

MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Abgrenzungssatzung Sattelbach, Nr. 6.03 F

zur Teiländerung der Abgrenzungssatzung Sattelbach,
Nr. 6.03 E

Gemarkung Sattelbach

Begründung

Planstand: April 2024

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach
Planen, Technik und Umwelt
Abt. Stadtplanung

Mosbach, den 15.05.2024

Julian Stipp, Oberbürgermeister

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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. Hinweise zum Bodenschutz.....	7
8. Weitere Hinweise	7

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 31.12.2022 24.090 Einwohner¹, davon entfallen rund 700 Einwohner auf den Stadtteil Sattelbach, der im Nordosten der Stadt Mosbach liegt.

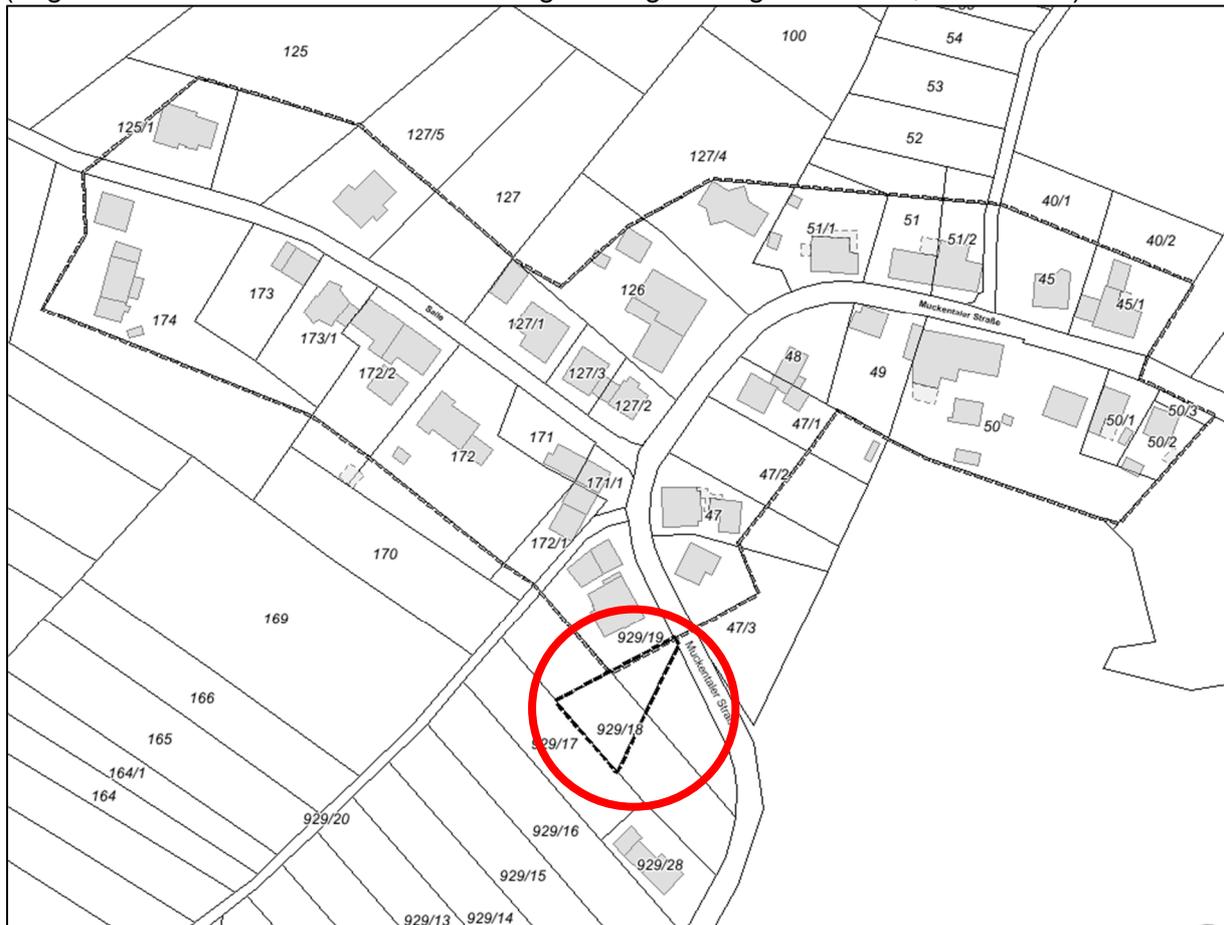
Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), DTK 10000 (Stand 2022)

¹ Wohnbevölkerung gemäß Einwohnermeldestatistik der Stadt Mosbach

Abbildung 2: Geltungsbereich der „Abgrenzungssatzung Sattelbach, Nr. 6.03 F“
(angrenzend an einen Teilbereich der Abgrenzungssatzung Sattelbach, Nr. 6.03 E“)



Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte vom 03.05.2023

Der Geltungsbereich der „Abgrenzungssatzung Sattelbach, Nr. 6.03 F“ ist in Abbildung 2 dargestellt. Er grenzt unmittelbar an die „Abgrenzungssatzung Sattelbach, Nr. 6.03 E“ an und umfasst rd. 540 qm.

2. Anlass / Ziel und Zweck der Änderung, Planverfahren

Um den Streudorfcharakter Sattelbachs zu bewahren, wurde bereits Anfang der 1990er Jahre eine Abgrenzungssatzung aufgestellt. Mit dieser Satzung wurden Bereiche definiert, die als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gelten. In diesen Bereichen sind Bauvorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

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.

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

Die Abgrenzungssatzung wurde im Laufe der letzten Jahre mehrfach geändert, um eine moderate Erweiterung der Siedlungsflächen zuzulassen. Zuletzt trat am 11.01.2020 die „Abgrenzungssatzung Sattelbach, Nr. 6.03 E“ in Kraft. Mit dieser wurden die Geltungsbereiche der ursprünglichen Abgrenzungssatzung aus dem Jahr 1991 und aller nachfolgenden Teiländerungen zusammengefasst.

Der Verwaltung liegt nun eine Anfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses an der Muckentaler Straße vor. Der geplante Gebäudestandort befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Abgrenzungssatzung, schließt sich jedoch an den bisherigen Gebäudebestand an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite grenzt südöstlich eine Waldfläche an. Bedingt durch den einzuhaltenden Waldabstand von 30 Metern ist die Errichtung des Gebäudes nicht in der Bauflucht des Nachbargebäudes möglich, sondern das Gebäude muss nach hinten versetzt angeordnet werden.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches der Abgrenzungssatzung in der im Lageplan dargestellten Abgrenzung können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gebäudes geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung sollte daher um die o.g. Teilfläche erweitert werden. Der Gemeinderat der Stadt Mosbach hat am 15.02.2023 den Aufstellungsbeschluss zur „Abgrenzungssatzung Sattelbach, Nr. 6.03 F“ gefasst.

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.

Das Gebiet grenzt gemäß Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014, unmittelbar an als „Siedlungsflächen Wohnen“ dargestellte Bereiche an und liegt in einem „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und einem „Regionalen Grünzug“.

Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Verband Region Rhein-Neckar wird für eine potentielle Wohnnutzung an diesem Standort im Umfang von weniger als 0,1 ha kein Zielkonflikt mit der Regionalplanung gesehen, da sich diese Größe unterhalb des regionalplanerischen Steuerungsmaßstabs bewegt.

3.3 Flächennutzungsplan

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

Das Teilgebiet ist in der gültigen Planfassung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen. Auf Grund der geringen Größe der Fläche ist der Bereich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

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-IV Dallau, Zone III und III A.

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

4. Erschließung, Bestand und Nutzung im Plangebiet

Die Teilfläche ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Die Teilfläche grenzt direkt an bauliche Nutzungen an. Sie umfasst im nordwestlichen Bereich einen Teil der Rasenfläche und Ziersträucher des Hausgartens Muckentaler Straße 47 und im südlichen Bereich einen kleinen Teil der an den Garten anschließenden Grünfläche.

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 dargestellte Teilfläche erweitert werden.

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 6.404 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.

Der Ausgleich des Defizits erfolgt über die Zuordnung eines entsprechenden Ökopunkteanteils der Maßnahme Waldrefugium Nr. 2 „12 Vordere Lege“ im Distrikt Michelherd aus dem Ökokonto 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 kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz eintreten.

7. Hinweise zum Bodenschutz

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. 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.

8. Weitere Hinweise

Hinweise zur insektenschonenden Beleuchtung, zum Grundwasserschutz und zum Denkmalschutz wurden als Anlage zur Satzung aufgenommen.