

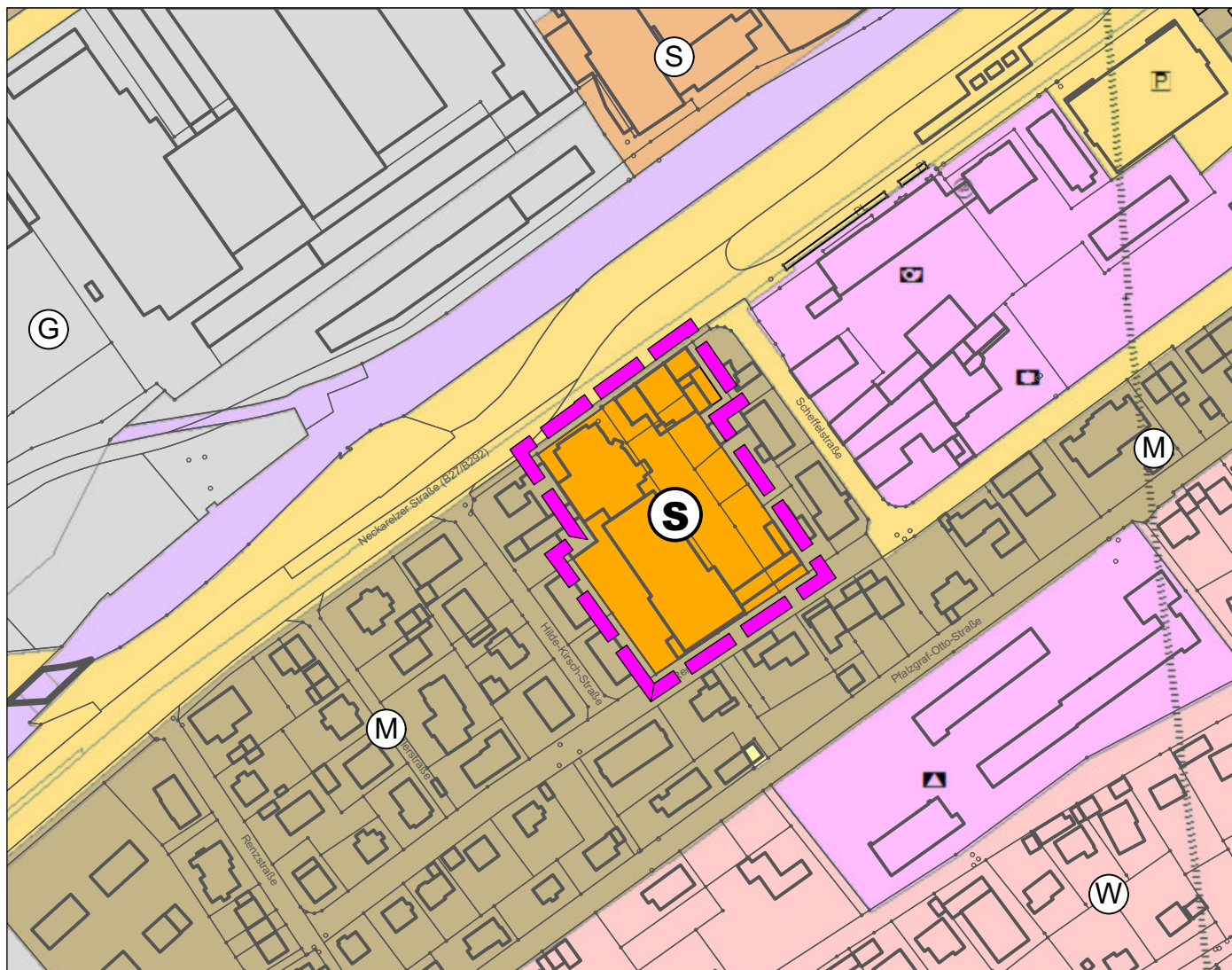
**Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal –
Neckarzimmern – Obrigheim
im Bereich der Stadt Mosbach**

Änderung Nr. 1.26: Gebiet „Neckarelzer Straße“
auf Gemarkung Mosbach

Abwägung und Feststellungsbeschluss

Anlage 2

Lageplan und Begründung mit Umweltbericht



LEGENDE

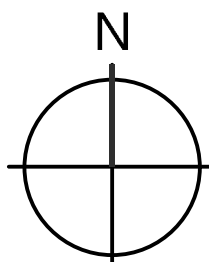
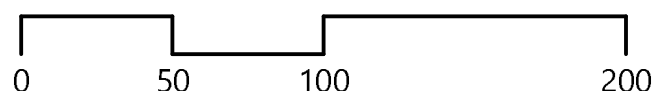


Sonderbaufläche - Handel und Wohnen
(§ 1 (1) 4 BauNVO)



Grenze der FNP-Änderung

Planunterlage M 1:2500 Stand 10/2019



KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de



	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	1
bearbeitet	25.06.2021	Lan			
gezeichnet	25.06.2021	Lan		Projekt Nr.	3559

Auftraggeber

vVG Mosbach - Elztal -
Neckarzimmern - Obrigheim

Stadt

Mosbach

Gemarkung

Mosbach

Projekt

FNP-Änderung Nr. 1.26:
Gebiet "Neckarelzer Straße"

Planstand

Feststellung

Maßstab

Lageplan 1 : 2.500

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MOSBACH - ELZTAL - NECKARZIMMERN - OBRIGHEIM

Mosbach, den

Der Vorsitzende des Gemeinsamen Ausschusses

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim

Änderung Nr. 1.26 des Flächennutzungsplans „Neckarelzer Straße“

Stadt Mosbach, Gemarkung Mosbach

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Feststellung

Planstand: 25.06.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Einzelhandelsgutachten	6
5.1	Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgung	6
5.2	Markt- und Auswirkungenanalyse	6
6.	Plankonzept	8
6.1	Vorhabensbeschreibung	8
7.	Auswirkungen der Planung	8
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	9
7.4	Lärmimmissionen	10
7.5	Verkehr	10

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses an der Neckarelzer Straße in Mosbach soll Wohnnutzung angesiedelt werden. Dabei ist die Errichtung eines Wohnkomplexes in Kombination mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt mit 1.300 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss geplant.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal derzeit als Mischbaufläche ausgewiesen. Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan setzt hingegen ein Sondergebiet fest, um die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel und Wohnnutzung zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Handel und Wohnen“ erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und die Erhaltung der Vielfalt des Angebots im Lebensmittelbereich für den Innenstadtbereich der Stadt Mosbach und zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Dafür soll die aktuell brachliegende Fläche des ehemaligen Autohauses dieser geplanten neuen Nutzung zugeführt und der Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Hierbei werden in der durch die CIMA erstellten Markt- und Auswirkungsanalyse für das Vorhaben unter anderem die städtebauliche Aufwertung der Eingangssituation zur Innenstadt, die gute ÖPNV-Anbindung und die Nachnutzung einer Gewerbebrache als positive Aspekte für den geplanten Markt aufgeführt.

2. Verfahren

Für das erforderliche Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde am 15.12.2020 im Gemeinsamen Ausschuss der vVG Mosbach–Elztal–Neckarzimmern–Obrigheim der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Aufgrund der frühzeitigen Beteiligung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde im Regierungspräsidium Karlsruhe auf eine frühzeitige Beteiligung zur Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 500 m südwestlich des Altstadtkerns der Stadt Mosbach an der B 27/B 292.

Maßgebend für die Änderung Nr. 1.26 des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan dargestellt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,63 ha.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap Deutschland (Quelle: openstreetmap.de)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Bereich zwischen Neckarelzer Straße, Scheffelstraße, Renzstraße und Hilde-Kirsch-Straße. Aktuell wird der Planbereich überwiegend durch das Betriebsgelände eines ehemaligen Autohauses eingenommen.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet befinden sich im nördlichen Teil drei (ehemalige) Wohnhäuser, die zum Teil als Verwaltungsgebäude genutzt wurden. Im (nord-)westlichen Bereich befindet sich der Verkaufs- und Schauraum des ehemaligen Autohauses. Unmittelbar südlich schließt die Werkstatthalle mit weiteren Nebengebäuden an. Der Großteil der übrigen Flächen wird durch asphaltierte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen eingenommen.

Nordöstlich des Plangebiets grenzen Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen (Schildergeschäft / ehemalige Tankstelle) an. Südwestlich des Plangebiets findet ebenfalls eine gemischte Nutzung statt; darunter Mehrfamilienhäuser sowie ein Beerdigungsinstitut und der Sitz einer Steuerberatungsgesellschaft. Südöstlich des Plangebiets setzt sich auf der anderen Seite der Renzstraße Wohnnutzung fort. Nordwestlich in ca. 150 m Entfernung befindet sich, getrennt durch die Bundesstraße B 27/B 292 und eine Eisenbahntrasse, ein Gewerbegebiet mit dem Betriebsgelände der Gmeinder Lokomotiven GmbH.

Grün- und Freiflächen

Das Areal ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich im Süden des Plangebiets gibt es eine kleinere Grünfläche mit einem Laubbaum.

Topographie

Das Gelände des ehemaligen Autohauses wurde bei der Errichtung der heutigen Bebauung eingeebnet. Es liegt in einem Bereich von ca. 4-5 m unterhalb der südöstlich verlaufenden Renzstraße auf dem Höhengniveau der nördlich angrenzenden B 27/B 292.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung des Gebiets erfolgt von Norden über die Neckarelzer Straße (B 27/B 292), zu der parallel ein Geh- und Radweg verläuft. Im Südosten ist das Gebiet mittels Rampe an die topographisch höher gelegene Renzstraße angebunden.

In ca. 150 m nordöstlicher Richtung befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof Mosbach.

In 350 m südwestlicher Richtung befindet sich die S-Bahn-Haltestelle Mosbach West.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Mischwasserkanalisation angeschlossen und verfügt über die üblichen Leitungsanbindungen wie Strom, Wasser und Telekommunikation.

Altlastensituation

Im Plangebiet befinden sich zwei Altstandorte:

- Tankstelle Autohaus Spitzer (altlastenverdächtige Fläche / Altlast)
- Betriebstankstelle Schuler & Sohn (B-Fall)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg – Mosbach – Heilbronn sowie Heidelberg – Mosbach – Würzburg.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Mit der geplanten Reaktivierung der Brachfläche des ehemaligen Autohauses wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt: Die Planung soll neben der Schaffung von Wohnraum im Stadtzentrum in verdichteter Form der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts zur

Nahversorgung des Umfelds dienen. Die Planung erfüllt damit die Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2002.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist die Stadt Mosbach als Siedlungsbereich Wohnen (Ziel) und Siedlungsbereich Gewerbe (Ziel) dargestellt. Das Plangebiet ist dabei nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ (Bestand) dargestellt.

Gemäß Plansatz 1.4.1.3 (Ziel) ist im Sinne der Konzeption einer „Region der kurzen Wege“ eine sinnvolle Zuordnung und Mischung der Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen anzustreben.

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen.



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

Nach Grundsatz 1.7.1.1 soll die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Die für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossenen sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbaren integrierten Standorte sollen gefördert und gesichert werden. Dabei sollen die Belange von nicht motorisierten und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen, Familien mit Kindern, Personen, die Beruf und Familie vereinbaren, älteren und betagten Menschen und Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

Die Planung dient mit der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche und der Schaffung von Wohnraum und Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in innenstadtnaher Lage.

Durch die Lage und eine sehr gute Anbindung an den Fuß- und Fahrradverkehr sowie den ÖPNV wird eine gute Erreichbarkeit unabhängig vom motorisierten Individualverkehr ermöglicht. Das Leitbild „Region der kurzen Wege“ wird hierbei aufgegriffen. Durch die geplante Nachverdichtung und optimale Ausnutzung der Fläche wird die Planung den o.g. Plansätzen gerecht und entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung. Die bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten zu beachtenden Ziele der Regionalplanung werden dabei eingehalten (s. Kapitel 5).

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Planung folgt daher nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert.

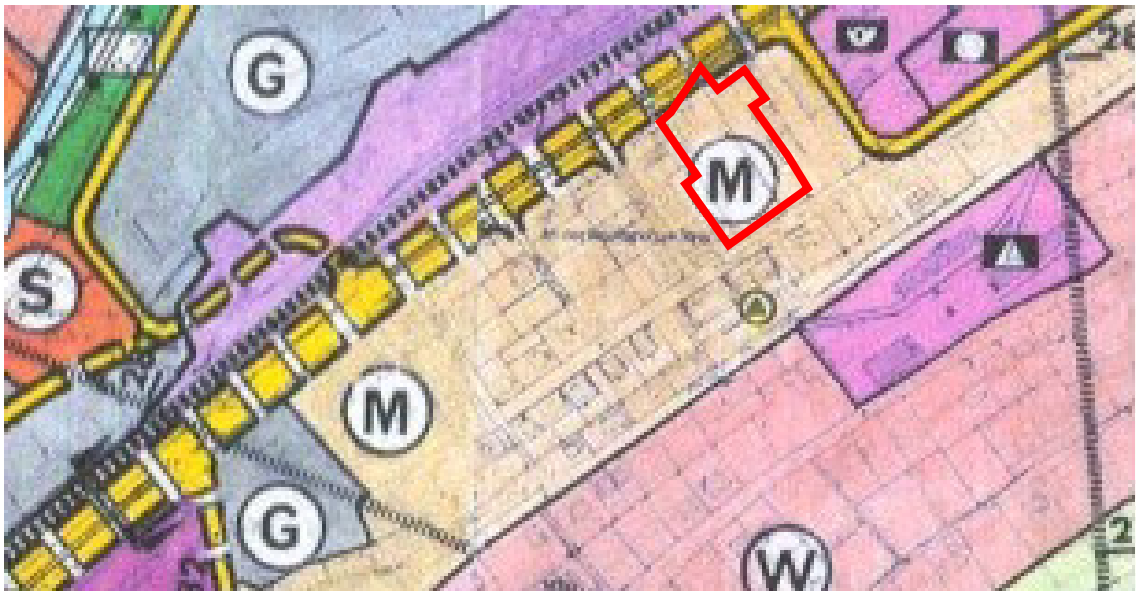


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern (Quelle: Stadt Mosbach)

4.3 Schutzgebiete

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

5. Einzelhandelsgutachten

5.1 Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgung

Für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim (kurz vVG Mosbach) wurde im Jahr 2017 durch die CIMA eine Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgung durchgeführt.

Bei der damaligen Betrachtung der wesentlichen Versorgungsanbieter der Gesamtstadt bzw. des Bereichs Innenstadt Mosbach (zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte) war die mittlerweile geschlossene Kauflandfiliale in der Hauptstraße (Obertorzentrum) noch erfasst worden. Die Kauflandfiliale mit ca. 2.600 m² Verkaufsfläche (VK) bestand bis zum Sommer 2019 als weiterer Anbieter zum Rewe-Markt (ca. 1.600 m² VK) an der Bachmühle in ca. 200 m Entfernung. Der Untersuchungsbericht bewertet die Nahversorgungssituation für die Innenstadt Mosbach mit den in den zentralörtlichen Standortbereich fallenden Märkten Aldi, Netto, Kaufland und Rewe als ausgeprägte Angebotssituation und hebt hervor, dass durch die Ergänzung des Rewe-Markts 2015 die Nahversorgungssituation deutlich aufgewertet wurde. In Bezug auf die geplante Aufgabe des Kauflands empfahl die CIMA eine Neubewertung der Situation.

Mit der Aufgabe des Kauflands am Obertorzentrum verbleibt der Rewe-Markt somit hinsichtlich der Verkaufsflächengröße von 1.600 m² und mit einem modernen Auftritt in Betracht der in ca. 500 m Entfernung bestehenden Filialen von Aldi (ca. 900 m² VK) und Netto (ca. 1.000 m² VK) nahezu konkurrenzlos.

Eine Wiederaufnahme der Nutzung des Obertorzentrums durch einen Lebensmittelmarktbetreiber wäre planungsrechtlich zwar jederzeit ohne weiteres möglich. Jedoch sehen aktuelle Überlegungen an dieser Stelle den Standort für eine Erweiterung der DHBW vor.

Zur Überprüfung der Verträglichkeit des geplanten Markts an der Neckarelzer Straße wurde durch die CIMA eine Auswirkungsanalyse erstellt. Dabei wurde ebenfalls die neue Situation im zentralen Standortbereich Innenstadt Mosbach, die nach der Aufgabe des Kauflands am Obertorzentrum entstanden ist, betrachtet und bewertet.

Die Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse kann dem nachfolgenden Kapitel entnommen werden.

5.2 Markt- und Auswirkungsanalyse

Aufgrund der Größe des geplanten Lebensmittelmarkts regelt sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO und den im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien sowie nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Es wurde daher von der CIMA im Mai 2020 eine Markt- und Auswirkungsanalyse zum nachgelagerten Bebauungsplanverfahren für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am Standort „Neckarelzer Straße 15-19“ in der Stadt Mosbach erstellt. Dabei wurde der Nachweis erbracht, dass mit der vorgesehenen Ansiedlung des Lebensmittelmarkts keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen in der Stadt Mosbach selbst sowie für die Nachbarkommunen zu erwarten sind. Das Gutachten geht dabei von einer Verkaufsflächengröße von 1.400 m² mit zusätzlichem 40 m² großem Backshop aus.

Aufgrund der aus der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung zum Bebauungsplan eingegangenen Bedenken und Anregungen, die Verkaufsflächengröße zu reduzieren, wurde die maximale Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel auf 1.300 m² im Bebauungsplan zurückgenommen. Eine raumordnerische Verträglichkeit soll durch die Zurücknahme sicher gewährleistet sein.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert.

Konzentrationsgebot

Nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Da die Stadt Mosbach im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen ist, ist die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe damit in der Stadt Mosbach zulässig und widerspricht nicht den landesplanerischen Zielsetzungen.

Kongruenzgebot

Nach Plansatz 3.3.7.1 des LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Von einer Verletzung des Kongruenzgebots wird ausgegangen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs erzielt werden (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Die Stadt Mosbach hat als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion für den Mittelbereich Mosbach. Da sich das Kerneinzugsgebiet nur auf einen Teil des gesamten Mittelbereichs des Mittelzentrums Mosbach beschränken wird, liegt keine Verletzung des Kongruenzgebotes vor.

Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn infolge von Neuanordnungen oder Erweiterungen Umsatzumverteilungen bei den zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimenten von mehr als 10 % und bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten von mehr als 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment zu vermuten sind (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da für den geplanten Standort die Umsatzumverteilungsquoten deutlich unter dem Schwellenwert von 10 % liegt. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit nicht verletzt.

Integrationsgebot

Das Integrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen.

Der Projektstandort kann trotz seiner Lage knapp außerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs in der Gesamtbetrachtung noch als städtebaulich integriert eingestuft werden. Der geplante Markt übernimmt für die umliegende Wohnbebauung auch (durch planungsrechtliche Sicherung) eine Nahversorgungsfunktion und ist somit nach Plansatz 1.7.3.1 im Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar außerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs zulässig.

Ergebnis

Die Auswirkungsanalyse der CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarkts alle Ge- und Verbote der Landes- und Regionalplanung erfüllt, so dass die planungsrechtliche Grundlage für den Lebensmittelmarkt durch die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO geschaffen werden kann.

6. Plankonzept

6.1 Vorhabensbeschreibung

Im Bereich des Plangebiets ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Wohnnutzung in Kombination mit einem Lebensmittelmarkt mit 1.300m² Verkaufsfläche geplant. Dabei soll sich der Lebensmittelmarkt auf dem Niveau der nordwestlich verlaufenden Neckarelzer Straße befinden. In den oberen drei Geschossen ist die Wohnnutzung angedacht.

Die Wohnnutzung wird über die Renzstraße erschlossen. Die Hauptzufahrt zum Lebensmittelmarkt sowie die Abfahrt sollen über die B 27/B 292 erfolgen.

Das Plangebiet ist technisch bereits vollständig erschlossen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde durch das Büro für Umweltplanung – Wagner+Simon ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigefügt.

Für das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Die durch die Planung entstehenden Eingriffe werden vollumfänglich durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung und Dachbegrünung ausgeglichen.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Als Fläche, in der Vögel Nahrung suchen, ist das Gebiet nahezu ohne Bedeutung.
- Der einzige Baum (Ahorn) im Plangebiet bietet Freibrütern eine Nistmöglichkeit. Hinweise auf eine Brut gab es bei einer Überprüfung jedoch nicht.
- Bei einem Abriss der Gebäude während der Brutzeit ist zu befürchten, dass Vögel zu Schaden kommen. Nester mit Eiern können zerstört, Jungvögel und u.U. auch brütende Altvögel können verletzt oder getötet werden.
- Für Fledermäuse bieten die Gebäude lediglich Möglichkeiten für Zwischenquartiere.
- Bei einem Abriss der Gebäude während der Zeit, in der Quartiere genutzt werden, ist deshalb zu befürchten, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden.

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

- Rodung des Ahorns und Abriss der Gebäude im Winterhalbjahr.
Außerhalb dieses Zeitraums darf nur abgerissen werden, wenn nachgewiesen wird, dass es an den Gebäuden keine Vogelbruten gibt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch der Belang des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Das bauleitplanerische Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation.

Im vorliegenden Fall wird eine vorhandene überbaute, nahezu vollständig versiegelte Brachfläche umgenutzt. Neben Pflanzgeboten im Stellplatzbereich wird eine mindestens extensive Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt, um Klimaerwärmung und CO₂-Belastung entgegenzuwirken. Weiter werden Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen.

Durch die Kombination aus geplanter Wohnnutzung und Lebensmitteleinzelhandel wird eine optimale fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgers erzielt. Der in unmittelbarer Nähe liegende Zentrale Omnibusbahnhof begünstigt die Erreichbarkeit durch den klimaschonenden ÖPNV. Durch diese Faktoren kann eine Reduzierung des Verkehrs erzielt werden. Somit wurden Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt.

Weitergehende Vorgaben werden im vorliegenden Fall für nicht erforderlich erachtet. Dies umso mehr, als dass auf der Ebene der konkreten Bauplanung ohnehin immer höhere energiefachrechtliche Anforderungen an die Realisierung baulicher Anlagen gestellt werden.

7.4 Lärmimmissionen

Durch die geplante Einzelhandelsnutzung kann es zu Lärmeinwirkungen im umliegenden Mischgebiet nordöstlich und südwestlich des Plangebiets, aber auch an der Wohnnutzung im Plangebiet selbst kommen.

Darüber hinaus können Lärmimmissionen durch das nördlich bestehende Gewerbegebiet „Am Güterbahnhof“ sowie die nördlich verlaufende Bahnstrecke und die nördlich angrenzende Neckarelzer Straße (B 27) im Plangebiet entstehen.

Zur Beurteilung der möglichen Emissionen bzw. Immissionen wurde deshalb durch den TÜV Nord auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Durch getroffene Festsetzungen auf Bebauungsplanebene und durch geeignete Regelungen und Maßnahmen auf Baugenehmigungsebene können Lärmimmissionskonflikte vermieden werden.

7.5 Verkehr

Durch den Publikums- sowie Anwohnerverkehr kann sich die Verkehrsbelastung insbesondere in der Neckarelzer Straße sowie in der Renzstraße erhöhen. Aufgrund der ausreichend dimensionierten Zufahrt an der Neckarelzer Straße sowie des bestehenden zweispurigen Ausbaus der Neckarelzer Straße sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses zu erwarten. Auch im Bereich der Renzstraße ist aufgrund der Dimensionierung des Straßenquerschnitts mit ca. 6 m Fahrbahnbreite nicht mit Beeinträchtigungen des Verkehrs zu rechnen.

Aufgestellt:

Mosbach, den ...

DIE VVG:

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach - Elztal - Neckarzimmern - Obrigheim

FNP-Änderung Nr. 1.26: Gebiet „Neckarelzer Straße“

Teil 2 der Begründung

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

Stand: 23.04.2021



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

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

E-Mail: info@wsingenieure.de

Inhalt

Seite

0	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.	3
1	Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes.	3
2	Darstellungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.	4
3	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung.	4
4	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.	5
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.	7
7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.	11
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.	11
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.	12
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.	12
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.	12
15	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.	13

0 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Stadt Mosbach stellt den Bebauungsplan „Neckarelzer Straße II, Nr.1.76“ mit einem Geltungsbereich von rd. 0,72 ha auf.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der FNP wird deshalb geändert und eine 0,63 ha große Fläche als Sonderbaufläche - Handel und Wohnen (§ 1 (1) 4 BauNVO) dargestellt.

Das Plangebiet umfasst überwiegend bereits versiegelte und mit Gebäude bestandene Flächen und kleinflächig eine Ruderal- und eine Gartenfläche sowie zwei Einzelbäume.

In einer Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zum Bebauungsplan wurde geprüft und ermittelt in welchem Umfang Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen werden.

Vorgeschlagene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dennoch entstehen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden, die vor allem durch Maßnahmen in der Sondergebietsfläche ausgeglichen werden können.

Beim besonderen Artenschutz konnte im Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan festgestellt werden, dass weder für die nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Arten noch für die europäischen Vogelarten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht werden nicht tangiert.

Der Regionalplan zeigt für die Stadt Mosbach einen Siedlungsbereich Wohnen (Z) und Gewerbe (Z). Das Plangebiet ist nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)“ dargestellt. Regionalplanerische Ziele werden nicht tangiert.

Der landesweite Biotopverbund ist nicht betroffen.

Die Inanspruchnahme einer bereits überwiegend versiegelten Fläche führt nicht zu einer Verstärkung des Klimawandels. Festsetzungen für Bepflanzungen wirken nutzungsbedingten Emissionen (Abwärme, Verkehr) gut entgegen.

Die betroffenen Böden sind größtenteils versiegelt und die Auswirkungen des Bebauungsplans somit gering.

Es geht ein, wenn auch nur geringwertiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Durch die Bepflanzungsmaßnahmen und Dachbegrünung erhöht sich der Grünanteil in dem Gebiet und neue Lebensräume entstehen.

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung und aufgrund bestehender Altlasten eine Untersuchung der Untergrundverhältnisse durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Handlungserfordernisse wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Auswirkungen auf die übrigen in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter sind gering oder nicht gegeben.

1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes.

Die Stadt Mosbach stellt den Bebauungsplan „Neckarelzer Straße II, Nr.1.76“ mit einem Geltungsbereich von rd. 0,72 ha auf.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der FNP wird deshalb geändert und eine 0,63 ha große Fläche als Sonderbaufläche - Handel und Wohnen (§ 1 (1) 4 BauNVO) dargestellt.

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

Der Flächennutzungsplan stellt eine 0,63 ha große Fläche als Sonderbaufläche - Handel und Wohnen (§ 1 (1) 4 BauNVO) dar.

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

Flächenbezeichnung	Bestand (ha)	Planung (ha)
Gemischte Baufläche	0,63	-
Sonderbaufläche - Handel und Wohnen	-	0,63
Summe	0,63	0,63

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

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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einer Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen und zum gebietsinternen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgeschlagen. (s. Kapitel 9)

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt, dass die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden innerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden können.

Aufgrund der bereits bestehenden großflächigen Versiegelung (94 %) und Bebauung entsteht kein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete:

FFH- oder Vogelschutzgebiete gibt es erst in großer Entfernung. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Zum Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt, der prüft, ob die europäischen Vogelarten und die Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie beeinträchtigt werden.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen können nur Gebäudebrüter und wenige Freibrüter potentiell im Plangebiet brüten. Hinweise auf eine Brut gab es jedoch nicht. Damit Vögel nicht getötet oder verletzt werden, wird der Zeitraum für die Abrissarbeiten und Baumfällungen auf Oktober bis Februar begrenzt.

Einzelquartiere von Fledermäusen an den Gebäuden können nicht ausgeschlossen werden. Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung und Verletzung kann bei den Fledermäusen durch den Abriss der Gebäude im Winter vermieden werden.

Dass es durch die Baumaßnahmen zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Vögel und Fledermäuse und zum Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kommt, ist nicht zu erwarten.

Das Vorkommen weiterer Anhang IV-Arten kann ausgeschlossen werden.

Insgesamt wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes nicht ausgelöst werden.

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

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.
Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

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 der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Neckarelzer Straße II, Nr. 1.76“ hat die Ausweisung einer Sondergebietsfläche zum Bau eines Lebensmittelmarkts und eines Wohnkomplexes zum Ziel.

Dazu werden brachliegende, bereits größtenteils versiegelte und überbaute Flächen in Anspruch genommen. Die Ausweisung führt somit nicht zu einer Verstärkung des Klimawandels.

Die Dachbegrünung und die Pflanzung von Laubbäumen sorgen für eine Erhöhung des Grünanteils und wirken nutzungsbedingten Emissionen (Abwärme, Straßenverkehr) entgegen.

Dies trifft auch für die FN-P-Änderung zu.

5 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.

Der Regionalplan² zeigt für die Stadt Mosbach einen Siedlungsbereich Wohnen (Z) und Gewerbe (Z). Das Plangebiet ist nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)“ dargestellt.

¹ z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen

² Metropolregion Rhein-Neckar: Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte Blatt Ost, verbindlich seit 15.12.2014.

Im aktuellen **Flächennutzungsplan**¹ ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Der **Fachplan Landesweiter Biotopverbund**² ist nicht betroffen.

Zum Bebauungsplan wurde eine **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 VVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim: 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan, März 1997.

² LUBW; Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Juli 2014, Karlsruhe.

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	
Das Plangebiet besteht überwiegend aus versiegelten und überbauten Flächen ohne Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen.	Die Sondergebietsfläche darf zu 100 % überbaut werden. Kleinflächig gehen in Garten- und Ruderalflächen die schon sehr eingeschränkten Bodenfunktionen verloren.
Altlasten Ein Großteil des Plangebietes ist als Altstandort bzw. Fläche mit Entsorgungsrelevanz im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Daher erfolgte eine orientierte umwelttechnische Untersuchung³ zur Erkundung der Untergrundverhältnisse. <u>Ergebnisse der Untersuchungen und erforderliche Maßnahmen</u> Ein Vergleich der Analytikergebnisse mit den Prüfwerten der BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die direkte Aufnahme von Schadstoffen zeigt, dass die ermittelten Werte unterhalb der Prüfwerte des BBodSchV liegen. Auf der Fläche sind daher bezüglich des Wirkungspfades Boden - Mensch derzeit und auch nach einer Entsiegelung keine Maßnahmen erforderlich. Bei Eingriffen in den tieferen Untergrund ab ca. 4 m unter der zurzeit vorliegenden Geländeoberfläche für den Bereich unter der ehemaligen Werkstatt, zwischen dem Autohauses und den Wartungsgruben in der Werkstatt, wären, aufgrund der Beaufschlagungen mit Kohlenwasserstoffen (KW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX), weitere Maßnahmen erforderlich. Beim Rückbau der Gebäudesubstanz und einer damit einhergehenden Entsiegelung der Flächen sind im Bereich der ehemaligen Werkstatt weitere Sondierungen und eine Neubewertung durchzuführen.	
Schutzgut Wasser	
<u>Grundwasser</u>	
Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt und überbaut. Niederschläge fließen überwiegend in die Kanalisation ab.	Eine nennenswerte Zunahme des Versiegelungsgrads ist nicht zu erwarten. Mit negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ist nicht zu rechnen.

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 werden ggf. berücksichtigt.

³ Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH: Orientierende umwelttechnische Untersuchung - 1. Bericht zum Bauvorhaben: 74821 Mosbach, Neckarelzer Straße 15,17 & 19 - Wettenberg 21.02.2020.

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.
<u>Oberflächengewässer</u> Gibt es im Geltungsbereich nicht.	Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Schutzgut Luft und Klima	
Das zu 94 % versiegelte Plangebiet hat keine Bedeutung für das Schutzgut. Als Wärmeinsel ist die Fläche eher belastend.	Die klimatische Situation verbessert sich durch die Anpflanzungen und die Dachbegrünung.
Schutzgut Tiere und Pflanzen	
Das Plangebiet besteht überwiegend aus versiegelten und überbauten Flächen mit keiner bis sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Kleinflächig gibt es Gartenflächen mit sehr geringer und eine Ruderalfläche mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Jeweils ein Einzelbaum steht auf einem geringwertigem und einem mittelwertigem Biototyp. Die größtenteils versiegelten und bebauten Flächen mit nur geringem Bewuchs und die kleinen Ruderal- und Grünflächen bieten nur sehr wenigen anspruchslosen Arten (v. a. Insekten, Spinnen) einen Lebensraum. In den leerstehenden Gebäuden können auch Kleinsäuger, z. B. Mäuse und Marder, einen Unterschlupf finden.	Die Sondergebietsfläche darf zu 100 % überbaut werden, rd. 270 m² Grün- und Ruderalflächen und ein Baum gehen dauerhaft verloren. Die Wertigkeit nimmt ab. Sonst werden bereits versiegelte und überbaute Flächen umgestaltet und dabei z. T. neu versiegelt und überbaut. Die Wertigkeit bleibt gleich. An der Straße entstehen Verkehrsgrünflächen. Die vorhandenen Grünflächen entfallen teilweise. Die Wertigkeit bleibt gleich. Durch die Pflanzung von Laubbäumen und die Dachbegrünung entstehen neue Lebensräume. Die Wertigkeit nimmt zu. In der Bau- und Nutzungsphase kann es zudem, insbesondere durch Lärm und Bewegungsunruhe (z. B. Zu- und Abfahrt) zu temporären, kurzfristigen Störungen der Tierwelt kommen. Zusätzliche erhebliche Auswirkungen sind jedoch, auch aufgrund der Lage innerhalb der Siedlung und neben der B27, nicht zu erwarten.
Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren	
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.	Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung wird das Wirkungsgefüge kaum verändert. Der eher kleinflächige Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich zwar auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus. Durch die Erhöhung des Baumbestandes und insbesondere durch die Dachbegrünung erhöht sich jedoch der Anteil an Flächen mit ausgleichender Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima.

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 Landschaft	
Das Plangebiet besitzt keine landschaftstypischen Eigenarten und keinerlei Erholungsfunktion und liegt innerhalb der Siedlung. Die Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ist sehr gering.	Durch die geplanten Baumaßnahmen wird das Landschaftsbild nicht weiter beeinträchtigt. Die umfangreiche Begrünung kommt dem Ortsbild eher zugute.
Biologische Vielfalt	
Die biologische Vielfalt in den größtenteils versiegelten und überbauten Flächen ist gering. Nur ein sehr eingeschränktes, anspruchsloses Spektrum an Tier- und Pflanzenarten findet hier einen Lebensraum bzw. Wuchsort. Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird daher als sehr gering eingeschätzt.	Es wird nicht davon ausgegangen, dass die biologische Vielfalt im Gebiet infolge der Planung erheblich abnimmt. In dem Gebiet kommen ausschließlich Arten der Siedlung und Ruderalstandorte vor. Diese werden auch nach Abschluss der Bauarbeiten weiter im Gebiet leben können. Die Artenzusammensetzung wird sich kaum verschieben. Insgesamt wird die Artenvielfalt durch die Erhöhung des Grünanteils sogar zunehmen.
Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
Das Plangebiet liegt mit Ausnahme eines bewohnten Hauses derzeit brach und wird nicht genutzt. Das Gebiet besitzt keine Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung.	Durch den Neubau von Wohnungen und einem Lebensmittelmarkt werden die brachliegenden, innenstadtnahen Flächen wieder einer Nutzung zugeführt. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Planung sind weder während der Bau- noch der Nutzungsphase zu erwarten.
Lärm Aufgrund des Neubaus einer Gewerbeanlage (Lebensmittelmarkt) und der unmittelbar angrenzenden überregionalen Straße (Neckarelzer Straße B27) und Gleisanlagen der DB AG waren Untersuchungen zur Lärmbelastung erforderlich. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ¹ wurden daher die Einwirkungen auf die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Bebauungsplanes sowie die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen des Einzelhandelsbetriebs untersucht. Im Bebauungsplan werden Schallschutzmaßnahmen festgelegt.	

¹ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Schalltechnische Untersuchung, Geräuschemissionen und -immissionen - Neubau Handel und Wohnen in Mosbach, Bebauungsplan Nr. 1.76 Neckarelzer Str. II, Essen 01.07.2020.

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 Kultur- und sonstige Sachgüter	
Kultur- oder sonstigen Sachgüter sind nicht bekannt.	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
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 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.

Das Gebiet würde bis auf das einzelne noch bewohnte Haus weiter brachliegen und die Gebäude ohne Instandhaltungsmaßnahmen zunehmend verfallen.

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

Die FN-Änderung wird am Umweltzustand nichts ändern.

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.

Die FN-Änderung plant solche Maßnahmen nicht.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zum Bebauungsplan schlägt folgende Maßnahmen vor, die als Festsetzung oder Hinweis in den Bebauungsplan übernommen werden.

Zur **Vermeidung**:

- Beschichtung metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Erhalt und Schutz des Kirschbaums auf Grundstück, Flst.Nr. 508/2
- Insektenschonende Beleuchtung

Zum **Ausgleich** im Geltungsbereich:

- Pflanzung von Laubbäumen im Stellplatzbereich
- Intensive und extensive Begrünung der Flachdächer der Hauptgebäude

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich werden die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere und in das Schutzgut Boden vollständig ausgeglichen.

In die Schutzgüter Klima und Luft, Wasser und Landschaftsbild und Erholung finden keine Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze statt.

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern³.

Für die FN-Änderung nicht relevant.

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.

³ Beseitigung und Verwertung, sofern möglich mit Angaben der Art und Menge.

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

Für die FNP-Änderung nicht relevant.

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.

Kommen für die FNP-Änderung nicht in Betracht.

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

Für die FNP-Änderung nicht relevant.

14 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.³

Die Umweltprüfung zum FNP basiert auf der zum Bebauungsplan.

Die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren hat die folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage:

- Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- Fachbeitrag Artenschutz

Darin wurden folgende Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung:

- LUBW (Hrsg.): *Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten*, Karlsruhe 2018.
- LUBW: *Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.*
- LUBW: *Räumliches Informations- und Planungssystem. Online Daten- und Kartendienst auf <http://lubw.de>.*
- *Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Öko-konto-Verordnung) vom 19. Dez. 2010, GBl. S. 1089.*

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.

³ zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse; mit einer Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung:

- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.*
- *LUBW (Hrsg.): FFH-Arten in Baden-Württemberg, Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg. Stand 20. März 2014.*
- *LUBW (Hrsg.): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung. Stand 31. Dezember 2013.*
- *Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (Hrsg.): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben - Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten. Stuttgart 2019.*

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

Eine Überwachung ist auf der Ebene des FNP nicht notwendig.

Mosbach, den 23.04.2021

