Bebauungsplan „Nüstenbacher Straße II, Nr. 1.77“
auf Gemarkung Mosbach

Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlage 1

Behandlung der eingegangenen Anregungen

STADT MOSBACH
STADTTEIL MOSBACH

BETREFF BEBAUUNGSPLAN „NÜSTENBACHER STRASSE II, NR. 1.77“

Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 25.10.2021 bis 26.11.2021

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlaga
1.	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	30.11.2021	**1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** Im Falle des Bebauungsplans „Nüstenbacher Straße II, Nr. 1.77" auf Gemarkung Mosbach handelt es sich um dicht mit Gehölzen bewachsene Grundstücke. Das Plangebiet stellt einen potentiellen Lebensraum vieler Freibrüter, vermutlich auch Höhlenbrüter, Fledermäuse und der Haselmaus dar.	Laut Auskunft des Umweltgutachters wurde für die Vögel eine Begehung zur Potenzialeinschätzung durchgeführt. In der Ergebnistabelle der ornithologischen Untersuchung wurden sowohl die nachgewiesenen Arten als auch die Arten dargestellt, deren Vorkommen in der Umgebung bekannt ist und die aufgrund der vorhandenen Strukturen potentiell im Gebiet brüten könnten.
			Zu keiner Artengruppe wurden vollumfängliche Untersuchungen durchgeführt. Selbst die Vögel wurden lediglich im Rahmen einer Begehung des Plangebiets untersucht. Eine Karte zu nachgewiesenen Brutvogelarten existiert nicht.	Laut Umweltgutachter ist eine nähere Untersuchung hier nicht erforderlich, zumal lagebedingt fast ausschließlich im Siedlungsbereich lebende Arten zu erwarten sind und die betroffene Fläche sehr klein ist. Wie im Fachbeitrag Artenschutz dargestellt wurden laut Umweltplaner für Brutvögel geeignete Höhlen bei der Bestandsaufnahme am 28.07.21 nicht festgestellt und diese sind in dem überwiegend jungen Baumbestand auch kaum zu erwarten.
			Die Bäume wurden laut Unterlagen auf Höhlen und Spalten begutachtet. Wann diese Baumhöhlenkartierung stattfand, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Das einzig zu findende Datum ist der Mai 2021. Wir müssen daher davon ausgehen, dass derartige Strukturen in der belaubten Zeit im Mai untersucht wurden, was bei dem dicht bewachsenen Plangebiet schier unmöglich ist. Um wie viele Bäume mit Spalten und Höhlenstrukturen es sich handelt, die im Plangebiet nachgewiesen wurden und wo sich diese befinden, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Wir gehen anhand der Unterlagen davon aus, dass diese mithin als Quartiere für Fledermäuse geeignet sind.	Laut Fachgutachter ist der Baumbestand im Plangebiet, wie im Fachbeitrag Artenschutz auch beschrieben, überwiegend jüngeren Alters. Alte Bäume gibt es nicht. Wochenstuben und Winterquartiere können daher ausgeschlossen werden, Einzel- und Zwischenquartiere sind jedoch in den wenigen kleinen Strukturen (Höhlen, Spalten) grundsätzlich möglich, was im Fachbeitrag auch so dargestellt ist und entsprechend behandelt wird.
			Der Argumentation, dass es für die Haselmaus innerhalb der Gärten keine Verbindungsstrukturen (geschlossene Gehölzbestände bzw. Astbrücken) zum Wald gibt und diese deshalb dort nicht vorkommt, kann so nicht gefolgt werden. Studien zu Folge wurde die Haselmaus selbst auf Verkehrsinseln nachgewiesen.	Ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet ist laut Umweltgutachter, wie im Fachbeitrag Artenschutz dargestellt, aufgrund der fehlenden Verbindung zum Wald unwahrscheinlich.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlaga
			Bei diesem Fachbeitrag Artenschutz kann daher allenfalls von einer Habitatpotentialanalyse gesprochen werden, nicht aber von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Für die potentiell dort vorkommenden Arten müssen wir daher eine Worst-Case Situation annehmen. Wir bitten daher zum weiteren Verfahren, noch entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gutachterlich zu konzipieren und vorzeitig umzusetzen. Zu fachlichen Rückfragen und näheren inhaltlichen Abstimmung hierzu steht unsere Naturschutzfachkraft zur Verfügung.	Der Anregung wird dennoch gefolgt. Um Verbotstatbestände sicher zu vermeiden, werden, auch aufgrund der vorhandenen Strukturen und der räumlichen Nähe zum Wald, Vergrämungsmaßnahmen im Fachbeitrag Artenschutz ergänzt und in den Bebauungsplan aufgenommen.
			Diese Stellungnahme kann nicht als abschließend betrachtet werden. Wir weisen dazu darauf hin, dass die Artenschutzbelange rechtzeitig vor dem etwaigen Satzungsbeschluss geklärt bzw. abgestimmt sein müssen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Aufgrund der noch offenen Punkte bei der Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange kann über die Erforderlichkeit von naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen letztlich noch keine Aussage getroffen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage *a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:* Da die Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB grundsätzlich nicht greift und die zu erwartenden Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, erübrigt sich das Erstellen einer eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Nicht ausgesetzt sind dagegen die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die prinzipielle Berücksichtigung der Umweltbelange in der planungsrechtlichen Abwägung. Aus der Sicht der Naturschutzbehörde können aufgrund Größe und Lage des Plangebiets die vorliegenden Aussagen mit Umweltbezug in Nr. 7.1 der städtebaulichen Begründung im Ergebnis für die Abwägung zum Bebauungsplan genügen. Ebenso können die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil (z.B. Oberflächenbefestigung, Dacheindeckung, Fassadenverkleidung, Beleuchtung des Gebiets, Ausschluss von Schottergärten, Baufeldräumung und Pflanzgebote) insgesamt als geeignet beurteilt werden.	Die Hinweise zur Rechtsgrundlage des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB werden zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung zu den Aussagen mit Umweltbezug in der Begründung wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.
			b) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig): Aufgrund der noch erforderlichen Klärung zum Artenschutz besteht zu dem Verfahren ein gewisser Vorbehalt. Insoweit hierzu rechtzeitig eine Lösung gefunden werden kann, verbleiben von naturschutzrechtlicher Seite im Übrigen keine erheblichen Bedenken gegen den vorgesehenen Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	30.11.2021	Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Daraus ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlaga
			Mit dem Vorhaben geht eine flächenmäßige Versiegelung einher. Die Ausführung von Flächen, durch die keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, sollten mit wasserdurchlässigen Belägen oder breitflächiger Versickerung über eine belebte Bodenschicht vorgegeben werden. Dies sollte in Anlage 2 unter Punkt I.6.1 angepasst werden. Unbelastetes Dachflächenwasser kann breitflächig versickert werden.	Der Anregung wird gefolgt und die bestehende Festsetzung zur Oberflächenbefestigung entsprechend ergänzt.
			Da mit dem Bau der Gebäude in den Hangbereich eingegriffen wird, ist ggf. mit Grundwasser in Form von Schichtwasser zu rechnen. Eine Baugrunderkundung zur Feststellung von Grundwasserzutritten wird daher empfohlen. Die Erkundungen sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen. Die Grundwasserfreilegung werden in der Anlage 2 unter III.4 betrachtet.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Durchführung einer Baugrunderkundung ist, wie angemerkt, in den Planunterlagen unter den Hinweisen des textlichen Teils des Bebauungsplanes bereits enthalten.
			Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise besonders zu beachten: *Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.* *Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.* *Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.* *Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.*	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der bestehende Hinweis zur Grundwasserfreilegung entsprechend ergänzt.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	30.11.2021	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	30.11.2021	Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten, Abfall	30.11.2021	Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Pläne sind im Planungsgebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Öffentlich-rechtliche Vorschriften sind bei der Planung und Ausführung von Maßnahmen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Aufgrund der neuen (seit 2021) geltenden länderspezifischen Vorgaben und Regelungen, welche sich insbesondere aus dem Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und dem Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ergeben, sind die Ausführungen zum Thema	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlaga
			Bodenschutz und Abfall in den Planunterlagen noch um folgende Punkte zu ergänzen bzw. neu mit aufzunehmen: Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben (> 500 m³ Bodenaushub) ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes bzw. vor Ort durchzuführen (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Abs. 10 Bundes-Bodenschutzgesetz- und Altlastenverordnung. Daher soll bei der Konzeption von Baugebieten der Vermeidung von zu entsorgendem Bodenaushub dadurch Rechnung getragen werden, dass der Aushub z.B. in Lärmschutzwänden innerhalb des Gebietes, zur Geländemodellierung und zur Rückverfüllung von Baugruben verwendet wird. Auch durch Niveauanhebung im Baugebiet können die Erdmassen im Baugebiet verbleiben. Die Frage des Erdmassenausgleiches ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen und im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.	Die Erläuterungen zum Erdmassenausgleich werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um ein einzelnes Wohnbaugrundstück, welches sich in einem innerstädtischen Bereich befindet. Ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes ist deshalb nicht möglich.
			Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr 500 m³ Bodenaushub, wäre im Rahmen des jeweiligen Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). In diesem Konzept ist auszuführen, wie mit den anfallenden Aushubmaterialien verfahren werden soll. Das Konzept ist der zuständigen Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen, unabhängig davon, ob die Aushubmaterialien vor Ort (als Maßnahme des Erdmassenausgleichs) wiederverwendet werden, oder ob die Aushubmaterialien (als Abfallverwertungsmaßnahme) von der Baustelle abgefahren werden müssen (weil sie z.B. aus baubedingten Gründen nicht wiedereingebaut werden können).	Wird zur Kenntnis genommen und ein Hinweis zum Bodenaushub in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.
			Sofern die Voraussetzungen nach § 2 Abs. 3 Satz 1 LBodSchAG erfüllt sind und bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bezüglich weiterer Vorgaben zum Thema Bodenschutzes bei der Planung/Durchführung von Bauvorhaben wird auf die einschlägigen techn. Vorgaben -v.a. auf die DIN 19639- verwiesen.	Der Hinweis zur Erstellung eines Bodenschutzkonzepts wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kommen die Voraussetzungen für ein Bodenschutzkonzept nicht zum greifen.
			Sofern die Voraussetzungen für die Erstellung eines Abfallverwertungskonzeptes bzw. Bodenschutzkonzeptes - gemäß der aktuellen gesetzlichen Vorschriften - vorliegen und das Vorhaben einer entsprechenden behördlichen Zulassung bedarf, sind die jeweiligen Konzepte spätestens bei Antragstellung vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben, die auf eine Fläche von > 0,5 ha auf bislang unbeeinträchtigte Bodenbereiche einwirken, ist das Bodenschutzkonzept nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG sechs Wochen vor dem Beginn der Maßnahmenausführung der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis vorzulegen.	Die Hinweise zur Antragsstellung werden zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	30.11.2021	Die online einsehbaren Lärmkarten der LUBW zeigen für das betroffene Grundstück einen Tag-Abend-Nacht-Lärmindex von bis zu 70 dB, und einen Nacht-Lärmindex von bis zu 60 dB. Im aktuellen Lärmaktionsplan der Stadt Mosbach werden für das Plangrundstück in den Isophonenkarten ein Tag-Abend-Nacht-Lärmindex von bis zu 65 dB, und einen Nacht-Lärmindex von	Der Forderung wird auf Ebene des Bebauungsplanes nicht gefolgt. Eine Regelung am konkreten Bauvorhaben auf Baugenehmigungsebene ist zweckmäßiger und zielführender.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlaga
			knapp bis 60 dB am Rand zur Straße und bis zu 55 dB im nächstgelegenen Bereich des Grundstückes angezeigt. Die Tatsache, dass dieser Bereich im Lärmaktionsplan Berücksichtigung findet, zeigt, dass hier eine Vorbelastung durch Verkehrslärm vorhanden ist. Die Beurteilungspegel nach RS-90 werden für sämtliche Wohnhäuser um das Plangebiet mit ≤ 67 dB tags und ≤ 57 dB nachts angegeben. Auch ohne Kenntnis über den genauen Beurteilungspegel an dem Plangrundstück ist von einer deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) auszugehen. Da hier ein neues allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, ist aus Sicht der Gewerbeaufsicht gutachterlich festzustellen, welche Maßnahmen zur Lärmreduktion am geplanten Wohnhaus ergriffen werden müssen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.	Dennoch wurde zur Berücksichtigung des Belangs ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Belang erkannt wurde und das Gutachten auf Ebene der Baugenehmigung vorzulegen ist. D.h. bei Beantragung der Baugenehmigung wird das Gutachten zum Verkehrslärm mit konkreter Festlegung der Maßnahmen zur Lärmreduktion bei der Genehmigungsbehörde entsprechend vorgelegt.
	Landratsamt NOK Straßen	30.11.2021	Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.	Die Zustimmung zum Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Landentwicklung	30.11.2021	Keine Bedenken und Anregungen.	Die Zustimmung zum Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft	30.11.2021	Zu dem Vorhaben bestehen aus Sicht des Fachdienst Landwirtschaft keine Bedenken.	Die Zustimmung zum Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar	12.11.2021	Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 11.11.2021 vollumfänglich anschließen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	11.11.2021	**Raumordnung** Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses auf einer bislang unbebauten Fläche geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,1 ha. Der Charakter der vorgesehenen Bebauung macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) dargestellt. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen. Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach als Mischbaufläche dargestellt. Die Planung wird als gem. § 8 II BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung zum Vorhaben seitens der Raumordnungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlaga
4.	RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr	27.10.2021	Keine Bedenken oder Anregungen.	Die Zustimmung zum Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.
			Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung entlang der Landestraße L 527 im Erschließungsbereich vor. Die Vorgaben des § 22 StrG finden dort keine Anwendung. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist entbehrlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
5.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	03.11.2021	Seitens der **archäologischen Denkmalpflege** bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen. *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.*	Der Anregung wird gefolgt und ein Hinweis zum Denkmalschutz in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.
			Belange der **Bau- und Kunstdenkmalpflege** sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	05.11.2021	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, liegen keine vor.	Die Zustimmung zum Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.
			Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: *Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Freudenstadt-Formation. Diese werden am Westrand des Plangebiets von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.*	Wird zur Kenntnis genommen und ein Hinweis zur Geotechnik in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlaga
			Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. *Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.* *Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*	
			Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlaga
7.	Polizeipräsidium HN FESt-E-VK, Standort MOS	25.10.2021	Aus polizeilicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Im derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren Anregungen oder Verbesserung vorzubringen.	Die Zustimmung zum Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.
8.	Netze BW GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Dt. Telekom Technik GmbH	03.11.2021	Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im o. a. Plangebiet befinden sich in den Randbereichen Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bitte informieren Sie den Vorhabenträger, dass er sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabensträger zur weiteren Beachtung weitergegeben.
10.	Vodafone GmbH	24.11.2021	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
11.	IHK Rhein-Neckar	26.11.2021	Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplan „Nüstenbacher Straße II, Nr. 1.77“ keine Bedenken vorzuweisen. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	AZV Elz-Neckar	25:10:2021	Zu oben genanntem Bebauungsplan erhebt der Abwasser-Zweckverband Elz-Neckar keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	KWiN Kreislaufwirtschaft Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlaga
14.	Stadtwerke Mosbach	29:11:2021	Im nördlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1471/1 (siehe angehängten Bestandsplan) liegt von uns ein 1kV-Kabel und von der Stadt Mosbach ein Straßenbeleuchtungskabel. Über die genaue Lage der Kabel liegt uns keine Einmessung vor. In dem Entwurf des B-Plans ist parallel zu der Grundstücksgrenze Flst. Nr. 1472 ein Leitungsrecht für Versorgungsleitungen von einer Breite von 1,5 m vorgesehen. Da uns nicht genau bekannt ist, wo die beiden o.g. Kabel liegen, können wir zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage darüber machen, ob der Schutzstreifen von 1,5 m Breite für die Kabel ausreichend ist. Evtl. kann die Lage der Kabel durch eine Lageortung und nachfolgender Einmessung genauer bestimmt werden. Bitte teilen Sie uns mit, ob wir diesbezüglich tätig werden sollen.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Mosbach in die Planunterlagen aufgenommen. Der Anregung wurde gefolgt und eine Einmessung vor Ort durch die Stadtwerke Mosbach durchgeführt.
		23.12.2021	Im Dateianhang befindet sich der Bestandsplan Stromversorgung und Straßenbeleuchtung vom Bereich Flst. Nr. 1471. Das 1 kV-Kabel und das Straßenbeleuchtungskabel, welche durch das Grundstück Flst. Nr. 1471 und 1471/1 verlaufen wurden von uns geortet und eingemessen. Verlegt wurden die Kabel ca. 1975. Zu dem Zeitpunkt der Verlegung war das Grundstück Flst. Nr. 1471 noch nicht aufgeteilt (die Grundstücke 1471/1 u. 1471/2 gehörten noch zu 1471). Die beiden Kabel müssen im westlichen Bereich vor einer Bebauung des Grundstücks Flst. Nr. 1471/1 umgelegt werden. Entlang zur Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 1472 ist eine Schutzzone für ein Leitungsrecht von min. 2m auszuweisen. Grundsätzlich dürfen die Kabel nicht überbaut werden.	Der Bestandsplan mit Einmessung der Stromversorgung bzw. der Straßenbeleuchtung wird zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit einer Verlegung der Kabel im westlichen Bereich des Grundstücks wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabensträger zur weiteren Beachtung weitergegeben. Die bestehende Schutzzone wird auf 2,0 m im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze erweitert.
15.	DB Regio Bus		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	BUND KV Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	NABU OG Mosbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Elztal	25.10.2021	Es werden von Seiten der Gemeinde Elztal keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Wir nehmen das Verfahren zustimmend zur Kenntnis und wünschen bei der weiteren Umsetzung viel Erfolg.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Gemeinde Neckarzimmern	26:10:2021	Von der Gemeinde Neckarzimmern werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Gemeinde Obrigheim	27.10.2021	Die Gemeinde Obrigheim erhebt keine Einwände gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Finanzamt Mosbach		- nur zur Info, es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Eingegangene Stellungnahmen der Bürger/innen

Nr.	Bürger/in	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger/in 1		Bezug nehmend auf unseren Termin am 17.11. 2021 zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch "Bebauungsplan Nüstenbacher Straße II, Nr. 1.77 hier eine Zusammenfassung der Erörterungen und Stellungnahmen: Da der Planungsfortschritt des Bauvorhabens schon deutliche Vorstellungen zum Projekt beschreibt, beziehen sich nachfolgende Erörterungen nicht ausschließlich auf die Förmlichkeiten des Bebauungsplanes, sondern beinhalten möglicherweise auch Themen, die bei der Bearbeitung der Baugenehmigung anstehen. Diese sind dann entsprechend dem Genehmigungsstand jetzt als reine Hinweisthemen zu behandeln.	Wird zur Kenntnis genommen.
			1. Geländeverhältnisse und Verbauung Im textlichen Teil unter III. Hinweise wird unter Pos 5 hingewiesen: *5. Baugrunduntersuchung* *Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.* Aufgrund des immensen Eingriffs in die Geländestruktur muss hier ein geotechnisches Gutachten Kat.3 zwingend eingefordert werden mit der entsprechenden Begleitung des Baufortschritts durch einen Sachverständigen für Geotechnik. Dies ist unablässig für die Eingrenzung des Baugrundrisikos, auch da in unmittelbarer Nähe des Baugrund sich Bestandsimmobilien befinden. Das Wasser /Grundwasser des darüberliegenden Hanges darf nicht unterirdisch über die Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Dies ist zwingend zu beachten, um die hohen Stützmauern nicht zu hinterspülen und damit deren Statik zu gefährden. Hierüber ist Nachweis zu führen. Während der Bauarbeiten ist für einen zuverlässigen Schutz vor abrutschendem Gelände zu sorgen, ebenso wie vor Beeinträchtigungen der umgebenden Bestandsimmobilien. Insolvenzabsicherung: aufgrund der Größe des Bauvorhabens in Kombination mit den schwierigen Geländeverhältnissen muss im Sinne der Öffentlichkeit eine Insolvenzabsicherung des Vorhabens erfolgen. Dies ist deshalb notwendig, dass bei begonnenen Bauarbeiten mit immensen Eingriffen in die Geländestruktur der Bau bei einer evtl. auftretenden Zahlungsunfähigkeit des Bauträgers entweder zu Ende gebracht wird oder der ursprüngliche Zustand mit entsprechender Geländesicherung wieder hergestellt werden kann. Möglichkeiten hierzu sind beispielsweise eine Baugarantieversicherung oder eine Bauträgerbürgschaft in Kombination mit einer Gewährleistungsbürgschaft durch die finanzierende Bank.	Der Anregung wird auf Ebene des Bebauungsplanes nicht gefolgt. Dies betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Die Belange sind entsprechend im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu thematisieren.
			2. Infrastruktur Im Begründungsblatt heißt es unter 5. Plankonzept **:** *5.1 Erschließung und Technische Infrastruktur* *Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende „Nüstenbacher Straße“ direkt ohne zusätzliche Umbaumaßnahmen im Verkehrsraum möglich.* Das Projekt befindet sich in der Nüstenbacher Straße, einer Landstraße die sowohl die Ausfallstraße nach Nüstenbach ist sowie auch die Hauptzufahrt in das Wohngebiet Masseldorn darstellt. In nördlicher Richtung des Baugrunds liegen der Sportplatz des FC Mosbach, ein Kindergarten	Die Hinweise zur aktuellen Verkehrssituation im Bereich der Nüstenbacher Straße werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Bürger/in	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			sowie die Müller-Guttenbrunn-Schule (Grund- und Werkrealschule). In süd/südöstlicher Richtung ebenfalls in kurzer fußläufiger Entfernung befindet sich die Jahn-Halle, das Spaßbad FaMos , die Ludwig Erhard Schule, die Pestalozzi-Realschule, das Nikolaus Kistner-Gymnasium und das Hallenbad, des Weiteren der viel frequentierte Fahrradweg nach Neckarelz zum Stadion, APG, Neckarufer mit Anbindung zu weiteren Fernradwegen. Die Nüstenbacher Straße ist somit zwar eine Landstraße, wird gleichzeitig aber auch sehr stark mit dem kommunalen Verkehr belastet, der hier besteht aus Bus- und PKW-Verkehr, vor allem aber auch durch Fußgänger und Radfahrer. Vor allem die Radfahrer tun sich aktuell auf dieser Straße extrem schwer, da diese mit dem restlichen Verkehr konkurrieren. Es wäre wünschenswert, wenn die Nüstenbacher Straße eine Anbindung an das Radnetz an der Elz erhalten würde. Dies ist vor allem auch unter dem Aspekt zu sehen, dass hier viele Kinder und Jugendliche quer durch alle Altersgruppen unterwegs sind. Eine Einschränkung der Gehwege ist hierbei auf alle Fälle zu vermeiden. Ein zusätzlicher Fußgängerüberweg sollte an geeigneter Stelle installiert werden, um das Überqueren der Fahrbahn zu erleichtern. Eine genauere Untersuchung der Verkehrsverhältnisse wäre dringend anzuraten. Eine Beschränkung auf 30 km/h sollte in Betracht gezogen werden. Durch die zusätzliche Einbringung von 15 Wohneinheiten auf konzentriertem Raum würde sich die beschriebene Situation zusätzlich verschlechtern.	Die Anregungen zum Ausbau des Radwegenetztes bzw. Fußwegenetztes werden zur Kenntnis genommen betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Anregung zur Untersuchung der Verkehrsverhältnisse und Reduzierung auf 30km/h wird auf Ebene des Bebauungsplanes nicht gefolgt, da dies nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes betrifft. Im Bebauungsplanverfahren wurden sowohl das Ordnungsamt als auch die Polizei im Verfahren beteiligt. Hierzu wurden keine Bedenken geäußert. In der Gesamtsituation ergibt sich somit keine wesentliche Verschlechterung.
			weiter: *Die technische Versorgung (Strom, Telefon, Wasser) kann über das angrenzende bestehende Leitungsnetz ohne besonderen Erschließungsaufwand erfolgen.* Wir haben für die Nüstenbacher Straße 20 eine Genehmigung für die Installation einer 11 KW-Wallbox zum Laden eine Elektrofahrzeugs gestellt. Dies wurde nur mit einer Leistungsbeschränkung auf 8,1 KW genehmigt mit Blick auf die Netzauslastung. Es sollte eine Stellungnahme der Stadtwerke Mosbach eingeholt werden, ob die Stromversorgung der 15 Wohneinheiten mit dem vorhandenen Stromnetz bedient werden kann. Die ist auch unter dem Hintergrund zu sehen, dass bei Planungen in 2021ff das Thema Ladestationen für Elektrofahrzeuge nicht außen vor bleiben kann. Eine notwendige Anpassung der Stromversorgung sollte als besonderer Erschließungsaufwand dem Bauträger in Rechnung gestellt werden.	Die Stadtwerke Mosbach wurden bereits im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von den Stadtwerken wurden keine Bedenken bezüglich der Gewährleistung einer ausreichenden Stromversorgung geäußert.
			ergänzende Punkte zur Infrastruktur: Die Ausfahrt der Tiefgarage muss so gestaltet sein, dass ausfahrende Fahrzeuge Fußgänger und evtl. Radfahrer auf dem Gehweg rechtzeitig erkennen um Konflikte zu vermeiden. Aus- und einfahrende Fahrzeuge dürfen die Fußgänger nicht mehr als unbedingt notwendig behindern. Als Negativbeispiel sei hier die Aus/Einfahrt in das Parkhaus alte Mälzerei an der alten Bersteige erinnert.	Der Hinweis zur konkreten Gebäude- bzw. Vorhabensplanung betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Dies wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren behandelt.
			Die Nebenflächen im Gebäudekomplex sollten nicht ausschließlich auf PKW-Stellplätze ausgerichtet sein. So müssen beispielsweise genügend Abstellplätze für Fahrräder vorhanden sein, ebenso müssen die Mülleimer/container ihren Platz finden. So kann es nicht sein, dass am Tag der Müllabfuhr der Gehweg mit 15 bzw. 30 Mülleimern zugestellt wird. Hier ist entsprechend Platz an der	Die Hinweise und Anregungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Nr.	Bürger/in	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Hausfront vorzusehen, siehe auch Einlassung zu Verkehrsbereich. Eine komplette Nutzung dieses Bereichs als KFZ- Stellplätze wird aus diesem Grund in Frage gestellt. Auch die im Plan eingezeichnete Garage ist kaum sicher nutzbar. Unsere Garage zur Nüstenbacher Straße wird aus diesem Grund nur noch zum Abstellen von Fahrrädern und Mülleimer genutzt, nicht als Abstellplatz für ein KFZ.	
			3. Baukörper Im textlichen Teil heißt es unter 2. Maße der baulichen Nutzung: *2.1 GRZ – Grundflächenzahl* *Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.* *Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche können bei Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.* Im zeichnerischen Teil wird das Gebiet als allgemeines Wohnbaugebiet ausgewiesen. Hier beträgt die maximale GRZ 0,4, im Plan sind aktuell 0,45 ausgewiesen, der Orientierungswert wird somit um ca. 10 % überschritten. zusätzlich: (1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind. (2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist. (4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden 1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die Berechnung der Grundflächenzahl beinhaltet nach § 19 BauNVO im Regelfall alle auch unterhalb der Geländeoberfläche befindlichen baulichen Anlagen.	Eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung ist im Sinne des §17 BauNVO zulässig, da es sich hierbei um einen reinen Orientierungswert handelt. Mit der flächensparenden Möglichkeit im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung im bestehenden Siedlungskörper der Stadt Mosbach wird die Überschreitung des Orientierungswertes als ausreichend begründet betrachtet. Eine ausdrückliche Abweichung von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen. Dies wird durch §19 Abs.4 Satz 3 ermöglicht. Dieser wird auch als

Nr.	Bürger/in	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Eine Entscheidung zur Abweichung zu Absatz 2 muss hierzu ausdrücklich getroffen werden. Die Voraussetzungen für eine solche Entscheidung sehe ich unter dem Aspekt, "1. nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens" als nicht gegeben an (siehe Einlassung zu Geländeverhältnisse). Bei Berechnung der GRZ nach Absatz 2 ergibt sich eine Überschreitung der GRZ um nahezu 100 % zu dem Orientierungswert für Wohngebiete und ist somit unzulässig.	„Öffnungsklausel“ bezeichnet (vgl. Komm.z.BauGB,104. Lfg. September 2017, Band 6, S.22, Rn. 49). Die abweichende Regelung unter Abs.4 Satz 3 ist hierbei nicht an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Grenzen für diese abweichenden Bestimmungen müssen den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung sowie dem Abwägungsgebot folgen (vgl. Komm.z.BauGB,104. Lfg. September 2017, Band 6, S.23, Rn. 50). Dennoch wird nach Überprüfung der konkreten Planung die Sonderregelung der „Öffnungsklausel“ aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gestrichen. Die Überschreitungswerte für die Nebenanlagen können bereits durch die geltende Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 eingehalten werden. Damit wird dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung gefolgt und dem sich daraus ergebenden flächensparenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie dem übergeordneten Bodenschutz ausreichend Rechnung getragen. Eine weitere Flächeninanspruchnahme auf der „Grünen Wiese“ bzw. an einem nicht baulich vorbelasteten Standort wird dadurch vermieden. Zusätzlich sind die Dachflächen des Gebäudes, sofern diese nicht durch PV-Anlagen überbaut werden, als zusätzliche Maßnahme zu begrünen.
			Fazit: Die Bebauung des im Verfahren behandelten Grundstücks ist auch im Bezug der Wohnraumbeschaffung in Mosbach aus unserer Sicht sehr sinnvoll. Der vorliegende Planentwurf stellt jedoch eine nicht verhältnismäßige Verdichtung dar. Die erhebliche Überschreitung der GRZ zu den Orientierungswerten mit den notwendigen massiven Geländeeingriffen belegen hierbei zahlenmäßig die gefühlte Überdimensionierung. Ich bitte darum, die oben genannten Einlassungen sorgfältig zu prüfen und auch dem Gemeinderat bei der Entscheidungsfindung vorzulegen.	Die Zustimmung zur Schaffung von Wohnraum in der Stadt Mosbach wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits erläutert handelt es sich hierbei um Orientierungswerte, die eine Überschreitung der festgelegten Obergrenzen für die festgelegte Art der baulichen Nutzung zulassen. Die Überschreitung wurde bereits entsprechend städtebaulich begründet mit dem Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Verdichtungsbereich der Kernstadt sowie der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden an einem nicht baulich vorbelasteten Standort.
2.	Bürger/in 2	09.11.2021	Das Grundstück Sonnenrain 77 und Grundstück Nüstenbacherstraße 16-1 8 war früher eine Einheit und ein Besitzer. Sonnenrain 77 haben wir erworben und daher Angrenzer. Die Entwässerung war schon immer mit dem Nachbar zusammen von Sonnenrain 75 über das darunterliegende Grundstück bis zur Nüstenbacherstraße. Das heißt : der Kanal verläuft ca. 2 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt entlang. Ich möchte darauf hinweisen, dass dies bei Bebauung entsprechend berücksichtigt wird, so dass uns dadurch keinen Schaden zugefügt wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um einen privaten Kanal, welcher der Entwässerung der Grundstücke Sonnenrain 77 und 75 dient. Dieser Kanal wurde im Grundbuch bisher nicht dinglich gesichert. Dies betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans und ist privatrechtlich zwischen den beteiligten Grundstückseigentümer zu klären.