksteil 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 Wohnbaufläche 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. Zudem werden die bestehenden Bäume und Sträucher im nordwestlichen Randbereich sowie der im Süden bestehende Einzelbaum zum Erhalt 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.

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 oder Carports sollen diese Eingriffe minimiert werden.

Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung verändert sich das Landschaftsbild. Durch den Erhalt der Heckenstruktur im Nordwesten sollen zumindest Teile des Landschaftsbilds erhalten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind jedoch nicht zu erwarten.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch die Wagner + Simon Ingenieure GmbH 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:

- 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 während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Für Fledermäuse kommen die Strukturen im Gebiet, wenn überhaupt, als Zwischenquartiere in Frage.
- Reptilien konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Eine dauerhafte Besiedelung der Grundstücke durch Reptilien ist unwahrscheinlich.

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

- Auf-den-Stock-setzen von Gehölzen, Abbruch/Abbau von Schuppen und Bauwerken und Baufeldräumung im Winterhalbjahr und anschließende regelmäßige Mahd

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:

- Pflanzgebote, um die Frischluftbildung zu gewährleisten.
- Die festgesetzte Dachbegrünung bei Carports und Garagen 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 Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet verläuft der „Gehrgraben“ als Gewässer 2. Ordnung. Es ist daher gemäß § 29 WG (Wassergesetz Baden-Württemberg) parallel zum unverdolten Verlauf des „Gehrgrabens“ ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen den Gewässerrandstreifen. Zur Erschließung des rückwärtigen Grundstückes wird jedoch ein 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das den Gewässerrandstreifen geringfügig tangiert. Auch bei der Herstellung der späteren Zufahrt ergeben sich möglicherweise Zwangspunkte, die einen geringfügigen Eingriff in den Gewässerrandstreifen erfordern.

Es ist daher vorgesehen, die Bauausführungsplanung mit der Technischen Fachbehörde Oberirdische Gewässer des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis abzustimmen und eventuelle Eingriffe so gering wie möglich zu halten.

7.5 Hochwasserschutz und Starkregen

Aufgrund der Hanglage und der Lage am „Gehrgraben“ sind im Plangebiet möglicherweise Auswirkungen durch Hochwasser bzw. Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen zu erwarten.

Dies geht auch aus den Karten des kommunalen Starkregenrisikomanagements der Stadt Mosbach hervor. Nachfolgend sind die Kartenauszüge mit Überflutungstiefen bei einem seltenen Abflussereignis und bei einem extremen Abflussereignis dargestellt.



Abb. 5: seltenes Abflussereignis - Auszug Kommunales Starkregenrisikomanagement Stadt Mosbach (Quelle: Stadt Mosbach / Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH)

„Ein seltenes Ereignis, welches durch ein statistisches Niederschlagsereignis (Dauer 1 h) mit einer Jährlichkeit von 30 Jahren generiert und anhand definierter Bodenverhältnisse modifiziert wird und zu einem seltenen Oberflächenabflussereignis führt. Bei diesem Abflusszenario sind Anlagen der Stadtentwässerung i.d.R. überlastet und Überflutungen in der Fläche treten auf.“

(Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg, LUBW)

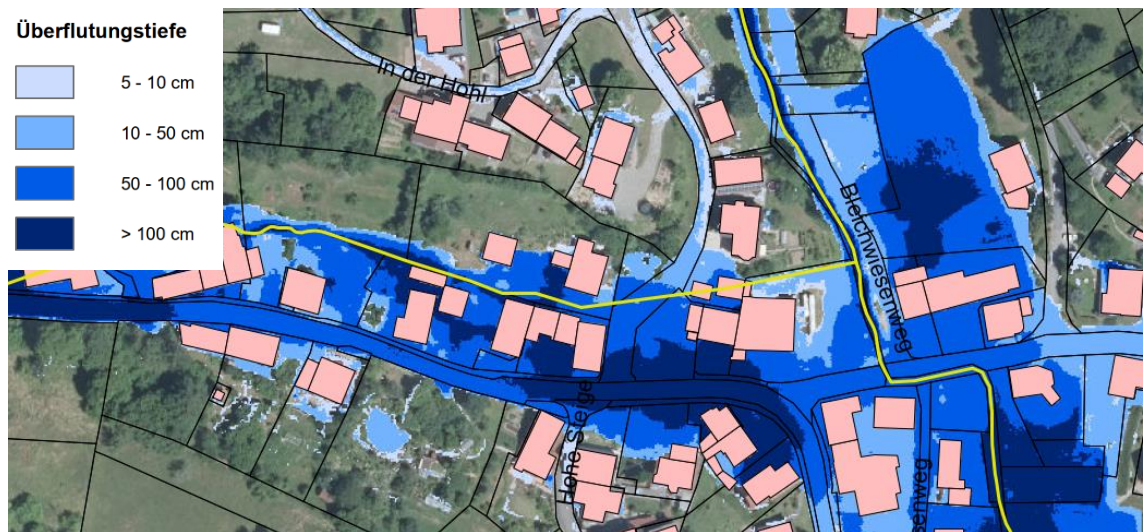


Abb. 6: extremes Abflussereignis - Auszug Kommunales Starkregenrisikomanagement Stadt Mosbach (Quelle: Stadt Mosbach / Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH)

Ein extremes Ereignis, welches durch ein extremes Niederschlagsereignis (128 mm in 1 Stunde) generiert und anhand definierter Bodenverhältnisse modifiziert wird und zu einem extremen Oberflächenabflussereignis führt. Bei diesem Szenario treten großflächige Überflutungen auf.

(Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg, LUBW)

Das Plangebiet ist grundsätzlich bei Starkniederschlägen im unteren südlichen Bereich durch Überschwemmungen betroffen. Der Bauherr hat sich daher ggf. durch geeignete Maßnahmen vor Überflutungen zu schützen. Dies kann bspw. durch eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben der Erdgeschossfußbodenhöhe, Verzicht auf Kellergeschoss etc.) erfolgen. Konkrete Maßnahmen, die in den Bebauungsplan aufzunehmen wären, sind in diesem Fall jedoch nicht erforderlich.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2023 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den 14.12.2023

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

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