

**Bebauungsplan „Rote Äcker VI, Nr. 5.06“
auf Gemarkung Reichenbuch**

Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlage 2a

**Satzung mit Zeichnerischem Teil,
Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften,
Begründung und Umweltbericht**

Satzung
der Großen Kreisstadt Mosbach

zum Bebauungsplan
„Rote Äcker VI, Nr. 5.06“

Gemarkung Reichenbuch

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Mosbach hat am auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612) sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99) den Bebauungsplan „Rote Äcker VI, Nr. 5.06“ auf Gemarkung Reichenbuch und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung, Lageplan im Maßstab 1 : 500, Anlage Nr. 1.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Anlagen:

Anlage Nr. 1	Bebauungsplan zeichnerischer Teil, M 1 : 500
Anlage Nr. 2	Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO Baden-Württemberg

Der Satzung beigefügt sind:

Begründung mit Umweltbericht
Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
Fachbeitrag Artenschutz

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit all seinen Teilen tritt am Tag seiner öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

Mosbach, den

Michael Jann, Oberbürgermeister



Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl	Beispiel:
WA	0,4	WA
Grundflächenzahl	0,7	0,4 (0,7)
Bauweise	Dachneigung	DN 20°-38°

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 u. § 19 BauNVO)
 0,7 maximal zulässige Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Stellung der Gebäude, Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Bewirtschaftungsweg

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Schutzzone für Wasserleitung und Stromkabel der Stadtwerke Mosbach GmbH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Geltungsbereiches
 geplante Grundstücksgrenzen

Rechtsgrundlagen

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)
- Planerstellung nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planfertigung	Große Kreisstadt Mosbach Planen und Technik
Planverfahren	Datum
Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	23.09.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	08.01.2018 - 09.02.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB	08.01.2018 - 09.02.2018
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB	...
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB	...
Satzungsbeschluss	...
Inkrafttreten Tag der Veröffentlichung	...

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes und die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Der Oberbürgermeister

MOSBACH, den



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Bebauungsplan

"Rote Äcker VI, Nr. 5.06"

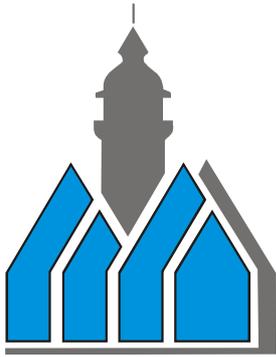
Entwurf, Planstand: Mai 2018

Gemarkung Reichenbuch
Lageplan M.: 1 : 500

Der Oberbürgermeister

MOSBACH, den

Michael Jann



MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Bebauungsplan „Rote Äcker VI, Nr. 5.06“

Gemarkung Reichenbuch

- I. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**
- II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO Baden-Württemberg**
- III. Hinweise**

Planstand: Entwurf, Stand: 30.08.2018

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach
Planen und Technik
Abt. Stadtplanung

Mosbach, den

Michael Jann, Oberbürgermeister

I. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (Höchstgrenze),
- die Geschossflächenzahl (Höchstgrenze) und
- die Höhe baulicher Anlagen (Höchstgrenze).

2.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) wird auf der der Birkenwaldstraße zugewandten Seite auf 6,50 m begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe darf 11,00 m nicht überschreiten.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Oberkante des Straßenabschnittes der Birkenwaldstraße, an dem sich der Grundstücks- bzw. Gebäudezugang befindet (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand), gemessen in Grundstücksmitte.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind außerdem zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

Es werden nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen (Bewirtschaftungsweg) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen (Blei, Kupfer, Zink) an Gebäuden ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend notwendig.

PKW-Stellplätze sowie Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Zu einer Vollkompensation sind deshalb Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Umwandlung einer Ackerfläche in einen zehn Meter breiten Grünstreifen mit 14 Obstbäumen auf dem Grundstück Flst.Nr. 1531/1 auf Gemarkung Reichenbuch
- Umwandlung einer Ackerfläche mit 1.740 qm in einen Grünstreifen mit acht Obstbäumen und zwei Linden auf den Grundstücken Flst.Nr. 1431 und 1433 auf Gemarkung Reichenbuch

Planungsrechtlich abgesichert werden die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Land Baden-Württemberg.

Zuordnungsfestsetzung:

Gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB werden die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches in Form einer Sammelzuordnung den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Den Baugrundstücken werden 100% der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

Die Bäume sind rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zu roden und zu räumen.

Liegen die Bauflächen über einen längeren Zeitraum brach, so sind sie im Vorfeld von Bauarbeiten ab Beginn der Vegetationsperiode bis zur Bebauung mindestens alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

10. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Innerhalb der Schutzzone verzichtet der jeweilige Eigentümer darauf, Einrichtungen zu treffen, welche die Leitungen / Kabel der Stadtwerke Mosbach GmbH gefährden (z.B. Grabungen, feststehende Bauwerke errichten, Einfriedungen errichten, Bäume pflanzen und das Geländeniveau zu verändern).

Der jeweilige Eigentümer hat dies alles zu dulden und zu unterlassen. Er hat sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, wodurch der Bestand und die weiteren Rechte des Berechtigten erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden.

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen:

Je Baugrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sollen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben.

Mindestens 5% der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zulässig.

Pflanzabstände: 1,5 m
Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug der Gebäude zu vollziehen. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

Einsaat der Öffentlichen Grünfläche mit den Versickerungsmulden

Die Öffentliche Grünfläche und die Versickerungsmulden sind mit einer Fettwiesenmischung gesicherter Herkunft einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

II. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

1.1 Fassadenmaterialien und -farbgebung

Als Fassadenmaterialien werden nur natürliche Baustoffe (keine Kunststoffe) in gedeckten Farbtönen zugelassen. Leuchtende, grelle, rein weiße oder schwarze Materialien und Anstriche werden nicht zugelassen.

1.2 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Für Wohngebäude werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 38° zugelassen, steilere Dächer werden bei asymmetrischen Dächern nur für die kürzere Dachfläche zugelassen.

Für Garagen werden auch Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 20° und Flachdächer zugelassen.

Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune sowie dunkelgraue kleinformatige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedigungen einschließlich Sockelmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen mit bis zu 50 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz herzustellen.
Für Wohnungen mit mehr als 50 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze herzustellen.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist den Regenwasserhausanschlüssen an der westlichen Grundstücksgrenze zuzuführen. Es wird anschließend in das Mulden-/Rigolensystem abgeleitet.

III. Hinweise

1. Bodenfunde

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.

2. Bodenschutz, Altlasten

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

Vorgaben für die Bepflanzung

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen¹

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Einzelbaum
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *		●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche) *		●
Prunus avium (Vogelkirsche) *		●
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●
Quercus robur (Stieleiche) *		●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●	
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●	
<i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)	●	●
<i>Ulmus glabra</i> (Bergulme)		●
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Westdeutsche Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Für Baugrundstücke sind die in Artenliste 1 empfohlenen Arten von Einzelbäumen in der Regel zu großwüchsig. Es wird empfohlen Arten bzw. Sorten aus der Artenliste 2 zu verwenden.

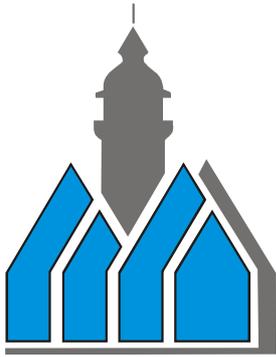
¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für die Pflanzungen auf Baugrundstücken

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia “Fastigiata”	Eberesche
Sorbus aucuparia “Rossica Major”	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Wel-schiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddel-sb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139



MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Bebauungsplan „Rote Äcker VI, Nr. 5.06“

Gemarkung Reichenbuch

Begründung

Planstand: Entwurf, Stand: 30.08.2018

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach
Planen und Technik
Abt. Stadtplanung

Mosbach, den

Michael Jann, Oberbürgermeister

Begründung

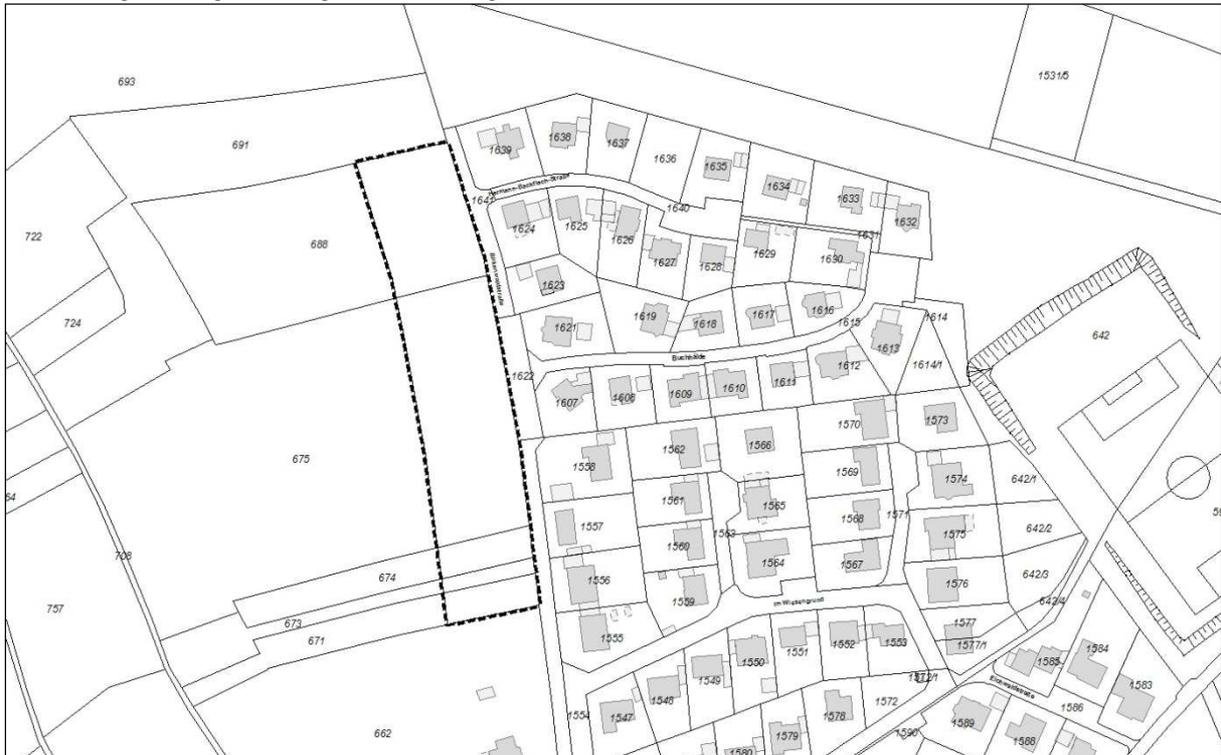
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
(BGBl. I S. 3634)

Gliederung

1. Lage und Geltungsbereich.....	3
2. Bodenbeschaffenheit, Geländebeziehungen, Altlasten	4
3. Anlass zur Änderung und Planverfahren	4
4. Bestehende Planungen	5
5. Bestand und Nutzung im Plangebiet.....	6
6. Ziel und Zweck der Planung	6
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
8. Örtliche Bauvorschriften	8
9. Natur und Umwelt.....	10
10. Erschließung	11
11. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise.....	11
12. Statistik.....	11

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rote Äcker VI, Nr. 5.06“ ist aus Abbildung 2 ersichtlich. Er umfasst Teilflächen der bisherigen Grundstücke Flst.Nr. 671, 673, 674, 675 und 688 (Stand ALKIS 11.04.2017). Das Plangebiet umfasst 0,8 ha.

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches



Darstellung unmaßstäblich, Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte vom 11.04.2017

2. Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Altlasten

Naturräumlich betrachtet liegt das Baugebiet im "Sandstein-Odenwald", am Übergang der "Lohrbacher Vorstufen" in den "Winterhauch". Die geologische Karte zeigt Lößlehm über dem Röt des oberen Bundsandsteines.

Die Fläche weist eine Höhenlage zwischen rund 316 m ü NN im Südwesten des Plangebietes und rund 329 m ü NN im Nordosten des Plangebietes auf.

Altlastenverdächtige Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

3. Anlass zur Änderung 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.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die erforderliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Der Gemeinderat hat am 23.09.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Zeit vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und in der Zeit vom 04.06.2018 bis 06.07.2018 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

4. Bestehende Planungen

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.

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.

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. 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 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 frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 01.06.2015 bis 03.07.2015 und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 08.01.2018 bis 09.01.2018 durchgeführt. Das Verfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht.

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.

5. Bestand und Nutzung im Plangebiet

Das Gebiet ist über die Birkenwaldstraße erschlossen. Die Fläche wurde bislang landwirtschaftlich genutzt.

6. Ziel und Zweck der Planung

Wie unter Punkt 3 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 könnten neun Einzelhausbauplätze mit einer Größe von jeweils rund 650 qm (entsprechend der Nachfrage von Interessenten) geschaffen werden. Durch diese aufgelockerte Bebauung kann der Siedlungskörper Reichenbuchs behutsam ergänzt werden. Die bereits vorhandene Siedlungsstruktur der bestehenden angrenzenden Wohngebiete "Rote Äcker" wird aufgegriffen und weiterentwickelt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung, am Ortsrand von Reichenbuch ergänzend Bauplätze zu schaffen, die in erster Linie dem Wohnen dienen sollen, wird das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, in dem Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Damit kein darüber hinaus gehendes zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand von Reichenbuch gewährleistet werden. Die neuen Baukörper sollen sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Gleichzeitig sollen den Bauherren jedoch auch Spielräume für eine individuelle Gestaltung ermöglicht werden. Aus diesen Gründen werden eine in Neubaugebieten für Einfamilienhäuser übliche Grundflächenzahl von 0,4 und eine Ge-

schoßflächenzahl von 0,7 festgesetzt und es werden Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe getroffen. Diese ermöglichen eine ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und die Beschränkung der Zulässigkeit auf Einzelhäuser soll der Charakter einer aufgelockerten Bebauung in Ortsrandlage gewahrt bleiben. Durch die Festsetzung großer, Grundstücksgrenzen übergreifender Baufenster werden die Rahmenbedingungen für die Bauherren relativ großzügig gefasst. Die Frisrichtung wird parallel zur Birkenwaldstraße festgesetzt, um den Ortsrand an dieser Stelle städtebaulich klar abzuschließen.

Stellplätze und Garagen

Um den ruhenden Verkehr aus den hinteren Grundstücksbereichen herauszuhalten, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und Stellplätze außerdem zwischen der vorderen Baugrenze und der vorderen Grundstücksgrenze zulässig sind.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude erfolgt, um den ruhenden und fließenden Verkehr in diesem Bereich bewältigen zu können und im Hinblick auf die vorhandene Bevölkerungs- und Wohnstruktur des Stadtteils Reichenbuch, insbesondere um den dörflichen Charakter zu sichern.

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und der Retentionsmulden wird ein Bewirtschaftungsweg angelegt.

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Westlich der Baugrundstücke wird ein Mulden-/Rigolensystem angelegt, das der Entwässerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen dient. Entsprechende Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Die zwischen den Mulden und dem Bewirtschaftungsweg verbleibenden Flächen werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und als Wiese eingesät.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden weitere Maßnahmen festgelegt. Um unnötige Schadstoffbelastungen des Oberflächenwassers zu vermeiden, wird der Einsatz metallischer Dachmaterialien, die potenziell Schwermetalle freisetzen, ausgeschlossen. Um die Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, wird neben den in den Örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen bzgl. der Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser auch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen vorgeschrieben.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein Teil der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen und durch Einsaat der öffentlichen Grünfläche ausgeglichen werden. Es werden daher entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen werden als Fassadenmaterialien nur natürliche Baustoffe in gedeckten Farbtönen zugelassen. Leuchtende, grelle, rein weiße oder schwarze Materialien und Anstriche werden nicht zugelassen.

Für Wohngebäude werden entsprechend der bisher im Umfeld üblichen Gestaltung und unter Berücksichtigung aktueller Trends bei der Gebäudegestaltung geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 38° zugelassen, steilere Dächer werden bei asymmetrischen Dächern nur für die kürzere Dachfläche zugelassen.

In Anlehnung an das Ortsbild Reichenbuchs dürfen zur Dachdeckung nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune sowie dunkelgraue kleinformatige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig sein, z.B. als Hinweisschild, wenn ein freier Beruf in Räumen eines Wohngebäudes ausgeübt wird.

Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um den Versiegelungsgrad der Oberflächen möglichst gering zu halten und eine dem Ortsbild entsprechende Freiraumgestaltung zu erreichen, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedigungen

Um durch Einfriedigungen keine Barrierewirkung zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Vorgartenflächen auszulösen, wird die Höhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf 1,00 m über Straßenhöhe begrenzt.

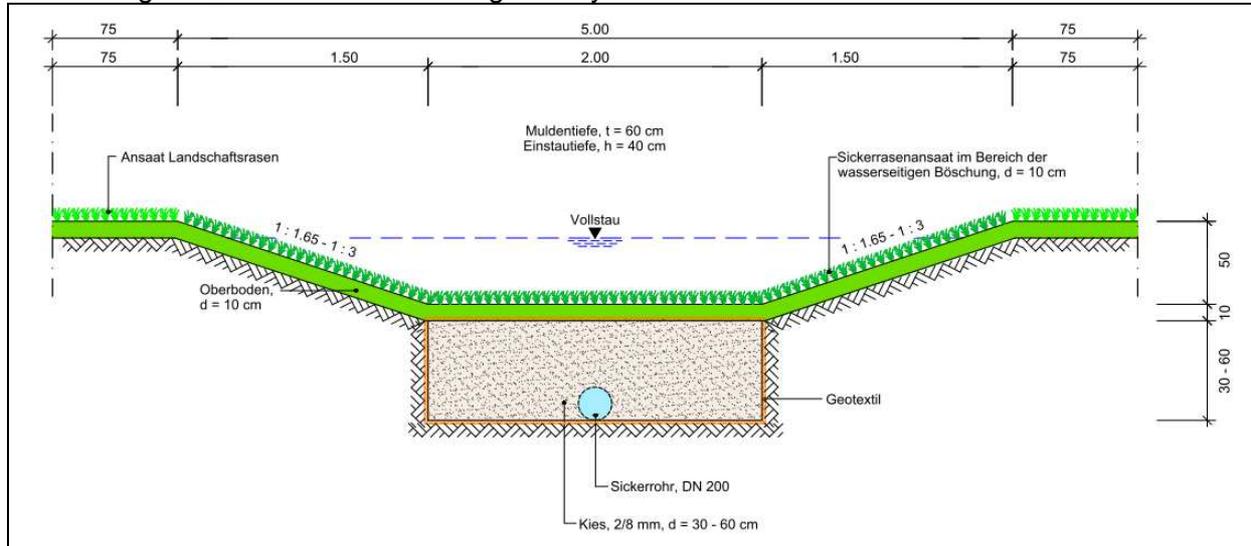
Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Durch die Festsetzung einer Stellplatzverpflichtung von einem Stellplatz pro Wohnung mit bis zu 50 qm und von zwei Stellplätzen pro Wohnung mit mehr als 50 qm Wohnfläche soll der gestiegenen Pkw-Dichte Rechnung getragen und das Abstellen von Fahrzeugen möglichst auf die privaten Grundstücke konzentriert werden.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist entsprechend dem Entwässerungskonzept für das Baugebiet den Regenwasserhausanschlüssen an der westlichen Grundstücksgrenze zuzuführen. Es wird anschließend in das Mulden-/Rigolensystem abgeleitet. Im weiteren Verlauf der Ableitung fließt das Regenwasser weiter über belebte Bodenschichten bis es im Bereich Märzenwiesen in den Flursbach gelangt.

Abbildung 3: Querschnitt Mulden-Rigolen-System



Darstellung unmaßstäblich, Quelle: Bioplan

9. Natur und Umwelt

Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Teil der Begründung beigelegt (siehe Anlage).

Eingriffsregelung

Zur Bewertung des vorgefundenen Grünbestandes und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt.

Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Grundwasser sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich, die das festgestellte Defizit von 37.531 Ökopunkten ausgleichen.

Das Kompensationsdefizit wird durch die Zuordnung folgender Maßnahmen ausgeglichen:

Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt

Die Stadt Mosbach hat folgende Maßnahmen bereits umgesetzt. Sie liegen alle im Bereich Reichenbuch.

Die Maßnahmenbeschreibungen sind dem Grünordnerischen Beitrag als Anlage beigelegt.

1. Reichenbuch, Buchhölde, Flst.Nr. 1531/1

Ein 10 m breiter Ackerstreifen (rd. 2.450 qm) entlang eines Feldwegs wird als Fettwiese eingesät und mit 14 Obstbäumen bepflanzt. Die Maßnahme wurde 2016 umgesetzt und führte zu einer Aufwertung um 28.266 Ökopunkte.

2. Reichenbuch, Mosbacher Pfad, Flst.Nr. 1433 und 1431

Ein 9 bis 12 m breiter Ackerstreifen (rd. 1.740 qm) entlang eines Feldwegs wird als Fettwiese eingesät und mit 8 Obstbäumen und 2 Linden bepflanzt. Die Maßnahme wurde im Herbst/Winter 2016/2017 umgesetzt und führte zu einer Aufwertung um 20.292 Ökopunkte.

Die Zuordnung der Maßnahmen gleicht die Eingriffe durch den Bebauungsplan aus. Von der Maßnahme „Mosbacher Pfad“ bleiben 18.501 Ökopunkte auf dem Ökokonto der Stadt.

Planungsrechtlich abgesichert werden die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Land Baden-Württemberg.

Die förmliche Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (Baugrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen), ist im Bebauungsplan festzusetzen. Aus diesem Grund wird in Ziff. 9 der Textlichen Festsetzungen eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB eingefügt.

Besonderer Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung W. Simon überprüft. Als Vermeidungsmaßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Bäume rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen im Zeitraum Oktober bis Februar zu roden und zu räumen sind und dass Bauelflächen, wenn sie über einen längeren Zeitraum brach liegen, im Vorfeld von Bauarbeiten ab Beginn der Vegetationsperiode bis zur Bebauung mindestens alle zwei Wochen zu mähen sind. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

10. Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Birkenwaldstraße, die bereits für das östlich angrenzende Baugebiet „Rote Äcker III“ ausgebaut wurde. Weitere Straßenbaumaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Reichenbuch ist durch die Buslinie 834 (Mosbach – Nüstenbach – Reichenbuch - Lohrbach – Sattelbach) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in 500m Entfernung zum Baugebiet.

Technische Erschließung

Das Gebiet kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze (Strom, Wasser, Abwasser) angeschlossen werden. Es erfolgt eine getrennte Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers. Dazu wurden entsprechende Auflagen in Ziff. 5 der Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

11. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

In den Bebauungsplan wurden ergänzend Hinweise zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Meldepflicht bei Bodenfunden
- Hinweise zum Bodenschutz
- Meldepflicht beim Auffinden erdfremder Materialien bzw. von verunreinigtem Aushubmaterial

12. Statistik

Gesamtfläche:	rd. 0,8 ha	100 %
davon		
Wohnbaufläche	rd. 0,60 ha	74 %
Grünfläche inkl. Retentionsflächen	rd. 0,13 ha	10 %
Verkehrsfläche ²	rd. 0,07 ha	16 %

² Bewirtschaftungsweg



MOSBACH

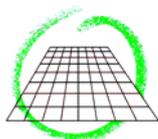
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Bebauungsplan „Rote Äcker VI, Nr. 5.06“ in Reichenbuch

Teil 2 der Begründung

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c

Stand: 29.08.2018



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	Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....3
2	Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben3
3	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.....3
4	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels4
5	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.....5
6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.6
7	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 10
8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben..... 10
9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplanter Überwachungsmaßnahmen für die Bauphase und die Betriebsphase der geplanten Vorhaben 11
10	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. 11
11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie 11
12	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl..... 11
13	Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind und soweit angemessen Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt. 12
14	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..... 12
15	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. 13
16	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben. 13

1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Mosbach stellt den Bebauungsplan „Rote Äcker VI, Nr. 5.06“ im Ortsteil Reichenbuch auf. Der Geltungsbereich umfasst rd. 0,82 ha.

Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Bereitstellung von Bauplätzen für den örtlichen Bedarf.

2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die GRZ beträgt 0,4. Zulässig ist eine offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern. Als Dachform werden geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 38° festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Am Nordrand des Geltungsbereichs verbleibt eine 5 m breite und am Westrand eine 10 m breite Fläche. In dieser wird ein Bewirtschaftungsweg als Verkehrsfläche festgesetzt. Östlich des Wegs wird je Baugrundstück eine Versickerungsmulde als „Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Die verbleibenden Flächen werden zur Öffentlichen Grünfläche.

Die Flächenbilanz zeigt die Änderung der Nutzung der *natürlichen Ressource Fläche* im Gebiet.

Flächenbezeichnung	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Acker	8.085	-
Ruderalvegetation	65	-
Allgemeines Wohngebiet (WA)	-	5.965
<i>Überbaubar bei GRZ 0,4</i>	-	2.386
Verkehrsfläche (Grasweg)	-	845
Öffentliche Grünflächen	-	755
Flächen für die Versickerung	-	585
Summe:	8.150	8.150

3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Bundesnaturschutzgesetz bestimmt Ziele zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn nicht vermeidbar durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Rahmen eines Grünordnerischen Beitrags mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung¹ wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt.

Eingriffe sind bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden zu erwarten, während die Schutzgüter Klima und Luft, Wasser sowie Landschaftsbild und Erholung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

¹ Ingenieurbüro für Umweltplanung, Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zum Bebauungsplan „Rote Äcker VI, Nr. 5.06“ in Reichenbuch, Stadt Mosbach, Mosbach 2018

Es werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich vorge schlagen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gebiet liegt im **Naturpark** „Neckartal-Odenwald“. Aufgrund der Regelung in § 2 Abs. 3 Nat- ParkVO passen sich die Erschließungszonen des Naturparks für Bauflächen im Sinne der BauNVO der im Wege der Bauleitplanung geordneten Bebauung an.

Der nach §30 BNatSchG bzw. §33 NatSchG **besonders geschützte Biotop** „Feldgehölz nördlich Reichenbuch“ (6520-225-0421) liegt rd. 20 m nördlich des Geltungsbereichs und ist nicht betrof- fen.

Das **Landschaftsschutzgebiet** „Neckartal II mit Koppenbachtal, Weisbachtal und Seebachtal III“ beginnt rd. 60 m nördlich. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäi- schen Vogelschutzgebiete

Eine Teilfläche des **FFH-Gebiets** „Elzbachtal und Odenwald Neckargerach“ (6521-311) beginnt rd. 390 m nördlich des Geltungsbereichs. Vogelschutzgebiete liegen weit entfernt. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurde eine Untersuchung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Diese wird im Zuge der Offenlegung der Naturschutzbehörde vorgelegt. Sie umfasst eine Prüfung der europäischen Vogel- arten und der Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH Richtlinie.

Im Geltungsbereich und näheren Umfeld sind an Arten des Anhang IV nur Fledermäuse und mög- licherweise Amphibien zu erwarten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann bezüglich beider Artengruppen ausgeschlossen werden.

Die Untersuchung legt als Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich der Vö- gel die vorgezogene Gehölzrodung im Winterhalbjahr und die regelmäßige Mahd des Baufelds fest.

Das Wasserhaushaltsgesetz enthält Grundsätze zur Sicherung und Bewirtschaftung der Oberflä- chengewässer und des Grundwassers, sowie zum Hochwasserschutz.

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Unmittelbar südlich verläuft ein Graben, über den Niederschlagswasser aus der Ortslage abgeleitet wird.

Das Bundesbodenschutzgesetz und das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz bezwecken die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.

Auswirkungen siehe Kapitel 6 Schutzgut Boden.

4 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima¹ und Anfälligkeit der geplanten Vor- haben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der § 1 Abs. 5 Satz 2 des BauGB wurde neu gefasst und damit die Ziele und Grundsätze der Bau- leitplanung erweitert.

„Sie (Bauleitpläne) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürli- chen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaan-

¹ z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen

passung, 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.“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rote Äcker VI, Nr. 5.06“ hat die Ausweisung von Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Reichenbuch zum Ziel.

Dazu werden Ackerflächen und kleinflächig Ruderalflächen, auf denen drei Bäume stehen, in Anspruch genommen, die im Gegensatz zu versiegelten bzw. überbauten Flächen in der Lage sind CO₂ zu speichern. Insofern verstärkt die Ausweisung den Klimawandel geringfügig.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht festgesetzt. Solche Einrichtungen sind im Geltungsbereich nicht erforderlich und weder von öffentlicher noch von privater Seite geplant.

Mit der Errichtung von Wohngebäuden werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich gut Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen. Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Stadt ausdrücklich begrüßt. Die freiwillige, private Initiative zur Errichtung solcher Anlagen bedarf hier keiner Untermauerung durch eine Festsetzung.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

5 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.

Der **Regionalplan**¹ stellt das Gebiet nachrichtlich als sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen dar.

Im **Flächennutzungsplan**² ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der **Landschaftsplan**³ enthält keine relevante Aussage zum Plangebiet.

Flächen des **landesweiten Biotopverbunds** sind nicht betroffen.

Zum Bebauungsplan wurde ein **Grünordnerischer Beitrag** mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dort erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise übernommen.

¹ Metropolregion Rhein-Neckar: Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte Bl. Ost, verbindlich seit 15.12.2014.

² vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim: Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, 2001

³ vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim: Landschaftsplan, 1. Fortschreibung, 2001

6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.	Prognose über die Entwicklung ¹ des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen ² während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.
Schutzgut Boden	
<p>Die Bodenkarte 1: 50.000 beschreibt die Bodengesellschaft überwiegend als „Pseudovergleyte Parabraunerde aus lösslehmreicher über toniger Fließerde“. Ganz im Süden gibt sie einen kleinen Bereich mit „Braunerde-Pelosol und Pelosol aus toniger Buntsandstein-Fließerde“ an.</p> <p>Im Gebiet stehen noch weitgehend die „natürlichen“ Böden an. In den parzellenscharfen Daten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau werden sie mit mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, geringer bis mittlerer Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und geringer bis hoher Funktionserfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe bewertet.</p>	<p>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Flächen bei einer GRZ von 0,4 überbaut und versiegelt. Dabei gehen alle Bodenfunktionen vollständig verloren.</p> <p>Die nicht überbaubaren Flächen im WA werden überwiegend zu Gartenflächen. In der Verkehrsfläche wird Boden als Bewirtschaftungsweg verdichtet. In der öffentlichen Grünfläche wird je Baugrundstück eine Versickerungsmulde angelegt.</p> <p>In diesen Flächen werden die Böden durch Befahren, Abtrag und Überdeckung umgestaltet und beeinträchtigt. Bodenfunktionen gehen ganz, teilweise oder für gewisse Zeit verloren.</p>
Schutzgut Wasser	
<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Die Fläche ist Teil des Landschaftswasserhaushaltes. Auf den unversiegelten Ackerflächen versickern die Niederschläge teilweise im Boden und tragen zur Grundwasserneubildung bei oder werden über den Boden bzw. die Vegetation wieder verdunstet. Aufgrund der Geländeneigung fließt ein Teil der Niederschläge auch oberflächlich ab.</p> <p>Hydrogeologisch liegt das Gebiet im Bereich der Oberen Röttone, die Grundwassergeringleiter sind. Die Bedeutung der Oberen Röttone, einer Formation des Oberen Buntsandsteins, für die Grundwasserneubildung ist gering.</p>	<p>Durch Versiegelung und Überbauung gehen unversiegelte Flächen in einem Umfang von rd. 0,24 ha für die Grundwasserneubildung verloren.</p> <p>Durch die kleinflächige Versiegelung und geringe Wertigkeit entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p>
<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Unmittelbar südlich verläuft ein Graben, über den Niederschlagswasser aus der Ortslage abgeleitet wird.</p>	<p>Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird, soweit es nicht in den Mulden westlich der Baugrundstücke versickert, ebenfalls in den Graben geleitet.</p>

¹ u.a. infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

² Soweit möglich und sinnvoll werden direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben berücksichtigt. Auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele wird Rechnung getragen.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.	Prognose über die Entwicklung¹ des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen² während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.
Schutzgut Luft und Klima	
<p>Die Offenlandflächen westlich von Reichenbuch sind Teil eines großen Kaltluftentstehungsgebietes. Aufgrund der Geländeneigung nach Südwesten ist das Kaltluftentstehungsgebiet ohne besondere Funktion für Reichenbuch.</p> <p>Die in Strahlungsnächten über den Ackerflächen gebildete Kaltluft fließt entsprechend der Geländeneigung nach Süden in Richtung der Talmulde des Flursbach und weiter Richtung Neckar ab.</p> <p>Die Flächen des Geltungsbereichs sind wegen ihrer geringen Größe und der fehlenden Siedlungsrelevanz als klimatische Ausgleichsflächen nur von mittlerer Bedeutung.</p>	<p>Im Geltungsbereich werden rd. 30 % der Fläche überbaut und versiegelt. Das Kaltluftentstehungsgebiet wird dadurch jedoch nur geringfügig verkleinert.</p>
Schutzgut Pflanzen und Tiere	
<p>Ackerflächen mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Grasreiche Ruderalvegetation am Acker- bzw. Straßenrand mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Drei Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen.</p> <p><u>Tiere</u></p> <p>Die Ackerflächen sind nur für wenige Tierarten als Lebensraum geeignet. Die drei Bäume bieten Brutmöglichkeiten für Vögel, sowie Lebensraum und Nahrung für Insekten.</p> <p>Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Vogelwelt näher untersucht und die Betroffenheit der nach Anhang IV der FFH Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten überprüft.</p> <p>Im näheren Umfeld gibt es zwei Tümpel, die von Amphibien als Laichgewässer genutzt werden. Die Erdkröte wurde sicher nachgewiesen, Teich- und Bergmolch sowie Grasfrosch sind wahrscheinlich. Die Obstwiesen nordwestlich des südlichen Gewässers und die Waldflächen nördlich von Reichenbuch sind die Sommer- und Winterlebensräume der Amphibien.</p>	<p>Der Großteil der Flächen wird zum Allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>In den bei einer GRZ von 0,4 überbaubaren Flächen gehen die vorhandenen Lebensräume dauerhaft verloren. Zudem entfallen 3 Bäume am Rande der Ackerfläche.</p> <p>In den nicht überbaubaren Flächen im WA werden Ackerflächen zu Gartenflächen mit ebenfalls geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Der Rest des Geltungsbereichs wird zu einem Grasweg, zu Versickerungsmulden und zur öffentlichen Grünfläche. Die Ackerflächen werden durch gleich- oder höherwertige Biotope ersetzt.</p> <p>Die Ackerflächen gehen als Lebensraum von Tieren verloren, die Bäume werden gerodet. Mit der Einsaat der Grünflächen und der Gestaltung von Hausgärten werden aber auch neue Lebensräume geschaffen.</p> <p>Für die Vögel wurden im Fachbeitrag Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu verhindern.</p> <p>Das Plangebiet wird sicherlich gelegentlich von einzelnen Tieren auf ihrer Wanderung zwischen den Sommer- und Winterlebensräumen zu und von den Laichgewässern gequert, liegt aber nicht im Bereich der Hauptwanderrouen. Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden, zumal auch die künftigen Gartenflächen von den Amphibien gequert</p>

<p>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</p>	<p>Prognose über die Entwicklung¹ des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen² während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</p>
	<p>werden können.</p> <p>Bei den bau- bzw. anlagebedingten Auswirkungen handelt es sich überwiegend um direkte, dauerhafte Wirkungen (Abräumen der Vegetation, Überbauung und Versiegelung).</p> <p>In der Bauphase kann es zudem, insbesondere durch Lärm und Bewegungsunruhe (Zu- und Abfahrt, Bautätigkeiten) zu temporären, kurzfristigen Störungen der Tierwelt kommen, die auch über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus wirken können.</p> <p>Das Plangebiet schließt unmittelbar an Wohngebiete am Ortsrand an. Die Störungen durch die Nutzung des neuen Wohngebiets (Betriebsphase) werden nicht oder nur unwesentlich über die bisherigen Störungen durch die Wohnflächen am Ortsrand hinausgehen.</p>
<p>Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren</p>	
<p>Zwischen den biotischen (Pflanzen und Tiere) und abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Luft und Klima) besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.</p>	<p>Im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen wird das Wirkungsgefüge stark verändert. Der Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus. Mit der Versiegelung der Acker- und Ruderalflächen entfällt auch deren ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima.</p>
<p>Schutzgut Landschaft</p>	
<p>Der Geltungsbereich liegt unmittelbar am Ortsrand von Reichenbuch. Von hier bietet sich nach Westen ein weiter Blick über die Hochfläche auf die umgebende Acker- und Wiesenlandschaft, die teilweise mit Streuobstbeständen und Einzelbäumen durchsetzt ist, sowie in der Entfernung auf den Waldrand an der Hangkante des Neckartals.</p> <p>In Richtung Süden sind die etwas tiefer gelegenen Siedlungsflächen von Reichenbuch gut sichtbar. Nach Norden wird der Blick vom nahen Waldrand begrenzt, im Osten liegen jenseits der Birkenwaldstraße mit Einzelhäusern bebaute Siedlungsflächen.</p> <p>Das eigentliche Plangebiet besteht aus einer Ackerfläche mit drei markanten Bäumen am Rand.</p>	<p>Auf Ackerflächen am Ortsrand wird eine Reihe Einzelhäuser gebaut. Der Siedlungsrand verschiebt sich weiter in die offene Landschaft, das Landschaftsbild wird verändert.</p> <p>Die einreihige Einzelhausbebauung fügt sich in das Ortsbild am Ortsrand ein.</p>

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.	Prognose über die Entwicklung¹ des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen² während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.
Biologische Vielfalt	
Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus einer intensiv genutzten Ackerfläche. Die kleinflächig vorkommende Ruderalvegetation sowie die drei Bäume erhöhen die biologische Vielfalt nur wenig. Insgesamt wird von einer geringen biologischen Vielfalt ausgegangen.	Das Artenspektrum wird sich von Arten des Offenlandes zu in Siedlungsflächen vorkommenden Arten verschieben. Durch die vielfältigen Nutzungen in den Hausgärten und die Einsaat der öffentlichen Grünflächen werden verschiedene Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die biologische Vielfalt wird wahrscheinlich zunehmen.
Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
Betroffen sind rd. 0,8 ha Ackerfläche mit mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Die Birkenwaldstraße unmittelbar östlich des Geltungsbereichs ist der direkteste Zugang zur Feldflur im Norden und Westen und wird daher von Spaziergängern und Radfahrern häufig genutzt.	Mit der Durchführung der Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. An ihrer Stelle wird neues Wohnbauland geschaffen. In der Bauphase sind zeitlich begrenzt Lärmbelastungen durch die Bauarbeiten in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten. Die Nutzung der Birkenwaldstraße durch Erholungssuchende wird nicht eingeschränkt. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Planung sind weder während der Bau- noch der Nutzungsphase zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
Sind im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.	Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen, verändern dabei Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Ertrag. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet. Welche Pflanzen natürlicherweise wachsen, hängt u.a. vom Wasserspeichervermögen des Bodens ab. Beide, Pflanzen und Boden, sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.	Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.

7 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden wie bisher als Ackerland genutzt.

8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen¹ auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.²

In der Bauphase werden die Bäume gerodet und der Boden im Baufenster abgetragen. Auf den Baugrundstücken werden Einzelhäuser sowie Garagen, Schuppen u. ä. errichtet und die übrigen Flächen als Hausgärten angelegt. In den Flächen westlich der Hausgärten werden Versickerungsmulden und ein Grasweg angelegt.

Dabei gehen landwirtschaftliche Nutzflächen, die dem Nahrungs- oder Futtermittelanbau dienen und darüber hinaus Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Teil des Landschaftswasserhaushalts sind, dauerhaft oder zumindest langfristig verloren. Für Vögel entfallen durch die Rodungen zudem in geringem Umfang Brutmöglichkeiten.

Beim Bau kommt es zu Lärmemissionen, Erschütterungen und Störungen, die aber räumlich und zeitlich begrenzt sind.

In der Nutzungsphase ist es vor allem die Ressource Wasser, die in Form von Trink- und Nutzwasser weiterhin beansprucht wird. Die Beanspruchungen der Ressourcen Fläche, Boden, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden in der Nutzungsphase nicht oder nur unwesentlich über die bereits beim Bau beanspruchten Größen und Mengen hinausgehen.

Lärm, Erschütterungen, Schadstoff-, Licht- und Wärmeemissionen werden nicht über das für Wohngebiete übliche Maß hinausgehen. Strahlungsemissionen werden nicht entstehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die im Kapitel 6 gelisteten Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB sind nicht zu erwarten, sofern sich die Art und Menge an Emissionen im Rahmen der gesetzlichen Richt- und Grenzwerte bewegen.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete entstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

Sowohl in der Bau- als auch in der Nutzungsphase werden nach heutigem Kenntnisstand keine Stoffe oder Techniken verwendet, von denen, auch bei Unfällen oder Katastrophen, ein erhöhtes Gefahrenpotential für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder die Umwelt ausgeht.

¹ Sofern möglich und nötig die direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben. Die auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele werden berücksichtigt.

² Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und der eingesetzten Techniken und Stoffe

9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplanter Überwachungsmaßnahmen für die Bauphase und die Betriebsphase der geplanten Vorhaben

Es werden folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** vorgeschlagen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Getrennte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Wasserdurchlässige Beläge
- Vorgezogene Gehölzrodung und regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten

Im Geltungsbereich werden folgende Maßnahmen zum **Ausgleich** festgesetzt:

- Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen
- Einsatz der Öffentlichen Grünfläche mit den Versickerungsmulden

Durch die Pflanzmaßnahmen in den Baugrundstücken und die Einsatz der Öffentlichen Grünfläche am Rande des Gebietes werden die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere vollständig ausgeglichen. Es entsteht sogar ein Kompensationsüberschuss, der zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden beiträgt. Der verbleibende Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Zuordnung folgender Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Mosbach ausgeglichen:

- Reichenbuch, Buchhölde, Flst.Nr. 1531/1
- Reichenbuch, Mosbacher Pfad, Flst.Nr. 1433 und 1431

10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern¹.

Bei den Baumaßnahmen und bei der Nutzung der Fläche werden Luftschadstoffe in geringem Umfang freigesetzt. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich. Abfälle, die im Gebiet anfallen, werden ordnungsgemäß entsorgt.

11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die Flächen des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Die in der Planung vorgesehene Anordnung der Bauflächen ergibt sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans, das Siedlungsgefüge durch eine einreihige Wohnbebauung westlich der Birkenwaldstraße abzurunden.

Die Grünfläche im Osten dient der Schaffung von Mulden für eine ortsnahe Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf.

¹ Beseitigung und Verwertung, sofern möglich mit Angaben der Art und Menge.

13 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen¹ zu erwarten sind und soweit angemessen Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt.²

Im Geltungsbereich werden Wohnbauflächen ausgewiesen. Eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht erkennbar.

14 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.

Die Umweltprüfung hat die folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage:

- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- Fachbeitrag Artenschutz

Darin wurden folgende Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Grünordnerischer Beitrag:

- *Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.*
- *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.*
- *Amt für Landeskunde (Hrsg.): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 161 Karlsruhe, Geographische Landesaufnahme 1 : 200.000, Stuttgart, 1952.*
- *Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB), Hydrogeologische Übersichtskarten 1: 350 000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>*
- *LUBW (Hrsg.): Klimaatlas Baden-Württemberg, Karlsruhe 2006.*
- *LGRB, Geologische Karte 1:50 000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>*
- *LGRB, Hydrogeologische Karte 1:50 000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>*
- *Verband Region Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich ab 15.12.2014, Blatt Ost.*
- *vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, 1. Fortschreibung, 2001.*
- *LUBW: Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Karlsruhe 2014.*
- *LUBW: Online Daten- und Kartendienst auf <http://lubw.de>*
- *LGRB, Bodenkarte 1:50.000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>*
- *Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.*
- *Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [Hrsg.]: Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe 2001.*

¹ auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

² sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle

- *LUBW: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. 2., völlig überarbeitete Auflage, Bodenschutz 23, Karlsruhe 2010.*
- *Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.*

Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung:

- *G. von Blotzheim (Hrsg.): Handbuch der Vögel Mitteleuropas, Band 10/I, Wiesbaden 1985; S. 254*
- *LUBW (Hrsg.): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung. Stand 31.12.2013.*

15 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens bei am Baufortschritt orientierten Begehungen bis hin zur Bauabnahme überprüft.

Insbesondere wird dabei auch die Wirksamkeit der Maßnahmen überprüft, die zur Vermeidung und Verminderung naturschutzfachlicher Beeinträchtigungen festgesetzt sind.

Der Stand der Umsetzung der planinternen Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahme wird bis zur tatsächlichen Fertigstellung jeweils zum Jahresende überprüft.

Darüber hinaus wird im 5 Jahresrhythmus durch Begehungen geprüft, ob und welche erheblichen Auswirkungen eingetreten sind und inwieweit sie von den in der Umweltprüfung prognostizierten Auswirkungen abweichen.

Ebenfalls alle fünf Jahre wird geprüft, ob die internen Kompensationsmaßnahmen ihre Funktion erfüllen.

16 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Stadt Mosbach stellt den Bebauungsplan „Rote Äcker VI, Nr. 5.06“ im Ortsteil Reichenbuch auf. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen westlich der Birkenwaldstraße geschaffen werden, um dem Eigenbedarf der Reichenbacher Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Ackerflächen. Randlich gibt es kleinflächig Ruderalflächen, in denen drei ältere Bäume stehen.

Die biologische Vielfalt wird als gering eingeschätzt.

Die Böden im Gebiet weisen eine mittlere bis hohe Erfüllung der Bodenfunktionen auf.

Das Gebiet liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen außerhalb des Plangebiets in mehr oder weniger großer Entfernung und sind nicht betroffen.

Die Flächen des Plangebiets werden überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und bei einer GRZ von 0,4 überbaubar. Westlich der Baugrundstücke werden Versickerungsmulden, ein Bewirtschaftungsweg und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In den überbaubaren Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen auf Dauer verloren. In den nicht überbaubaren Flächen, den Versickerungsmulden, dem Weg und der Grünfläche gehen Bodenfunktionen durch Befahren, Abtrag und Überdeckung teilweise verloren.

Die überbauten und versiegelten Flächen gehen auch als Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Durch Pflanzmaßnahmen können die Beeinträchtigungen vollständig im Geltungsbereich

ausgeglichen werden.

Die Umwandlung der Offenlandflächen in ein Wohngebiet verändert das Landschaftsbild. Durch den unmittelbaren Anschluss an die Siedlungsflächen und die Festsetzung einer einreihigen Bebauung mit ausschließlich Einzelhäusern fügt sich die Bebauung gut ins Ortsbild ein. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Durch Überbauung und Versiegelung gehen kleinflächig Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser verloren. Die Grundwasserneubildung wird nicht erheblich beeinträchtigt. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Das geplante Vorhaben führt auch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet westlich von Reichenbuch.

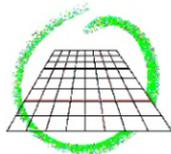
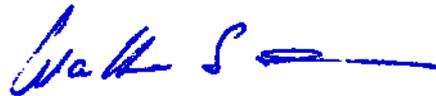
Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen sind Maßnahmen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden kann nur teilweise durch den Kompensationsüberschuss beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen werden. Zur Kompensation des verbleibenden Eingriffs werden dem Bebauungsplan Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Mosbach zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich der Vögel werden durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt.

Mosbach, den 29.08.2018



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