



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Neue Gärten, Nr. 1.25 A“

zur Teiländerung des Bebauungsplans „Neue Gärten, Nr. 1.25“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Mosbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 19.08.2019

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 und 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 Planungsrecht	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	Verkehrerschließung	7
5.3	Technische Erschließung	8
6.	Planinhalte	8
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
7.3	Verkehr und Immissionen	15
8.	Durchführungsvertrag	16

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, vorhandenes Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung zu nutzen und auf den Grundstücken 822/2 und 822/3 (Sulzbacher Straße 8) eine verdichtete Wohnbebauung in Form von drei barrierefreien Mehrfamilienhäusern mit insgesamt zehn Wohnungen zu errichten.

Das geplante Vorhaben gliedert sich mit seiner dreigeteilten und damit aufgelockerten Gebäudekubatur städtebaulich in das bauliche Gesamtgefüge und die Strukturen an der Sulzbacher Straße ein.

Das Vorhaben überschreitet jedoch die im bisher für das Planareal gültigen Bebauungsplan „Neue Gärten, Nr. 1.25“ zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie die Baulinie, die nur für den nördlichen Gebietsteil festgelegt ist. Dies macht die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, um die Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens zu schaffen.

Durch die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB können über das übliche Maß hinaus gehende, auf das konkret geplante Vorhaben zugeschnittene verbindliche Regelungen getroffen werden und somit die Planungsziele der Stadt am besten verfolgt werden.

2. Verfahren

Am 12.12.2018 erfolgte der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Mosbach zur Teiländerung des Bebauungsplans "Neue Gärten, Nr. 1.25" durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im sogenannten "beschleunigten Verfahren" gem. § 13a BauGB.

Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 1.210 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 und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

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.

Die Gemarkung der Großen Kreisstadt Mosbach umfasst eine Fläche von 6.223 ha. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 23.000 Einwohner (Statistisches LA, Stand 2017).

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Neue Gärten, Nr. 1.25 A“ befindet sich nordöstlich der Innenstadt Mosbach auf Gemarkung Mosbach.

Das Areal liegt südlich der Sulzbacher Straße und nördlich des Lohrtalwegs. Östlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich die Neckar-Odenwald-Kliniken und die DHBW. Im Norden grenzt die gemischte Bebauung entlang der Sulzbacher Straße an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 822/2 und 822/3 und 766 teilweise. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.517 m².

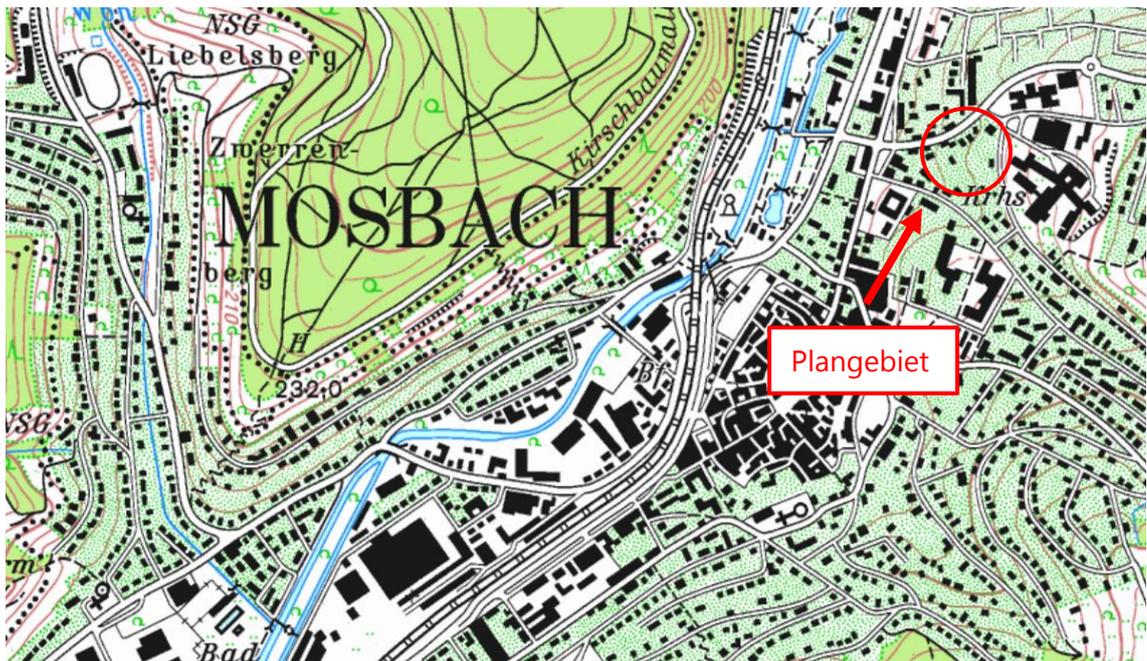


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird Norden durch die Sulzbacher Straße L 527 und die Flurstücke 822 und 822/1 begrenzt. Im Osten grenzt das Flurstück 823/1 an, im Süden ein Weg (Flurstück Nr. 780) und im Westen hinter dem Weg mit Flurstücks-Nr. 766 von Süden nach Norden die Flurstücke 755/1, 755, 820 und 821.

Das Gebiet „Neue Gärten“ ist gemischt bebaut und durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftsgebäuden geprägt. Westlich des Plangebiets befindet sich das Hotel und Restaurant Amtsstüble, nördlich befinden sich das Spielwarengeschäft Monika Scheuermann, ein Party-Service und eine Zahnarztpraxis. Östlich sind in ca. 70 m Entfernung das Krankenhaus und das Ärztehaus angesiedelt.

Südöstlich des Plangebiets, angrenzend an den Knopfweg, sind Kleingärten gelegen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Neue Gärten, Nr. 1.25“ als Sondergebiet Dauerkleingärten ausgewiesen sind. Im östlich an das Plangebiet angrenzenden unbebauten Bereich wurde inzwischen auf der zuvor gehölzbewachsenen Fläche eine Baustraße für die Vorhabensumsetzung angelegt.

Der nördliche Teil des Plangebiets war bereits mit einem Wohnhaus überbaut, das im Zuge der Realisierung des Vorhabens abgerissen wurde. Der südliche Teil des Plangebiets stellt sich als Wiesenfläche dar.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Es besteht im Planbereich der seit dem 24.02.1964 rechtskräftige Bebauungsplan „Neue Gärten, Nr. 1.25“. Mit diesem Bebauungsplan wurden außerdem örtliche Bauvorschriften erlassen. So sind Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt und mit bis zu drei Geschossen zugelassen. Pro Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zugelassen. Während auf dem Grundstück Flst.Nr. 822/2 eine am Gebäudebestand orientierte Baulinie eingetragen ist, ist auf dem Grundstück Flst.Nr. 822/3 keine Baulinie oder Baugrenze eingetragen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Neue Gärten, Nr. 1.25“ wird im Teilbereich der Änderung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neue Gärten, Nr. 1.25 A“ ersetzt sowie auf das konkrete Vorhaben abgestimmt. In diesem Zuge werden neue zeitgemäße örtliche Bauvorschriften erlassen.

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 und Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ (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. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand, wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen, sind vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen. Um den Energieverbrauch so gering wie möglich zu halten, soll damit zusammenhängend gemäß Plansatz 3.2.2.2 (Grundsatz) eine weitergehende Zersiedelung vermieden werden.

Es ist im Sinne des Regionalverbands, baulich ungenutzte Flächenpotentiale zu revitalisieren und so auch die Stadt- und Ortskerne zu attraktivieren.

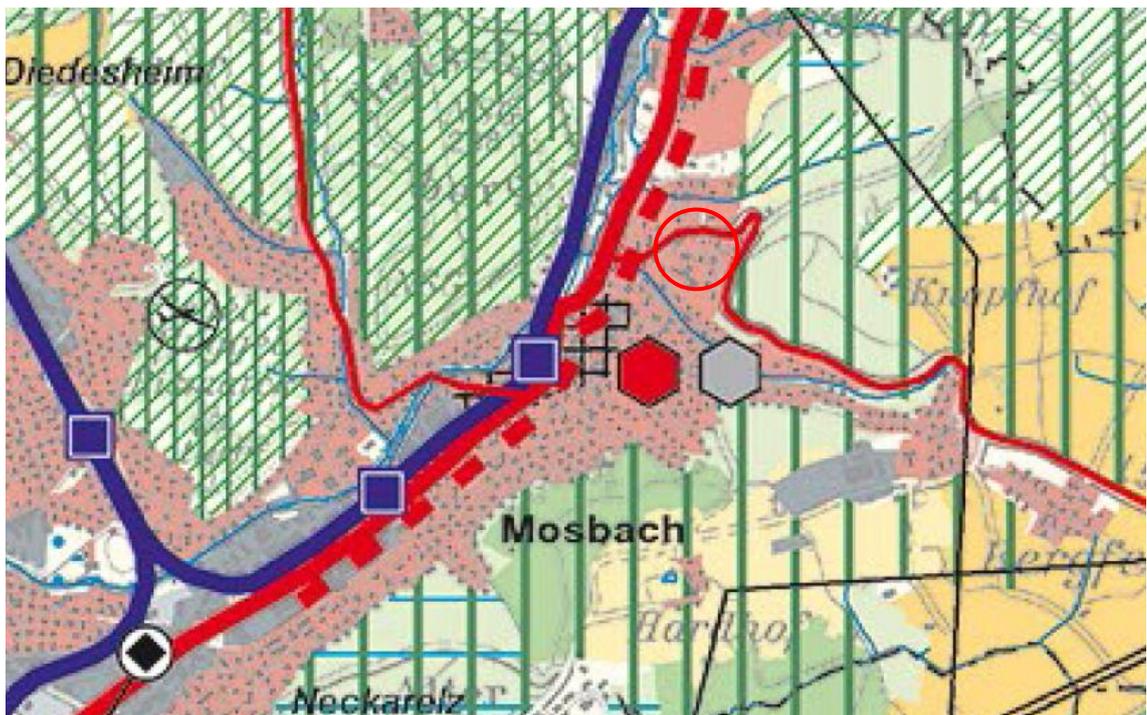


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der gültigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Oberrigheim und Neckarzimmern als Mischbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt aufgrund ihres kleinteiligen Umfangs dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

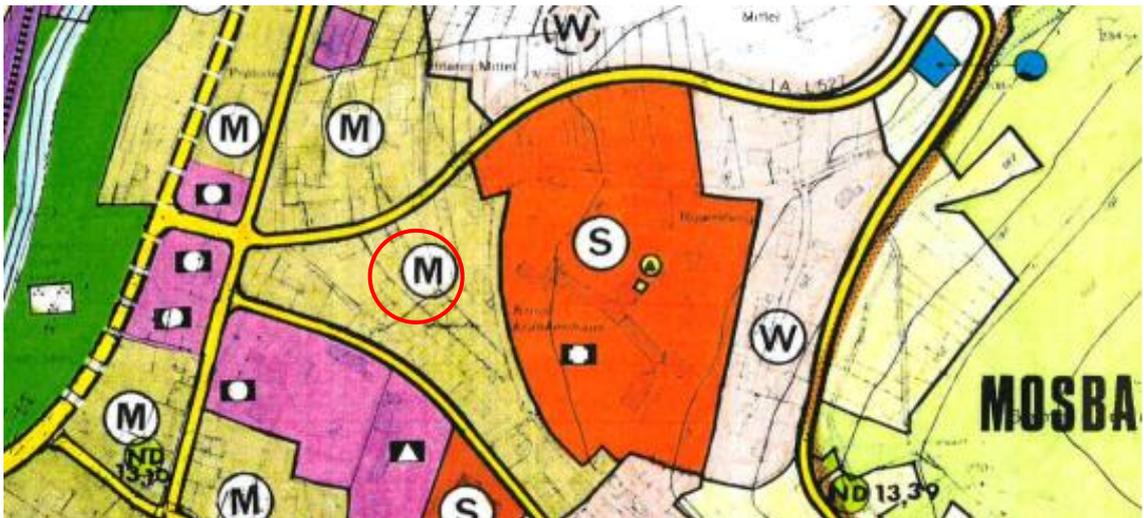


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: VvG der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern)

4.3 Schutzgebiete



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

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

5. Plankonzept

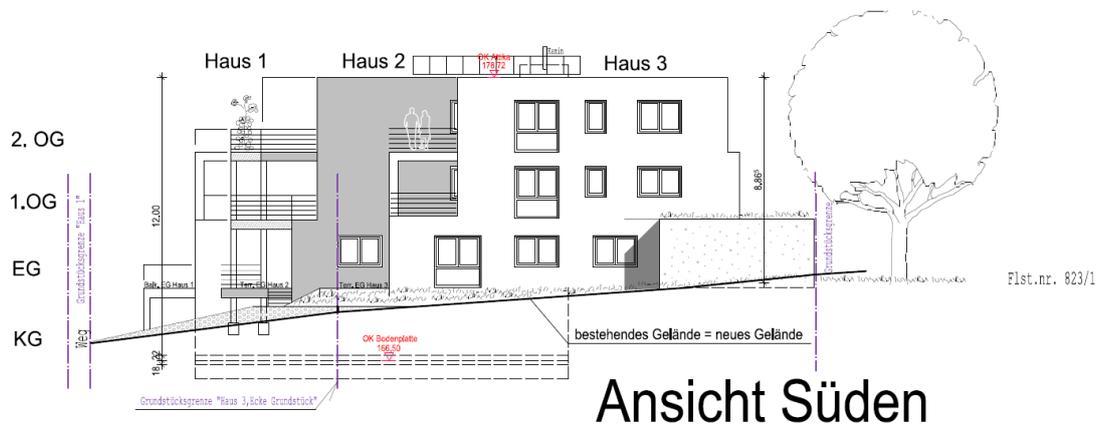
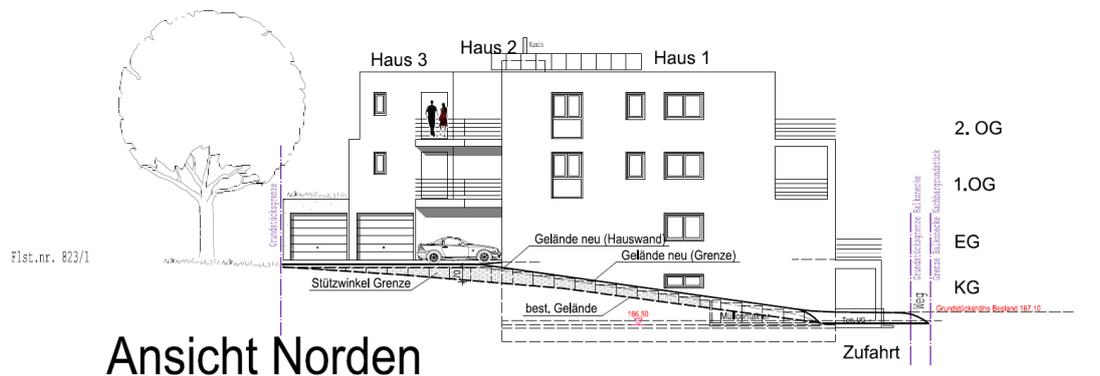
5.1 Vorhabensbeschreibung

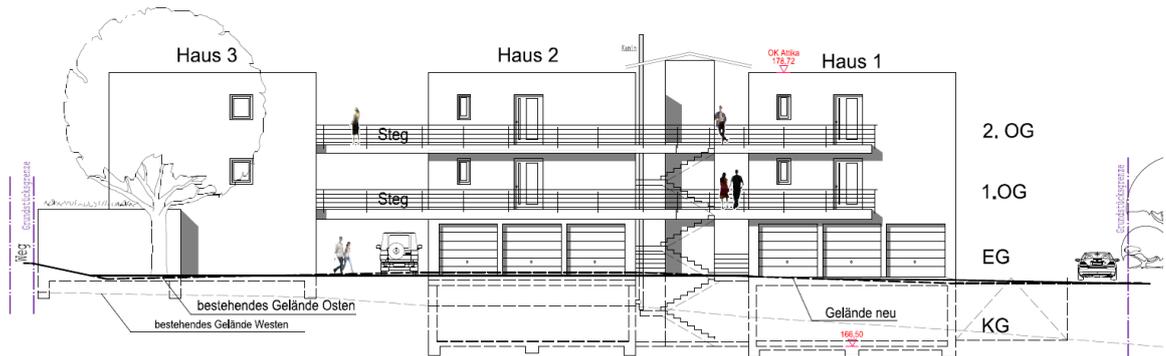
Im Bereich der Planänderung sollen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zehn Wohnungen entstehen, die über eine Aufzugsanlage barrierefrei erreichbar sein sollen. Vorgesehen ist eine aufgrund der Topographie gestaffelte drei- bis teilweise viergeschossige Bebauung mit Flachdächern. Der ruhende Verkehr soll vorwiegend im Erdgeschoss der Baukörper untergebracht werden. Zusätzlich zu der Unterbringung in den Garagen sind weitere offene Stellplätze vorgesehen, sodass insgesamt 15 Stellplätze geschaffen werden. Am nördlichen Gebietsrand ist zudem zwischen den PKW-Stellplätzen ein Doppelstockparker für 20 Fahrräder vorgesehen.

Die Verkehrserschließung ist über eine private Zufahrt von der Sulzbacher Straße L 527 aus vorgesehen.

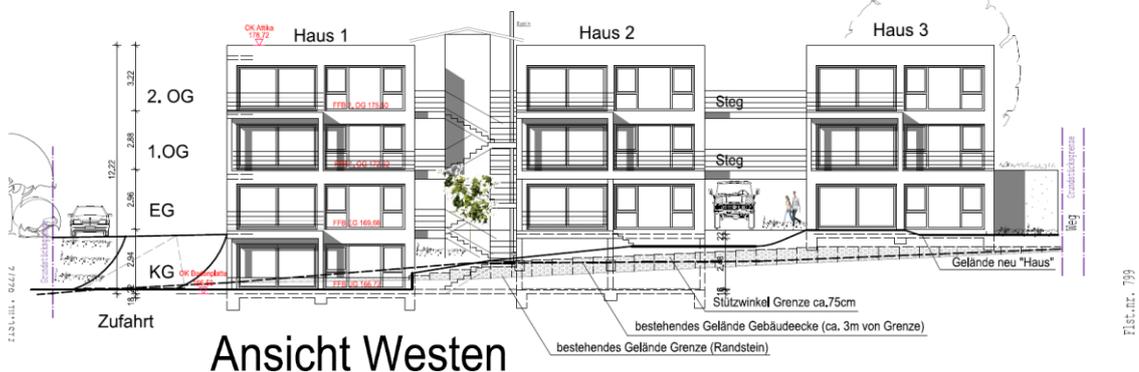
Die Grundzüge der Vorhabensplanung (Gebäudekubatur, Geschosstaffelung) werden als Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlicher Teil des Bebauungsplans.

Im Folgenden ist die Planung des Architekturbüros Arno Seeber (Ansichten) unmaßstäblich dargestellt:





Ansicht Osten



Ansicht Westen

5.2 Verkehrserschließung

Verkehrlich wird das Plangebiet über eine private Zufahrt von der Sulzbacher Straße L 527 aus angebunden.

Im bisherigen Bebauungsplan „Neue Gärten, Nr. 1.25“ sind bis zu zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vorgesehen. Durch den Bebauungsplan „Neue Gärten, Nr. 1.25 A“ wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten erhöht, wodurch auch das zu erwartende motorisierte Verkehrsaufkommen gegenüber der Altplanung ansteigt.

Der VEP sieht Garagen im Erdgeschoss der Wohngebäude und offene Stellplätze am nordwestlichen Rand des Plangebiets sowie an der Südost-Seite des in der Mitte gelegenen Gebäudes vor. Die in den örtlichen Bauvorschriften vorgegebene Mindestanzahl von 15 Stellplätzen (entspricht 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit) kann hierdurch nachgewiesen werden (siehe Kap. 6.2).

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück 822/2 hat bisher eine Breite von 2,90 m und muss so ausgebaut werden, dass sie den verkehrlichen Anforderungen genügt. Mit einer Breite von knapp 4,90 m reicht die geplante Zufahrt in ihrer Dimensionierung aus, um dem Verkehrsaufkommen von 15 PKW (entspricht 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit) im Plangebiet gerecht zu werden. Zudem ist die geplante Zufahrt bei einem Ausbau auf 4,90 m brutto hinreichend angelegt für die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr.

5.3 Technische Erschließung

Die Strom- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung können über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen.

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

Gemäß der angestrebten Nutzung erfolgt die Ausweisung des Plangebiets als „Reines Wohngebiet“. Gemäß der vorhabenbezogenen Verfahrensart sind in diesem Rahmen jedoch nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Baukörper wird durch den Schnitt (VEP Anlage 3e) definiert. Die geplanten drei bzw. vier (bei Haus 1) Geschosse orientieren sich dabei an der Bestandsbebauung nördlich des Plangebiets, die zwei Vollgeschosse zzgl. Satteldachaufbau aufweist und von der Sulzbacher Straße aus dreigeschossig in Erscheinung tritt. Die geplante Ausbildung des obersten Geschosses als Vollgeschoss mit Flachdach ermöglicht die optimale Ausnutzung der überbauten Fläche im Plangebiet, um dem Grundsatz des Flächensparens sowie der innerstädtischen Nachverdichtung gerecht zu werden. Der Schnitt (VEP Anlage 3e) zeigt, dass die geplante Gebäudehöhe mit den Firsthöhen der bestehenden Bebauung an der Sulzbacher Straße korrespondiert.

Um auf dem Dach der Wohngebäude u.a. eine Treppenhausüberdachung und einen Kamin installieren zu können, ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,20 m und einer Fläche von 50 m² zulässig.

Der Zulässigkeitsmaßstab der drei geplanten Baukörper mit zehn Wohnungen ergibt sich direkt aus den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), so dass auf eine zusätzliche Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) verzichtet wird.

Im bisher gültigen Bebauungsplan „Neue Gärten, Nr. 1.25“ ist im Plangebiet bei einem und zwei Vollgeschossen jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, bei drei Vollgeschossen eine GRZ von 0,3. Dabei ist zu beachten, dass diesem Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 die Baunutzungsverordnung 1962 zu Grunde liegt, bei der Nebenanlagen nicht auf die GRZ anzurechnen waren.

Als maximale Geschossflächenzahl (GFZ) sind bisher bei einem Vollgeschoss 0,25 festgesetzt, bei zwei Vollgeschossen 0,5 und bei drei Vollgeschossen 0,7.

Die Überschreitung der bisher festgesetzten GRZ durch die Vorhabensplanung erfolgt aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, im Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung eine verdichtete Bebauung mit insgesamt zehn Wohnungen zu schaffen. Da Wohnbauflächen in zentraler Lage der Stadt kaum mehr zur Verfügung stehen, sollte das Potential an dieser Stelle genutzt werden, um der großen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Die GRZ und GFZ im Plangebiet stellen sich bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von 1.517 m² wie folgt dar:

- Durch den Bebauungsplan „Neue Gärten, Nr. 1.25 A“ wird unter Berücksichtigung der Hauptgebäude und Terrassen/Balkone gemäß VEP eine GRZ von 0,35 (ca. 539 m²) ermöglicht. Die Obergrenze der GRZ von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird somit eingehalten.
- Bei Berücksichtigung und Einbeziehung von Balkonen/Loggien und Stellplätzen mit Zuwegungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ergibt sich durch die Vorhabensplanung eine mögliche GRZ von 0,8 (ca. 1.216 m²).
- Die Obergrenze der GRZ von 0,4 im reinen Wohngebiet, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % überschritten werden darf, wird demnach durch das Vorhaben um nochmals ein Drittel überschritten.
- Hinsichtlich der GFZ wird bei Annahme von vier Vollgeschossen in Haus 1 und drei Vollgeschossen in Haus 2 und 3 durch den Bebauungsplan „Neue Gärten, Nr. 1.25 A“ ein Wert von 1,04 (ca. 1.585 m²) ermöglicht.
- Die Obergrenze der GFZ von 1,2 im reinen Wohngebiet wird somit nicht überschritten.

Gemäß BVerwG ist eine Bindung an „besondere städtebauliche Gründe“ i.S.v. § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO für die Festsetzung von Maßüberschreitungen bei einem VEP nicht gegeben. An Stelle dessen wird auf die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse als rechtliche Grenze verwiesen. In § 136 Absatz 3, Nr. 1, a) BauGB sind als gesunde Wohnverhältnisse „die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen“ definiert. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind im Plangebiet durch die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach § 5 LBO zur Nachbarschaft gegeben:

Die geplanten Baukörper halten auf Niveau des Erdgeschosses zur südwestlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 3,80 m ein. Das südliche Gebäude weist einen Abstand von 2,90 m nach Südosten und Südwesten auf. Nach Norden, zur bestehenden Wohnbebauung hin, beträgt der kürzeste Abstand zum Grundstück „Sulzbacher Straße 12“ 7,40 m. Mit einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft im Hinblick auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen ist somit nicht zu rechnen.

Im Hinblick darauf, dass keine Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind und vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels der Nachverdichtung im Sinne der gesetzlichen Vorgaben, wird die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung als verträglich erachtet.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Als seitlicher Grenzabstand sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Neue Gärten, Nr. 1.25“ bei ein bis zwei Vollgeschossen 4 m einzuhalten, bei drei Vollgeschossen 6 m. Darüber hinaus sind Flachdächer nur für eingeschossige Wohngebäude, öffentliche Gebäude und Gewerbegebäude zugelassen.

Da sich der Zulässigkeitsmaßstab der geplanten Baukörper direkt aus den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ergibt, wird auf eine Festlegung der Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen und Grenzabstände verzichtet. Die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Grenzabstände werden eingehalten.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Stellplätze sind in ausreichender Zahl gemäß Stellplatzschlüssel in den Garagen im Erdgeschoss der Wohngebäude sowie auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen vorgesehen.

Begrenzung der Wohneinheiten

Um eine maßvolle ortsangepasste Verdichtung im Plangebiet zu erreichen und die Auswirkungen für die Nachbarschaft auch im Hinblick auf die Verkehrszunahme in einem verträglichen Maß zu halten, erfolgt eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt maximal zehn Wohneinheiten im Plangebiet. Somit wird eine angemessene Verdichtung im Bereich der Sulzbacher Straße ermöglicht.

Flächen zur Abfallentsorgung

Um ein ungeordnetes Abstellen von Mülltonnen an der Sulzbacher Straße und etwaige Verkehrskonflikte zu vermeiden, wird am nördlichen Rand des Plangebiets ein Platz für die Aufstellung eines Müllcontainers zur Sammlung von Papier- und Restmüll vorgesehen.

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 Stadt- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten

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.

Stellplatzverpflichtung

Von der Möglichkeit nach LBO, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wird Gebrauch gemacht, um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Planungsumfeld zu vermeiden. Die Stellplatzverpflichtung für die geplanten zehn Wohneinheiten wird demnach auf 15 Stellplätze (entspricht 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit) erhöht.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

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.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mensch und Gesundheit

Das geplante Vorhaben kommt dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung nach, um Baulücken zu schließen. Die zukünftige Bebauung gliedert sich durch ihre Bauweise und Struktur in die Bestandsbebauung ein. Neben der Nachverdichtung kann mit der Realisierung des Vorhabens barrierefreier und durch die Verdichtung flächensparender Wohnraum in Mosbach geschaffen.

Mit der geplanten Nutzung ist der Verlust einer innerörtlichen privaten Freifläche sowie eines bebauten Grundstücks mit Garten verbunden, welche als Privatfläche nur einem eingeschränkten Benutzerkreis zur Verfügung stehen.

Die Bebauung des Gebiets führt unzweifelhaft zu einem Verlust der Wiesenfläche. Durch die in nächster Nähe gelegenen Freiflächen und Dauerkleingärten ist dieser Verlust jedoch als gering zu bewerten.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist im südlichen Teil im Moment einen geringen Versiegelungsgrad auf. Im Zuge der Baulandentwicklung erfolgt ein Angriff auf das Schutzgut Pflanzen, da die vorherrschenden Vegetationsstrukturen entfernt werden. Dies wirkt sich ebenfalls auf das Schutzgut Tiere aus, das im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung gesondert untersucht und bewertet wird (s. Punkt 7.2).

Durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldräumung und Gehölzrodung in der Zeit von Oktober bis Februar ist sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotsatbestände verbleiben.

Boden und Wasser

Durch die bestehende Bebauung im nördlichen Plangebiet und die damit einhergehende Nutzung ist der natürliche Boden auch in den unbebauten und nicht versiegelten Flächen teilweise verändert. Im Bereich des zwischenzeitlich abgebrochenen Gebäudes ist die natürliche Bodenfunktion schon vollständig verloren gegangen.

Im Plangebiet wird die natürliche Bodenfunktion durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der vorhandenen Böden im Zuge der Bebauung beeinträchtigt. Im direkten Bereich der Bebauung (Flächenversiegelung) führt die Beeinträchtigung des Bodens zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Gewässer. Die Planung hat auch keinerlei negativen Auswirkungen auf außerhalb des Plangebiets liegende natürliche Gewässer.

Bisher weist das Plangebiet im südlichen Teil keine Beeinträchtigungen hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushalts auf, da die Böden unversiegelt sind. Negative Auswirkungen auf Grundwasser und Wasserhaushalt allgemein werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen.

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet wird.

Luft und Klima

Art und Umfang der Planung stellen sich nicht als erheblich klimarelevant dar. Jedoch stellt das Planungsziel, innenstadtnah und flächenschonend Wohnraum zu schaffen und dabei das bereits vorhandene Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung zu aktivieren, eine Maßnahme dar, die geeignet erscheint, der weiteren Zersiedelung und dem damit verbundenen erhöhten, verkehrsbedingten Ausstoß von CO₂ entgegen zu wirken.

Die unbebauten Gebietsteile besitzen aufgrund ihrer Lage und Vegetationseigenschaften eine gewisse Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion.

Die geplante Bebauung führt durch zusätzliche Versiegelung zur negativen Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Die versiegelten Oberflächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Gebietsgröße als nicht erheblich bezeichnet werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in Mosbach zeichnet sich entlang der Sulzbacher Straße bereits durch recht dichte Bebauung aus und ist auch von größeren Bauten, wie z.B. dem Krankenhaus, geprägt. Das Plangebiet gliedert sich somit in den bestehenden Siedlungskörper ein.

Durch das geplante Vorhaben im Plangebiet gemäß der Darstellung im VEP wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

Insgesamt ist der planbedingte Eingriff aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung eines Teils des Plangebiets im vorliegenden Fall als eher gering einzustufen.

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:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten und auch die Brutvögel, die im Umfeld des aktuellen Plangebiets brüten, 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.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV (bis auf Fledermäuse und Reptilien) lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.

- **Fledermäuse:**

Im Plangebiet wurde keine eigene Erfassung der Fledermausfauna vorgenommen. Bezugsgenommen wurde auf die Fledermauserfassung entlang der L 527 in Verlängerung der Sulzbacher Straße aus dem Jahr 2013.

Von den damals erfassten 16 Fledermausarten könnten sechs im Bereich Neue Gärten und dem umgebenden Stadtgebiet Quartiere jeglicher Art haben und die Neuen Gärten als Jagdgebiet nutzen.

Mit dem Abriss des Wohngebäudes und Schuppens im Winter wurde sichergestellt, dass der Verbotstatbestand Tötung und Verletzung nicht ausgelöst werden konnte. Fledermäuse hielten sich zu dieser Zeit sicher nicht in den Gebäuden auf. Durch den Abriss gingen möglicherweise für Quartiere genutzte Gebäudestrukturen verloren. Ähnliche und gleichwertige Strukturen gibt es an Gebäuden der Umgebung in großer Zahl. Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen müssen nicht befürchtet werden.

Der Bebauungsplan führt nicht dazu, dass Verbotstatbestände bezüglich der Fledermäuse ausgelöst werden.

- **Zauneidechsen und andere Reptilien:**

Im Gebiet Neue Gärten kommen, von der Mauereidechse abgesehen, möglicherweise bzw. wahrscheinlich alle für Mosbach bekannten Reptilien vor.

Waldeidechse, Blindschleiche und Ringelnatter sind artenschutzrechtlich nicht relevant.

Da die Fläche im März weitgehend abgeräumt wurde, macht eine Nachsuche nach Reptilien wenig Sinn.

Da es für Zauneidechse und Schlingnatter, die in Stellen des Stadtgebiets nachgewiesen sind, keine geeigneten Lebensstätten gibt und gab, Plätze und Stellen zum Sonnen mit ausreichend Schutz und ebenso Versteckmöglichkeiten für beide Arten sowie Möglichkeiten zur Eierablage für die Eidechsen fehlten, wird ausgeschlossen,

dass die Arten im Plangebiet geeignete Lebensstätten haben oder hatten und Verbotstatbestände der beiden Arten hätten eintreten können.

7.3 Verkehr und Immissionen

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der 4,90 m (brutto) breiten Ein-/Ausfahrt im Norden des Plangebiets aus, die in die Sulzbacher Straße L 527 einmündet. Im Zuge der Abwägung der in der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen wurde die Zufahrt durch Einbeziehung des südwestlich angrenzenden und vom Vorhabensträger zu erwerbenden Weges von 3,90 m auf 4,90 m aufgeweitet. Damit ist ein Begegnungsfall zwischen zwei PKW möglich und mit Verkehrskonflikten im Bereich der Ein-/Ausfahrt ist nicht zu rechnen. Da die Anbindung des Grundstücks 822/2 auch bisher auf diesem Weg erfolgte und keine andere Möglichkeit für die Zufahrt besteht, stellt sich die geplante Ein- und Ausfahrt als geeignet dar, um den Verkehr abzuwickeln.

Als Basis für die Ermittlung des künftigen Verkehrsaufkommens im Plangebiet und der anzunehmenden Lärmimmissionen für die Umgebungsbebauung sind die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) sowie die Untersuchung „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herangezogen worden.

Die DIN 18005 sowie die RLS-90 legt Orientierungswerte fest, die sich im WR-Gebiet bei 50 dB am Tag und 40 dB in der Nacht belaufen. Mit den zehn geplanten Wohneinheiten liegt die geschätzte Einwohnerzahl bei 25 Einwohnern (2,5 EW pro WE). Mit angenommenen 4 Fahrtwegen pro Bewohner pro Tag (Richtwert 3-4 beim Einwohnerverkehr in Wohngebieten), beliefe es sich auf 100 Kfz-Fahrten pro Tag.

Anhand dieses Wertes sowie dem kürzesten Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung wurde eine überschlägige Ermittlung der Lärmbelastungen nach gängigen Rechtsgrundlagen erarbeitet. Diese Ermittlung zeigt, dass gemäß der Richtlinien DIN 18005 und RLS-90 selbst an kritischen Stellen keine Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte auftritt.

Prinzipiell ist für die Relevanz Kfz-bedingter Schadstoffe eine Gesamtbetrachtung des betroffenen Gebiets entsprechend der Vorgaben der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV) sowie der 22. BImSchV und der 33. BImSchV angebracht. Dabei erscheint eine dezidierte Untersuchung bei relativ geringen Verkehrsbelastungen von wenigen 1000 Kfz/24 h in der Praxis nicht geboten. Die zu erwartenden Verkehrsstärken im Plangebiet von rund 100 Kfz/24 h liegen dabei noch deutlich darunter. Nach der generellen Faustformel ist bei Kfz-bedingtem Verkehrslärm, bei dem die Grenzwerte der 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden, auch nicht mit einem Überschreiten der Grenzwerte für Gesundheitsgefahren durch Kfz-bedingte Schadstoffe zu rechnen.

8. Durchführungsvertrag

Vor Satzungsbeschluss ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Mosbach und dem Vorhabensträger abzuschließen. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrags sind:

- Durchführungsverpflichtung
- Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten

Aufgestellt:

Mosbach, den 02.10.2019

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

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