Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim im Bereich der Stadt Mosbach

Änderung Nr. 1.11: Gebiet „Rote Äcker VI“
auf Gemarkung Reichenbuch

Abwägung und Feststellungsbeschluss

Anlage 2

Lageplan
Begründung mit Umweltbericht
und Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

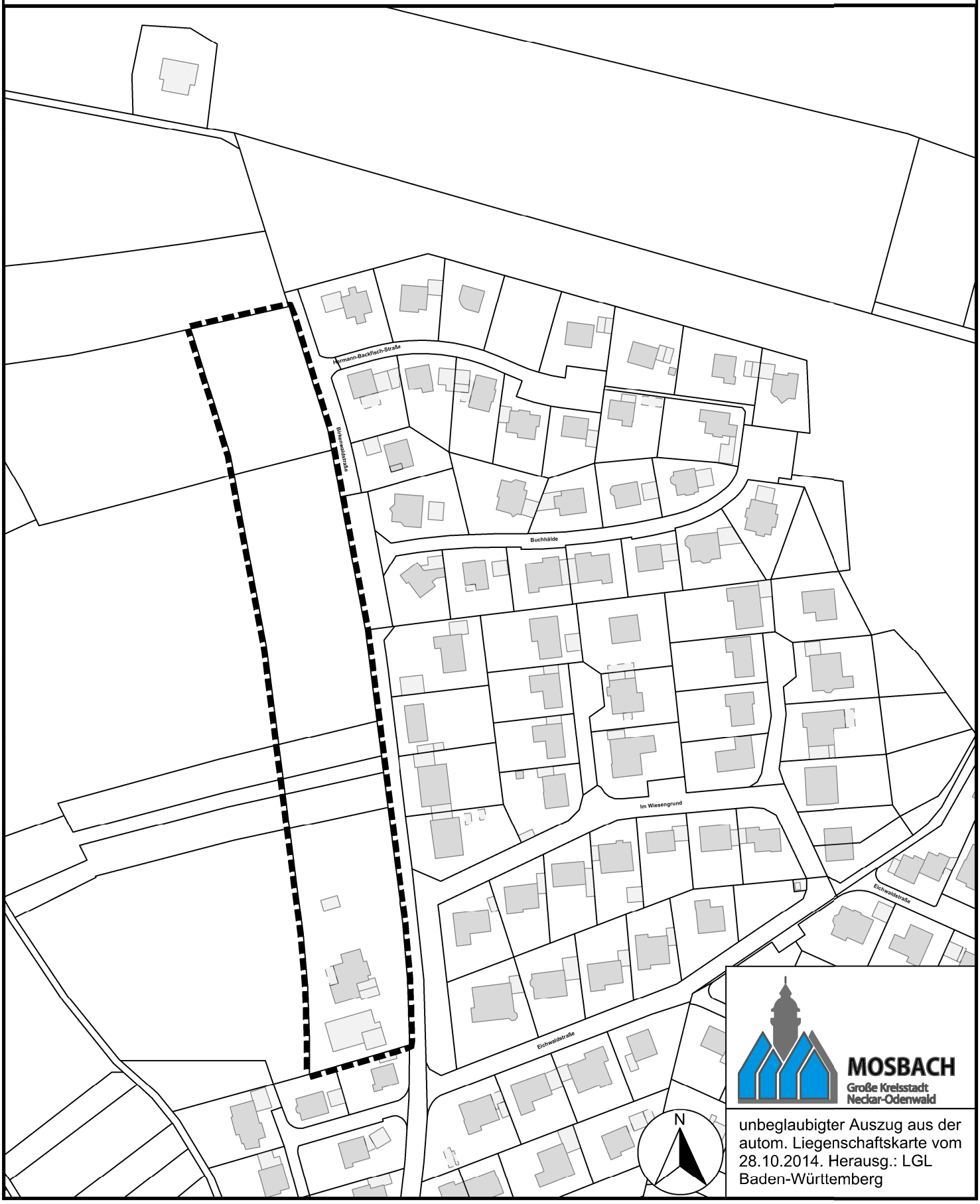
Lageplan

Maßstab 1:2000

Datum: 11.02.2015

Bearbeiter: 61-1/Sta

FNP-Änderung Nr. 1.11
Gebiet "Rote Äcker VI" auf Gemarkung Reichenbuch (Stadt Mosbach)
- Abgrenzung des Geltungsbereiches



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

unbeglaubigter Auszug aus der autom. Liegenschaftskarte vom 28.10.2014. Herausg.: LGL Baden-Württemberg

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach - Elztal - Neckarzimmern - Obrigheim

Änderung Nr. 1.11 des Flächennutzungsplanes

Gebiet „Rote Äcker VI“ Stadt Mosbach, Gemarkung Reichenbuch

Begründung

Planstand: März 2018

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach
Planen und Technik
Abt. Stadtplanung

Mosbach, den

_____
Michael Jann, Oberbürgermeister

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Gliederung

1. Lage und Wirkungsbereich 3

2. Anlass zur Änderung, Aufstellungsbeschluss und Planverfahren 4

3. Bestehende Planungen 5

3.1 Landesentwicklungsplan 5
3.2 Regionalplan 5
3.3 Flächennutzungsplan 5
3.4 Bebauungspläne im Parallelverfahren 6
3.5 Schutzgebiete 6

4. Bestand und Nutzung im Plangebiet 6

4.1 Erschließung 6
4.2 Nutzung 6

5. Ziel und Zweck der Planänderung 6

6. Bauflächenbedarfsnachweis 6

7. Inhalt der Planänderung 9

8. Umweltbericht 9

9. Hinweise 10

Anhang: Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung 10

1. Lage und Wirkungsbereich

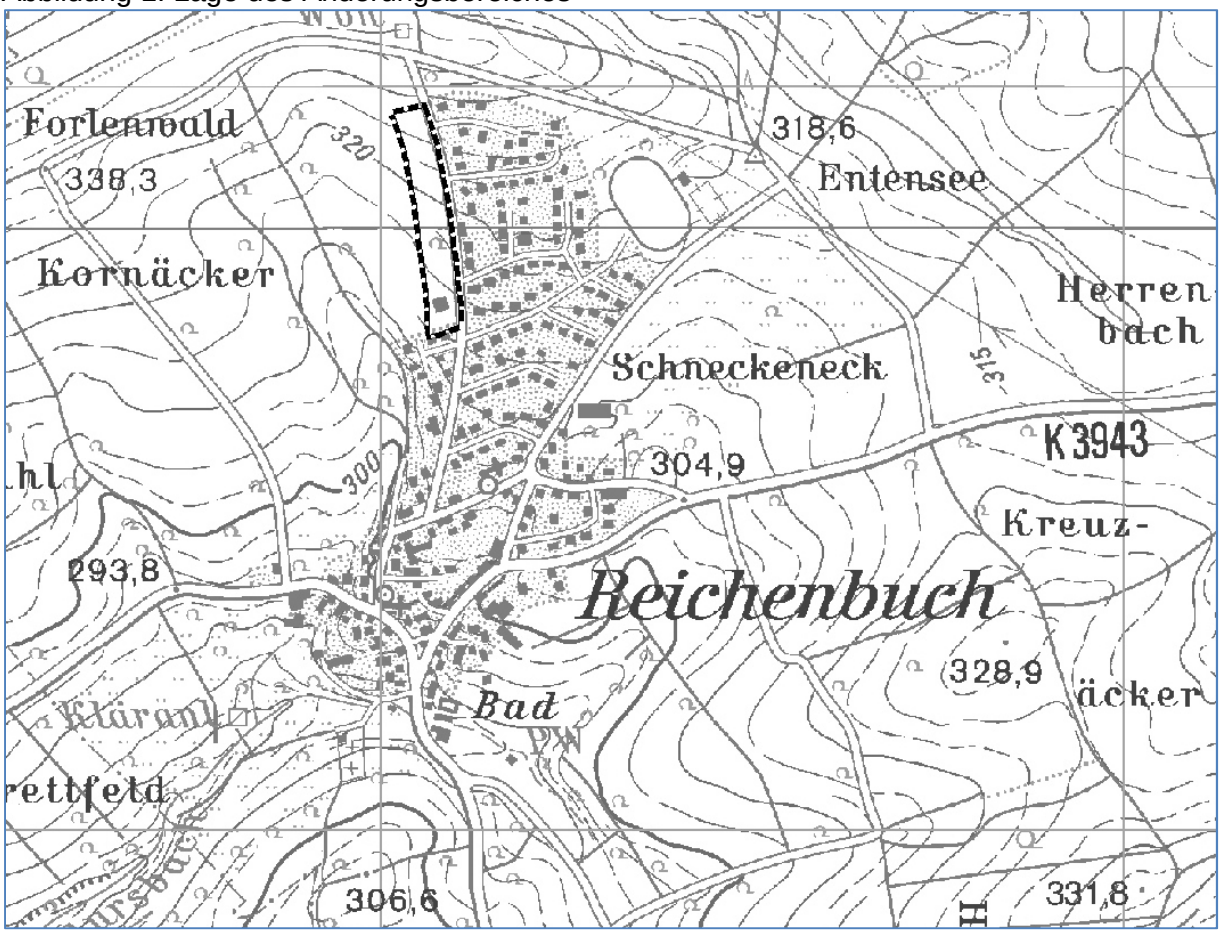
Die Große Kreisstadt Mosbach liegt im Elzmündungsraum ca. 30 km nördlich der Stadt Heilbronn und ca. 40 km östlich der Stadt Heidelberg. Sie befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Neckar-Odenwald, gehört dem Land Baden-Württemberg an und ist Sitz der Kreisverwaltung.

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 31.12.2016 23.763 Einwohner[1], davon entfallen rund 600 Einwohner auf den Stadtteil Reichenbuch, der im Nordwesten der Stadt Mosbach liegt.

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches

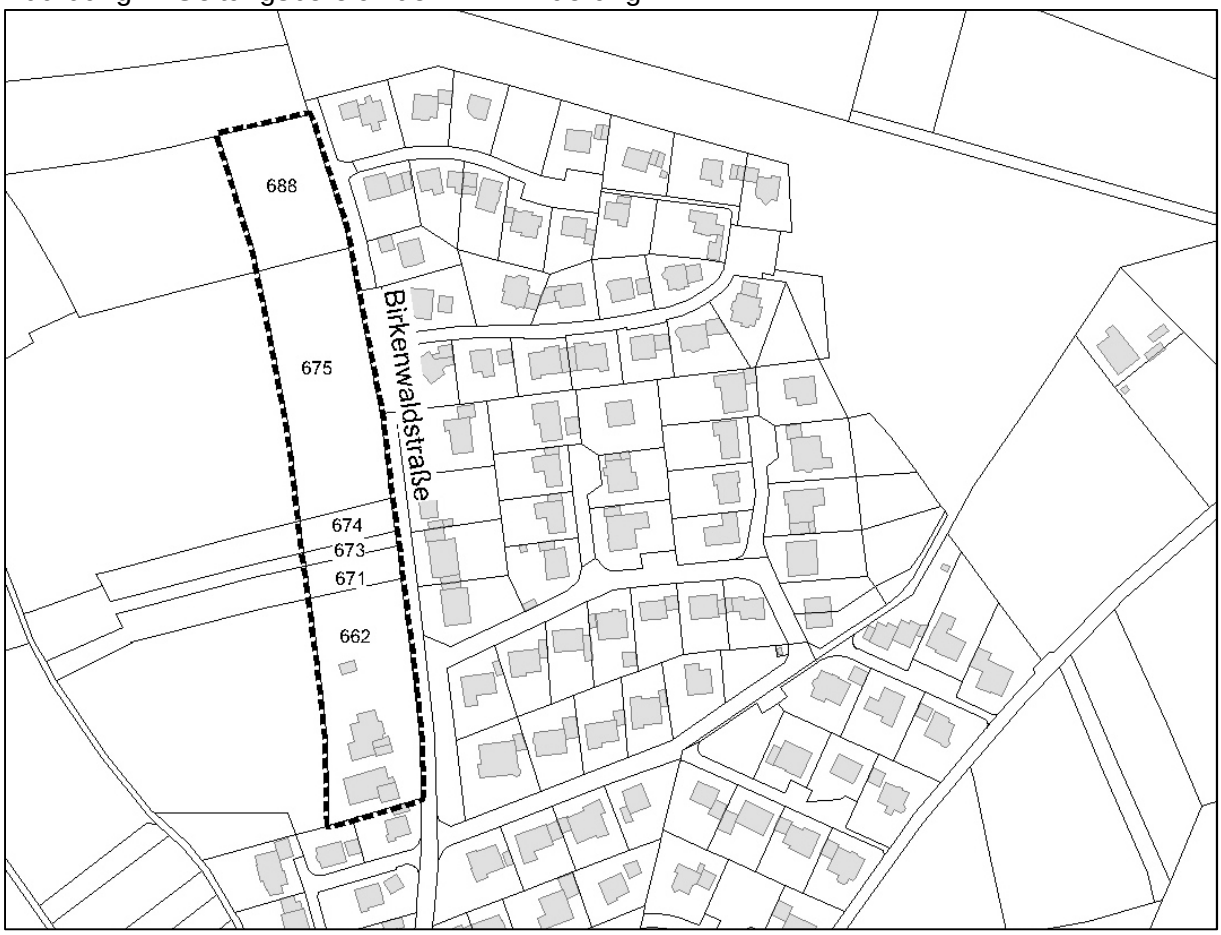


Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2009

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Stadtteils Reichenbuch westlich der Birkenwaldstraße und umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 662, 671, 673, 674, 675 und 688 (alle teilweise), es handelt sich hier um insgesamt ca. 1,2 ha.

[1] Wohnbevölkerung gemäß Einwohnermeldestatistik der Stadt Mosbach

Abbildung 2: Geltungsbereich der FNP-Änderung



Darstellung unmaßstäblich, Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte vom 28.10.2014

2. Anlass zur Änderung, Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Die Große Kreisstadt Mosbach verfügt derzeit in ihren ländlichen Stadtteilen nur noch über sehr wenige bebaubare Grundstücke. Im Stadtteil Reichenbuch sind die Möglichkeiten zur Neubebauung weitgehend erschöpft. Auch die Bauplätze im Baugebiet „Rote Äcker III/2“, das in den Jahren 2003/2004 und somit als letztes Baugebiet in Reichenbuch erschlossen wurde, sind bebaut.

Durch den Wohnungsbedarf ist für die Eigenentwicklung des Stadtteils die Ausweisung neuer Wohnbauflächen dringend erforderlich, um der Abwanderung von jungen Familien entgegenzuwirken. Dies kann im Stadtteil Reichenbuch anhand einer Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen westlich der Baugebiete „Rote Äcker I“ und „Rote Äcker III“ geschehen.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim hat bereits in seiner Sitzung am 13.12.2004 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Im Zeitraum vom 06.06.2005 bis einschließlich 08.07.2005 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Das Verfahren wurde jedoch zunächst nicht weitergeführt, da das Plangebiet gemäß Raumnutzungskarte zum Regionalplan 1992 am Rand eines „Schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft“ und eines „Regionalen Grünzugs“ lag. Eine Ausweisung als Wohnbaufläche hätte daher zu einem Zielkonflikt mit dem Regionalplan geführt. Dieser Konflikt hätte zum

damaligen Zeitpunkt durch ein Zielabweichungsverfahren oder eine Teiländerung des Regionalplans behoben werden können. Beide Vorgehensweisen erschienen jedoch im vorliegenden Fall nicht praktikabel und wurden deshalb von Regionalverband und Regierungspräsidium nicht mitgetragen.

Es wurde vereinbart, die Planungsvorstellungen in das Fortschreibungsverfahren zum Regionalplan einfließen zu lassen und das FNP-Änderungsverfahren in dieser Zeit ruhen zu lassen. Das Fortschreibungsverfahren zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar erstreckte sich über einen mehrjährigen Zeitraum.

Seit dem 15.12.2014 ist der neue Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar verbindlich. Das FNP-Änderungsverfahren konnte daher wieder aufgenommen werden. Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim hat in seiner Sitzung am 30.04.2015 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes neu gefasst. Die zunächst für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Teilfläche im Norden des Plangebietes wurde in diesem Zuge wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen, dafür aber der östliche (teilweise bereits bebaute) Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 662 in den Geltungsbereich einbezogen (vgl. Abbildung 2).

Mit den geänderten Planunterlagen wurde im Zeitraum vom 01.06.2015 bis einschließlich 03.07.2015 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Vom 08.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Fläche ist bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Um in diesem Bereich eine Wohnnutzung zu ermöglichen, ist eine Umwidmung von bisher „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorzunehmen.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt rd. 1,2 ha.

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.

Gemäß Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014, ist das Gebiet als „Weißfläche“ (ohne Restriktionen) dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

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

Das Gebiet ist in der gültigen Planfassung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen.

3.4 Bebauungspläne im Parallelverfahren

Der Bebauungsplan „Rote Äcker VI, Nr. 5.06“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

3.5 Schutzgebiete

Das Gebiet liegt 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 im Flächennutzungsplan für die Bebauung vorgesehen sind (Bauflächen), automatisch zur Erschließungszone.

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

4. Bestand und Nutzung im Plangebiet

4.1 Erschließung

Das Gebiet kann über die bestehende Birkenwaldstraße erschlossen werden.

4.2 Nutzung

Die Fläche wurde mit Ausnahme des Grundstücks Flst.Nr. 662 bislang landwirtschaftlich genutzt. Auf dem im Plangebiet liegenden Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 662 befinden sich ein Wohnhaus sowie Lagerräume, Garagen und ein Stall.

5. Ziel und Zweck der Planänderung

Wie unter Punkt 2 ausgeführt, besteht im Stadtteil Reichenbuch nach weitgehender Ausschöpfung der vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten nach wie vor Eigenbedarf nach Wohnbauflächen. Mit dem Gebiet „Rote Äcker VI“ soll daher eine verträgliche Arrondierung des Siedlungskörpers des Stadtteils Reichenbuch vorgenommen werden. Das Gebiet eignet sich als Baufläche, da auf der anderen Straßenseite bereits eine Bebauung vorhanden ist. Weitere Standortalternativen innerhalb des Stadtteils Reichenbuch wurden geprüft, scheiden jedoch aus unterschiedlichen Gesichtspunkten aus. In dem Gebiet soll eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Auf einer Fläche von ca. 0,8 ha können 9 Einzelhausbauplätze mit einer Größe von jeweils rund 600 - 700 qm (entsprechend der Nachfrage von Interessenten) geschaffen werden, außerdem kann auf dem Grundstück Flst. 662 weitere Wohnbebauung ermöglicht werden. Durch diese aufgelockerte Bebauung kann der Siedlungskörper Reichenbuchs behutsam ergänzt werden.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan sollte daher an dieser Stelle geändert werden.

6. Bauflächenbedarfsnachweis

Gemäß den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg vom 15.02.2017 soll der Bedarf an Wohnbauflächen auf Grund der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ermittelt werden; vom ermittelten Bedarf sind bestehende Flächenpotentiale abzuziehen. In begründeten Einzelfällen können über die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung hinaus auch eigene, nachvollziehbare Daten und Erhebungen der Kommunen zu ihrer Bevölkerungsentwicklung bei der Plausibilitätsprüfung berücksichtigt werden.

Gemäß der in Abbildung 3 dargestellten Berechnung (Basisjahr 2016, Zieljahr 2031) ergibt sich – ausgehend von einem Prognosewert von 24.534 Einwohnern im Jahr 2031 (= oberer Rand des Entwicklungskorridors) für die Stadt Mosbach ein Wert von 31,92 ha (absoluter Wohnbauflächenbedarf).

Da die tatsächliche Einwohnerzahl der Stadt Mosbach am 31.12.2016 bereits bei 23.763 lag und damit den Basiswert der Prognose am 31.12.2016, nämlich 23.328 Einwohner, überschreitet, ist davon ausgehen, dass die Einwohnerentwicklung am oberen Rand des Entwicklungskorridors verlaufen wird.

Auf Grund der ländlichen Struktur der Stadt Mosbach wurde als Bruttowohndichtewert 60 EW/ha (anstelle von 80 EW/ha für Mittelzentren) zu Grunde gelegt. Es ergibt sich dadurch ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 37,92 ha, von dem 6,0 ha durch Reserven in der Bauleitplanung, Brachflächen bzw. untergenutzte Flächen und Baulücken abzuziehen sind (vgl. Abbildung 3).[2]

Auf Grund der Erfahrungen der letzten Jahrzehnte und der derzeitigen wirtschaftlichen Ausgangslage (wegen der niedrigen Zinssätze für Kapitalanlagen wird von Grundstücksverkäufen häufig abgesehen) wird bezüglich der Baulücken ein Aktivierungsgrad von lediglich 10 % angenommen.

Ein kleiner Teil des verbleibenden Bedarfs von 31,92 ha kann durch die Neuausweisung von 0,8 ha Bruttowohnbaufläche im Gebiet „Rote Äcker VI“ gedeckt werden.

[2] Die Stadt Mosbach verfügt ein Baulückenkataster, das laufend aktualisiert wird. Im Jahr 2014 wurde ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt, in dem die ermittelten Baulücken- und Innenentwicklungspotentiale berücksichtigt wurden.

Abbildung 3: Bauflächenbedarfsnachweis für die Stadt Mosbach

Bauflächenbedarfsnachweis Mosbach, Stand 2017

Sta 05.12.2017

Planungshorizont: 2031 (Basisjahr 2016 + 15 Jahre)

1. Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses EZ 1 zur Berücksichtigung des Belegungsdichterückgangs

*Formel: EZ 1= EW(Basis)*0,3*15 Jahre/100*

EZ1:	1.069 EW	Wohnbev. 31.12.2016: (EW-Statistik Stadt Mosbach)	23.763

2. Ermittlung der Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum auf der Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes (EZ 2) (mit Wanderungen)

Formel: EZ 2=EW(Prognose)-EW(Basis_Prognosewert)

		EW Basis Prognose 2016: (oberer Rand)	23.328
EZ2:	1.206 EW	EW 2031 (Prognose): (Entwicklungskorridor oberer Rand)	24.534

3. Addition von EZ 1 und EZ 2

Formel: EZ = EZ 1 und EZ 2

EZ: 2.275 EW

4. Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte (relativer Wohnbauflächenbedarf)

Formel: Relativer Wohnbauflächenbedarf (ha) = EZ/Bruttowohndichtewert (in EW/ha)

		EW/ha Mittelzentrum:	80
RWB:	37,92 ha	Mosbach reduziert:	60

5. Berechnung des absoluten zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs

Formel: Absoluter Wohnbauflächenbedarf (AWB) (ha) =
Relativer Wohnbauflächenbedarf (RWB)
- abzgl. noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen
- abzgl. für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotentiale im unbeplanten Innenbereich
(Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen)

			(ha)
		Reserven Bauleitplanung:	2,2 *
		Brachflächen:	1,7 **
		Baulücken:	2,1 ***
		Konversionsflächen:	0
		Altlastenflächen:	0
AWB:	**31,92** ha	Summe:	6,0

* Lohrbach Hofgärten (Teil) (1,4 ha), Sattelbach Hofdistrikt (0,8 ha)

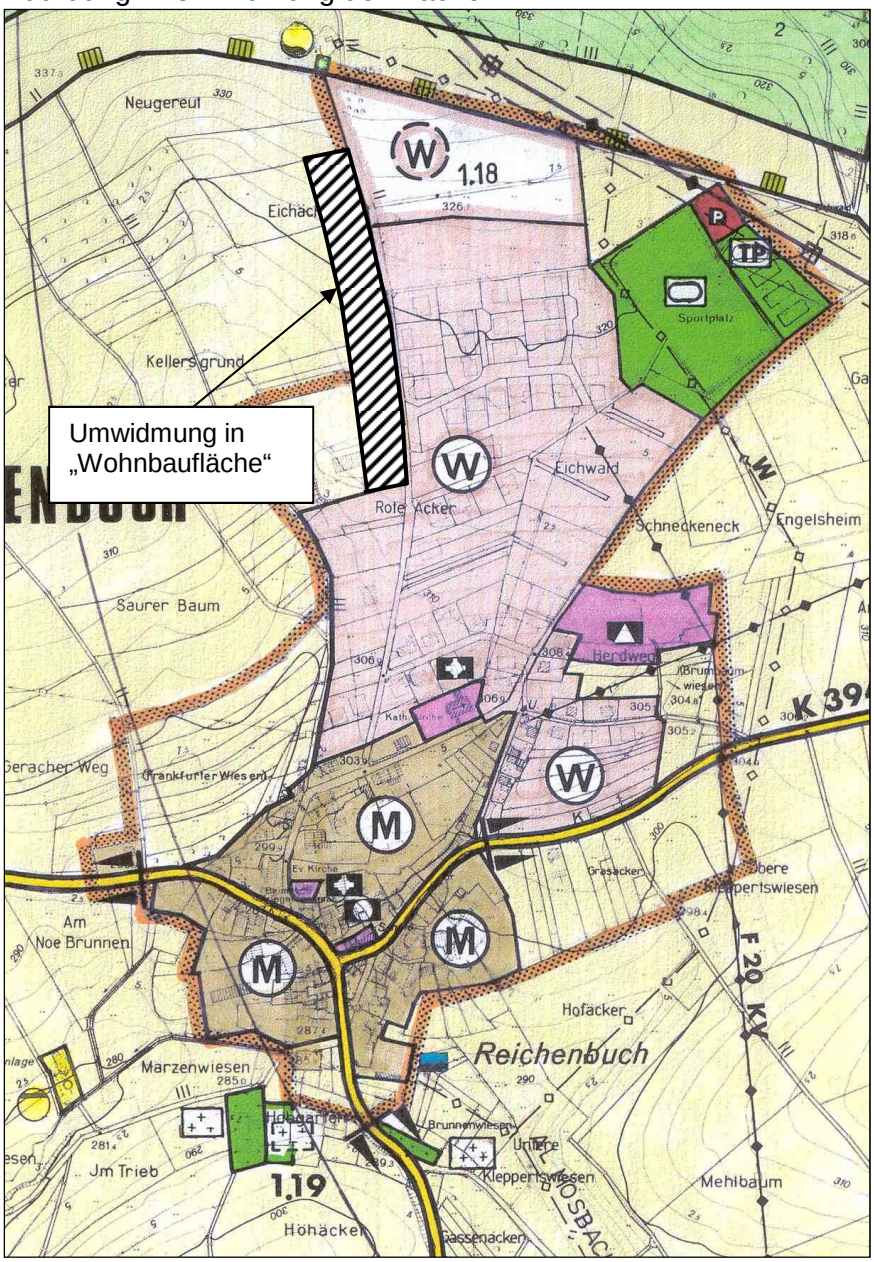
** Reichenbuch Ortskern (0,4 ha) / Neckarelz Falltorgärten (1,3 ha)

*** lt. ISEK 2014

7. Inhalt der Planänderung

Es ist eine Umwidmung in „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorzunehmen.

Abbildung 4: Umwidmung der Fläche im FNP



Darstellung unmaßstäblich

8. Umweltbericht

siehe Folgeseiten / separates Dokument

9. Hinweise

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Anhang: Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

siehe Folgeseiten / separates Dokument

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach - Elztal - Neckarzimmern - Obrigheim

Änderung Nr. 1.11 des Flächennutzungsplanes
Gebiet „Rote Äcker VI“ Stadt Mosbach, Gemarkung Reichenbuch

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitungsstand 20.05.2015

Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Änderung des Flächennutzungsplanes **Darstellungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**	Die Große Kreisstadt Mosbach verfügt derzeit in ihrem ländlichen Stadtteil Reichenbuch nur noch über sehr wenige bebaubare Grundstücke. Im Stadtteil Reichenbuch besteht nach weitgehender Ausschöpfung der vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten nach wie vor Eigenbedarf nach Wohnbauflächen. Mit dem Gebiet „Rote Äcker VI“ soll daher eine verträgliche Arrondierung des Siedlungskörpers des Stadtteils vorgenommen werden. Das Gebiet eignet sich als Baufläche, da auf der anderen Straßenseite bereits eine Bebauung vorhanden ist. In dem Gebiet soll eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Auf einer Fläche von ca. 0,8 ha könnten z. B. 9-10 Einzelhausbauplätze mit eine Größe von jeweils rund 600 qm geschaffen werden, außerdem kann auf dem Grundstück Flst. 662 weitere Wohnbebauung ermöglicht werden. Durch diese aufgelockerte Bebauung kann der Siedlungskörper Reichenbuchs behutsam ergänzt werden. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,2 ha.
Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für die Änderung des Flächennutzungsplanes aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen **Art (⇨) der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung**	**Bundesnaturschutzgesetz: § 1** (Ziele) *Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funtktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3.die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.* **§ 18** (Verhältnis zum Baurecht) (1) *Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.* ⇨ Im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung (EAU) wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die auf Grund der Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt. In der EAU werden Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen vorgeschlagen. Soweit dies möglich ist, werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur-und Landschaft vorgeschlagen. Zum Ausgleich wird die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt vorgeschlagen. Das weiter nördlich beginnende **Landschaftsschutzgebiet** Neckartal II wird nicht beeinträchtigt **Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete:** Das FFH-Gebiet 6520-342 „Odenwald Neckargerach-Waldbrunn“ beginnt mehr als 350 m nordwestlich der dargestellten Baufläche. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes sind wegen der Entfernung und der Kleinflächigkeit der Änderung nicht zu erwarten.

	*Das **Wasserhaushaltsgesetz** und das **Wassergesetz** enthalten Grundsätze zur Sicherung und Bewirtschaftung der Oberflächengewässer und des Grundwassers sowie zum Hochwasserschutz.* Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die Grundwasserneubildung wird sich nur in geringem Umfang verringern. *Das **Bundesbodenschutzgesetz** und das **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz** bezwecken die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktion des Bodens.* Auswirkungen siehe Kaptiel 5 Schutzgut Boden. Mit Artikel 1 des **Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes** wurden verschiedene Änderungen des BauGB vorgenommen. Der §1 Abs. 5 Satz 2 des BauGB wurde neu gefasst und damit die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung erweitert. „*Sie* (Bauleitpläne) *sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*" Und in §1a Abs. 5 wurde eine Klimaschutzklausel eingeführt. „*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*" Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten dadurch in der Stadtentwicklung größere Bedeutung und mehr Gewicht, ohne allerdings Vorrang vor anderen Belangen zu bekommen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zum Ziel eine kleine Wohnbaufläche zu ermöglichen. Es werden dabei Ackerflächen in geringem Umfang in Anspruch genommen, die mehr als versiegelte bzw. überbaute Flächen in der Lage sind Kohlendioxid (CO_2) zu speichern. Die Umwandlung der Ackerflächen führt zur Freisetzung des festgelegten CO_2 und verstärkt damit, wenn auch nur in sehr geringem Umfang, den CO_2-induzierten Klimawandel.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen	**Regionalplan:** „Weissfläche" gemäß Raumnutzungskarte zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ohne Restriktionen). Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** stellt das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft" dar. Der **Landschaftsplan** zum Flächennutzungsplan enthält keine relevanten Aussagen zum Plangebiet.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	**Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**	**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Außerhalb Geltungsbereich: Im Westen Ackerflächen, unterbrochen von schmalem Obstbaumbereich. Im Süden und Osten Siedlung. Im Osten größere neu bepflanzte Ausgleichsfläche mit größerem Gehölz (vormals § 32 Biotop). Im Norden Ackerflächen, dann Wald. Hochbehälter mit Gehölzen. Geltungsbereich: 35 m breiter, intensiv genutzter Ackerstreifen (0,7 ha) westlich entlang der Birkenwaldstraße. An der Straße 2 große Nuss-, ein Mostbirnbaum. Der südliche Teil des Streifens ist teilweise bereits bebaut (0,2 ha) oder Grünfläche (0,3 ha).	Durch die einzeilige Bebauung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Ackerflächen. Auf ca. 1,0 ha werden Wohngebäude und umgebende Zier- und Nutzgärten entstehen. Die Nutzung der weitgehend vorhandenen Erschließungsstraße vermeidet Beeinträchtigungen.
Schutzgut Boden	Im Süden Braunerde-Pelosol und Pelosol aus toniger Buntsandstein-Fließerde, im Norden-Pseudovergleyte Parabraunerde und pseudovergleyte Braunerde-Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden über toniger Fließerde und Tonstein des Oberen Buntsandsteins. Südliche Fläche bereits bebaut.	Zunahme der Versiegelung um rd 0,2 ha und zusätzliche Umgestaltung von Böden auf 0,5 ha.
Schutzgut Wasser	Ackerfläche im Lößlehm über Oberem Buntsandstein ohne besondere Funktion im Wasserhaushalt.	Durch die relativ geringe Versiegelung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	**Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**	**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**
Schutzgut Luft und Klima	Kaltluftentstehungsgebiet ohne besondere Funktion.	Es entsteht eine Wohnbaufläche mit Grünanteil. Es geht ein sehr kleiner Teil eines großen Kaltluftentstehungsgebietes verloren.
Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren	Zwischen den biotischen, Tiere und Pflanzen, und abiotischen Faktoren, Boden, Wasser, Luft und Klima, besteht ein vielverzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren von einander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern. So können die wegen ihrer Fruchtbarkeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden nur eingeschränkt natürlicher Lebensraum von Tieren und Pflanzen sein.	Es sind hier keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen über die schon bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten hinaus zu erwarten.
Schutzgut Landschaft	Ausgeräumte Ackerfläche am Siedlungsrand, 3 prägnante Bäume. Örtliche Erholungsfunktion.	Es entsteht eine einreihige Wohnbaufläche. Das Landschaftsbild wird verändert. Die Beeinträchtigung ist nicht erheblich.
Biologische Vielfalt	Die Biologische Vielfalt ist bedingt durch die einheitliche Biotop- und Nutzungsstruktur nur gering.	Sie wird sich durch Nutzungsänderung verändern. Ob und in welchem Umfang sie zu- oder nehmen wird, ist nicht abschätzbar.
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung	Die Ackerflächen mit einer mittleren Bodenfruchtbarkeit werden heute landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist Teil der Naherholungsfläche um Reichenbuch.	Die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der Flächen geht dauerhaft verloren, die Erholungseignung der Landschaft wird unwesentlich verringert.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Sind nicht vorhanden.	keine Auswirkungen.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen die Ackerflächen intensiv, verändern dabei die Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Ertrag. Niederschläge versickern,	Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	**Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**	**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**
	Schadstoffe werden von den Böden gut gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet. Die intensive Nutzung lässt nur ein eingeschränktes Spektrum von Kulturpflanzen und wenige Begleitpflanzen wachsen. Entsprechend wenige Tierarten finden hier Lebensräume.	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	Als Teil einer großen Ackerfläche mit einer mittleren Bodenfruchtbarkeit würde die Fläche auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die vorhandenen Bäume am Wegrand blieben erhalten.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Vermeidung und Verringerung: Die Lage an einer vorhandenen Erschließungsstraße trägt wesentlich zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Ausgleich: Der Ausgleich kann Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt erfolgen.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Es sind keine Emissionen zu erwarten, die zu erheblichen Auswirkungen führen. Abfälle und Abwässer werden in dem für Bauflächen üblichen Umfang und Form anfallen und werden ordnungsgemäß entsorgt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie	Ist grundsätzlich möglich.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes.	Es wurde geprüft, ob es Standortalternativen innerhalb des Stadtteils gibt, die ähnlich geringe Auswirkungen haben und ähnlich günstig zu erschließen sind. Dies ist nicht der Fall.
Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.	Wesentliche Grundlage der Umweltprüfung ist die im Zuge der Planung erstellte Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung. Sie erfasst und bewertet die zur Abdeckung der Erfordernisse der Eingriffsregelung notwendigen Schutzgüter. Die zu erwartenden Eingriffe werden ermittelt und Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich aufzeigt.
Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt.	Nach § 5 BauGB soll der Flächennutzungsplan spätestens nach 15 Jahren überprüft und soweit erforderlich geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Im Zuge einer Neuaufstellung wird auch der Landschaftsplan entsprechend bearbeitet werden müssen. Im Zuge dieser Bearbeitung kann die Umsetzung der Darstellung überprüft werden und ggf. können erhebliche Auswirkungen erfasst werden. Weitere Maßnahmen zur Überwachung können im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes festgelegt werden.
Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.	Die große Kreisstadt Mosbach will im Ortsteil Reichenbuch im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes das Gebiet „Rote Äcker VI“ mit einer Fläche von 1,2 ha als Wohnbaufläche darstellen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die möglichen Auswirkungen der Darstellung auf die Zielsetzungen des Umweltschutzes und die verschiedenen Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen diesen ermittelt und bewertet. Schwerpunkt war dabei die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs, die im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung für die Baufläche vorgenommen wurde. Die Untersuchung zeigt Vermeidungsmöglichkeiten und Möglichkeiten zum Ausgleich auf. Bei den Schutzgütern ist vor allem der Boden betroffen. Schutzgebiete des Naturschutzrechtes sind direkt nicht betroffen, auch Fernwirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen erfolgt im Zuge der Überprüfung des Flächennutzungsplanes in 15 Jahren.

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Mosbach - Elztal - Neckarzimmern - Obrigheim

Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zur Änderung 1.11 "Rote Äcker VI" des Flächennutzungsplanes

Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-mail: info@simon-umweltplanung.de

Inhalt Seite

1 Aufgabenstellung - rechtliche Grundlagen 3

2 Vorgehensweise der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung 3

4 Zusammenfassende Bewertung und Ausgleich 7

5 Einschätzung Artenschutz 7

1 Aufgabenstellung - rechtliche Grundlagen

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

So regelt § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes[1] das Verhältnis des Naturschutzrechts zum Baurecht.

§ 1a Abs. 3 BauGB[2] schreibt vor,

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) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Dabei umfasst der Buchstabe a)

die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

In der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zur Flächennutzungsplanänderung wird für die neue Baufläche die Bestandssituation erfasst und bewertet. Es wird ermittelt, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können.

Konflikte mit naturschutzrechtlichen Bestimmungen (Biotopschutz, Landschaftsschutz, NATURA 2000 etc.) werden benannt und ggf. die Notwendigkeit weitergehender Prüfungen festgestellt.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen aufgezeigt und Vorschläge zur Kompensation gemacht.
Eingriff und Ausgleich werden in einer Bilanz einander gegenübergestellt.

Die Untersuchung wird Grundlage der Abwägung und der Umweltprüfung durch die kommunalen Gremien.

2 Vorgehensweise der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

Für die in der Änderung des Flächennutzungsplanes neu dargestellte Baufläche wird ein **Steckbrief** erstellt.

Er enthält neben einem Luftbildausschnitt die wichtigsten Daten der Fläche, eine Beschreibung der räumlichen (Eingriffsraum) und der Bestandssituation (Vorhabensraum) sowie die das Gebiet betreffenden, übergeordneten Vorgaben.

In einer tabellarischen Zusammenstellung werden, nach Schutzgütern getrennt, die Wertigkeit des Gebietes, die voraussichtlichen Eingriffe und mögliche Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung zusammengestellt.

Zusammenfassend werden dann noch einmal die Bestandssituation sowie der Eingriff dargestellt und Möglichkeiten der Kompensation aufgezeigt.

Die Bewertung der Schutzgüter, der Beeinträchtigungen und die Bemessung des Ausgleichs erfolgt in Anlehnung an das von der LUBW[3] vorgeschlagene Verfahren und die Ökokontoverordnung[1] des Landes Baden-Württemberg.

---

[1] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), zuletzt geändert durch Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009
[2] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 zuletzt geändert 24.Juli 2004
[3] Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005

Bezüglich der einzelnen Schutzgüter werden die nachfolgend dargestellten Bewertungsstufen unterschieden.

	Pflanzen und Tiere *Biotopwert (BW)*	**Landschaftsbild / Erholung Klima und Luft Wasser** *Wertstufe (WS)*	**Boden** *Wertstufe Funktionserfüllung*	
keine bis sehr geringe naturschutzfachl. Bed.	1 – 4	E	0	keine (versiegelte Flächen)
geringe naturschutzfachliche Bedeutung	5 – 8	D	1	gering
mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	9 – 16	C	2	mittel
hohe naturschutzfachliche Bedeutung	17 – 32	B	3	hoch
sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung	33 – 64	A	4	sehr hoch

Beim Schutzgut Boden entspricht die aggregierte Abwertung um eine Wertstufe einer Abwertung um 4 Ökopunkte.

[1] Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 19. Dez. 2010, GBl. S. 1089.

Flächensteckbrief mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Gebiet:	**1.11 „Rote Äcker VI“ Stadt Mosbach, Gemarkung Reichenbuch**		
Fläche:	1,2 ha	**Geplante Nutzung:**	Wohnbaufläche
GRZ	0,3	**pot. Versiegelung:**	0,4 ha

Räumliche Situation (Eingriffsraum):	**Bestandssituation (Vorhabensraum):**
Sandstein-Odenwald, am Übergang der Lohrbacher Vorstufen in den Winterhauch. Lößlehm über dem Röt des Oberen Buntsandsteins. Im Westen Ackerflächen, unterbrochen von schmalem Obstbaumbereich. Im Süden und Osten Siedlung. Im Osten größere neu bepflanzte Ausgleichsfläche mit größerem Gehölz (vormals § 32 Biotop). Im Norden Ackerflächen, dann Wald. Hochbehälter mit Gehölzen.	35 m breiter, intensiv genutzter Ackerstreifen westlich entlang der Birkenwaldstraße. An der Straße 2 große Nuss-, ein Mostbirnbaum. Der südliche Teil des Streifens ist teilweise bereits bebaut. Steigt vom Ortsrand nach Norden erst leicht, dann stärker an. Insgesamt nach Westen geneigt. Weithin sichtbar. Boden: Im Süden Braunerde-Pelosol und Pelosol aus toniger Buntsandstein-Fließerde, im Norden-Pseudovergleyte Parabraunerde und pseudovergleyte Braunerde-Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden über toniger Fließerde und Tonstein des Oberen Buntsandsteins.

Übergeordnete Vorgaben:	
Regionalplan:	„Weissfläche“ gemäß Raumnutzungskarte zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ohne Restriktionen).
Schutzgebiete:	Das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II“ beginnt nördlich des im Norden vorbeiführenden Feldweges. Die Fläche liegt im Naturpark „Neckartal-Odenwald“.

Bestandsbewertung **Schutzgut** Ausprägung, Funktionen, Größe. *Bewertung*	**Voraussichtliche Eingriffe**	**Vermeidung/Verminderung**
Pflanzen und Tiere 0,7 ha Acker (*BW 4) 28.000 BWP* 0,2 ha bebaut (*BW 1) 2.000 BWP* 0,3 ha Grünfläche (*BW 4) 12.000 BWP* 3 Obst- bzw. Nussbäume (*BW 8)* (mittl. StU 120 cm) *2.880 BWP*	0,4 ha überbaubare Wohnbaufläche (*BW 1) 4.000 BWP.* 0,5 ha nicht überbaubare Gartenfläche (*BW 6) 30.000 BWP.* 0,3 ha Grünfläche (*BW 4) 12.000 BWP.* Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen. Das Kompensationsdefizit beträgt 4.000 BWP.	Erschließungsstraße vorhanden. Bäume erhalten.
Landschaftsbild und Erholung Ausgeräumte Ackerfläche am Siedlungsrand, 3 prägnante Bäume. Örtliche Erholungsfunktion. *WS C*	Es entsteht eine einreihige Wohnbaufläche. Das Landschaftsbild wird verändert. Die Beeinträchtigung ist nicht erheblich.	-
Klima und Luft Kaltluftentstehungsgebiet ohne besondere Funktion und Bedeutung für Reichenbuch. *WS C*	Es entsteht eine Wohnbaufläche mit Grünanteil. Es geht ein sehr kleiner Teil eines großen Kaltluftentstehungsgebietes verloren. Die Beeinträchtigung ist nicht erheblich.	-
Boden[1] Braunerde-Pelosol … / Pseudovergleyte Parabraunerde … Natürl. Bodenfruchtbarkeit *WS 2/2,5* Ausgleichk. im Wasserkreislauf *WS 1,5/2,0* Filter und Puffer für Schadstoffe *WS 2,5/3,0* Gesamtbewertung *WS 2,0/2,5*	Zunahme der Versiegelung 0,2 ha. *WS 0* Zusätzlich Umgestaltung von Böden 0,5 ha WS 1,5 Die Beeinträchtigungen sind erheblich. Es wird ein Kompensationsdefizit von rd. 33.000 Ökopunkten entstehen.[2]	-
Wasser Ackerfläche im Lößlehm über Oberem Buntsandstein ohne besondere Funktion im Wasserhaushalt. *WS B*	Durch die relativ kleinflächige Versiegelung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.	-

[1] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Bodenbewertung zur Bodenkarte 1:50.000.
[2] (Reduzierung mittl. Gesamtwert Versiegelung 2,25 nach 0 * 2000 m²) + (Red. mittl. Gesamtw. Umgestaltung 2,25 nach 1,5 * 5000 m²) * 4 = 33.000 ÖP

4 Zusammenfassende Bewertung und Ausgleich

Eine schmale Ackerfläche mit drei Bäumen an der schon vorhandenen Erschließungsstraße und teils bereits bebaute Flächen im Süden werden zu einer Wohnbaufläche.
Die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung sowie Wasser und Klima werden dadurch nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen (Eingriffe) werden bezüglich des Schutzguts Pflanzen und Tiere und des Schutzgutes Boden entstehen.

Zum Ausgleich des überschlägig ermittelten Kompensationsdefizites von 37.000 Wertpunkten können Maßnahmen des Ökokontos der Stadt zugeordnet werden.

5 Einschätzung Artenschutz

Die Flächen und insbesondere die drei Bäume sind Lebensraum von Vögeln. Dass Arten des Anhang IV der FFH-RL hier vorkommen bzw. betroffen sein können, kann ausgeschlossen werden.

Bei auf der FNP-Änderung aufbauenden Planungen sollte die Artengruppe der Vögel untersucht werden und für sie überprüft werden, ob Verbotstatbestände entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz eintreten können.