

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

Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlage 2

**Satzung mit Zeichnerischem Teil,
Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften,
sowie Anlagen zur Satzung**

Satzung
der Großen Kreisstadt Mosbach
zum Bebauungsplan
„Nüstenbacher Straße II, Nr. 1.77“

Gemarkung Mosbach

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Mosbach hat am auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) den Bebauungsplan „Nüstenbacher Straße II, Nr. 1.77“ auf Gemarkung Mosbach und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung, Lageplan im Maßstab 1 : 250, Anlage Nr. 1.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Anlagen:

Anlage Nr. 1	Bebauungsplan zeichnerischer Teil, M 1 : 250
Anlage Nr. 2	Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO Baden-Württemberg

Der Satzung beigefügt sind:

Begründung
Fachbeitrag Artenschutz

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

Mosbach, den

Michael Jann, Oberbürgermeister

--	--

--	--

Stadt	M	F	W
...	...	...	...

MOSBACH

Stadtteil	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	

Mosbach

Projekt	
---------	--

BEBAUUNGSPLAN

Nüstenbacher Straße 11

Haeterbach, Elaine M,

- Nr 177

Planstand **Satzung**

0

Maßstab 1 : 250

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Die Stadt:

Downloaded from <http://ajph.org/> on November 10, 2015

[illegible]

Mosbach, den Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Der Oberbürgermeister



Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Nüstenbacher Straße II, – Nr. 1.77“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Mosbach

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften
 Hinweise**

Satzung

Planstand: 11.01.2022

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



TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

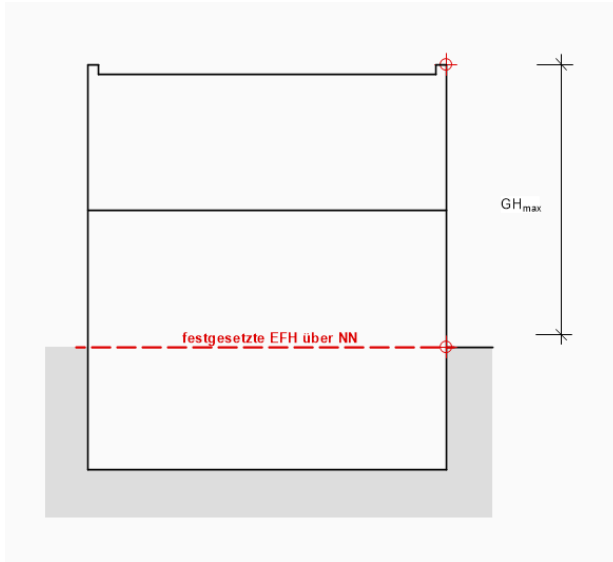
2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Abweichungen hiervon sind bis zu 0,5 m zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sich durch maximale Gebäudehöhen (GH) entsprechend Planeintrag. Dabei ist die maximal zulässige Gebäudehöhe das Maß von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen für eigene Zwecke bis zu einer Höhe von max. 1,2 m und einer Fläche von 50 m² zulässig.



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

o = offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Garagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der ausgewiesenen Fläche für Garagen allgemein zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind dabei bis zu einem Volumen von maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig.

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

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf insgesamt maximal 15 Wohneinheiten im Plangebiet beschränkt.

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

6.1 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Die Ausführung von Flächen, durch die keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder breitflächiger Versickerung über eine belebte Bodenschicht anzulegen.

6.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

6.3 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

6.4 Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

6.5 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Bäume und Sträucher im Plangebiet im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zu roden.

Die Sandsteinmauer wird im selben Zeitraum abgerissen. Ist dies zeitlich nicht möglich, so sind ggf. vorhandene zur Brut geeignete Strukturen an der Mauer frühzeitig vor Beginn der Brutzeit zu verschließen.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die zukünftigen Bauflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um sicherzustellen, dass Bodenbrüter in der krautigen Vegetation keine Nester anlegen.

6.6 Vergrämnungsmaßnahme Haselmaus

Die Gehölze im Plangebiet werden im Winterhalbjahr auf den Stock gesetzt. Die Wurzelstöcke bleiben im Boden, die Gras- und Laubschicht ist zum Schutz der Winterquartiere so weit als möglich zu belassen und zu schonen. Ein Befahren der zu rodenden Flächen ist nicht zulässig.

Zeitgleich wird die Kraut- und Strauchschicht auf ca. 15 cm Höhe zurückgeschnitten. Die Fläche wird mangels Deckung für Haselmäuse unattraktiv und sie wandern in die angrenzenden Gehölzbestände ab, sobald sie aus dem Winterschlaf erwachen.

Ab Mitte April können dann, günstige Witterung vorausgesetzt, die Wurzelstöcke gezogen und die Vegetation abgeräumt werden.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht entsprechend Planeintrag.

8. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Einzelpflanzgebot Bäume

Auf dem Baugrundstück ist die Anpflanzung von mindestens zwei mittel- bis großkronigen Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen vorzunehmen.

8.2 Pflanzgebot auf dem Baugrundstück

Mindestens 5% der Grundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Gehölzen sowie gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung des Gebäudes zu vollziehen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5°.

Bei Errichtung von Gebäuden mit Flachdachbauweise sind die Dachflächen, insofern diese nicht durch Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen überdeckt werden, zu begrünen.

1.2 Dachdeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

1.3 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

2. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht. Davon darf jeweils nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit gefangen sein.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

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

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

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.

5. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

6. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

7. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

8. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

9. Denkmalschutz

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.

10. Geotechnik

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.

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 lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

11. Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer Vorbelastung durch Verkehrslärm. Es ist von einer deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) auszugehen. Da hier ein neues allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, ist gutachterlich auf Ebene der Baugenehmigung am konkreten Bauvorhaben

festzustellen, welche Maßnahmen zur Lärmreduktion am geplanten Wohnhaus ergriffen werden müssen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Aufgestellt:

Mosbach, den

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

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



MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Nüstenbacher Straße II, – Nr. 1.77“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Mosbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 11.01.2022

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	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	5
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Schutzgebiete	8
5.	Plankonzept	8
5.1	Erschließung und Technische Infrastruktur	9
6.	Planinhalte	10
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2	Örtliche Bauvorschriften	12
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
8.	Angaben zur Planverwirklichung	16
8.1	Zeitplan	16

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

An der „Nüstenbacher Straße“ befinden sich gegenüber der Einmündung des „Heimstättenwegs“ die beiden noch unbebauten Grundstücke Flst.Nr. 1471/1 und 1471/2. Die TA-DEKO Wohnbau GmbH, Heilbronn, plant in diesem Bereich ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 15 Wohneinheiten. Der betreffende Teilbereich an der „Nüstenbacher Straße“ liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben gilt daher bislang § 34 Baugesetzbuch. Das demnach erforderliche Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ist nicht gegeben. Deshalb ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die vorgesehene Errichtung eines Mehrfamilienhauses wird dringend benötigter Wohnraum innerhalb des Siedlungsgefüges nahe der Innenstadt von Mosbach im Sinne der Innenentwicklung geschaffen. Die Stadt Mosbach unterstützt daher das Vorhaben.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 524 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von der zuerst genannten Erleichterung des Verzichts auf Umweltprüfung und Umweltbericht wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Nüstenbacher Straße II, Nr. 1.77 “ befindet sich auf Gemarkung Mosbach an der „Nüstenbacher Straße“ etwa 1 km von der Altstadt von Mosbach entfernt. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 1471/1 und 1471/2. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,1 ha.

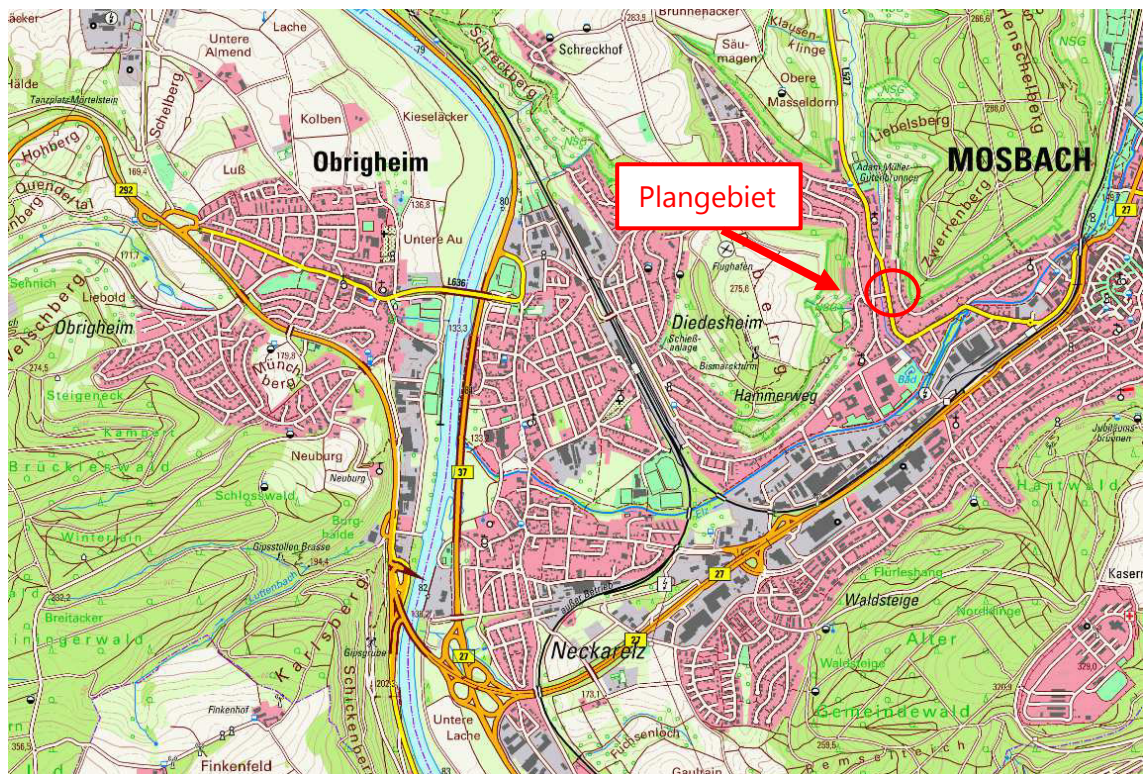


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die „Nüstenbacher Straße“ im Westen und durch die angrenzende Wohnbebauung im Norden, Osten und im Süden begrenzt. Bislang befinden sich zahlreiche dichte Baum- und Gehölzbestände im Plangebiet.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist bereits geprägt durch die angrenzende Wohnbebauung im Tal des Nüstenbachs. Diese wird westlich angrenzend an die Nüstenbacher Straße von einer zweigeschossigen Wohnbebauung bestehend aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern geprägt (s. Abb.5). Südlich des Plangebietes befindet sich in etwa 35 m Entfernung ein dreigeschossiges Wohngebäude in Terrassenhausbauweise, welches ebenfalls mit Flachdach errichtet wurde (s. Abb.6).



A large, multi-story stone building with a prominent black door, situated on a hillside. The building is surrounded by trees and a green metal fence runs along the top of the stone wall. A small staircase leads up to the entrance area.

Seite 3



Abb. 4: Blick entlang der „Nüstenbacher Straße“ nach Süden (Foto: IFK)



Abb. 5: Blick vom Plangebiet auf die angrenzende Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der „Nüstenbacher Straße“ (Foto: IFK)



Abb. 6: Blick auf die südlich gelegene Terrassenhausbebauung der Nüstenbacher Str. 16 (Foto: IFK)

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende „Nüstenbacher Straße“ (L 527).

Technische Ver- und Entsorgung

In der angrenzenden „Nüstenbacher Straße“ verläuft ein Mischwasserkanal der Stadt Mosbach. Im Plangebiet selbst verläuft am nördlichen Rand eine Strom- und eine Gasleitung. Weiterhin sind durch die bereits angrenzende Bebauung Wasserleitungen in unmittelbarer Nähe in der „Nüstenbacher Straße“ vorhanden.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

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.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)“ dargestellt. Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Dabei sind die verfügbaren Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Ziel zur Schaffung von Wohnraum in Form einer Baulückenaktivierung wird den Zielen der Raumordnung ausreichend Rechnung getragen.

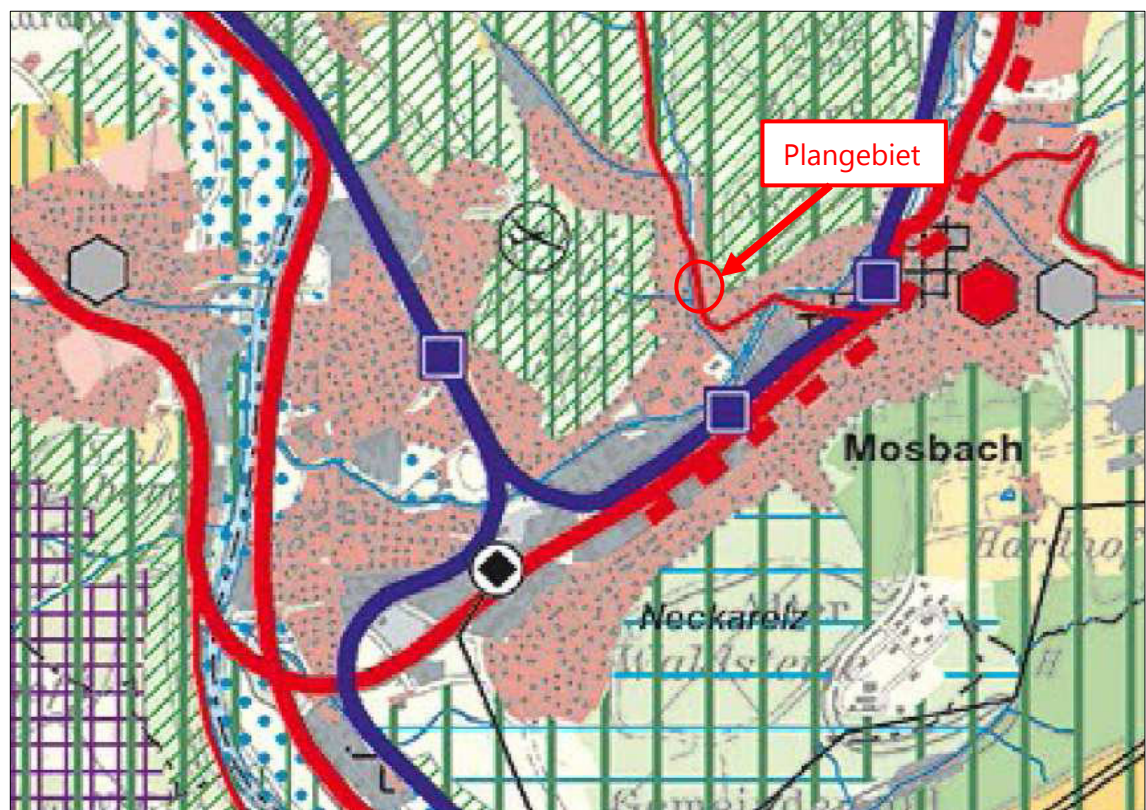


Abb. 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

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

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes wird das Entwicklungsgebot als erfüllt angesehen. Auf eine Berichtigung kann daher verzichtet werden.

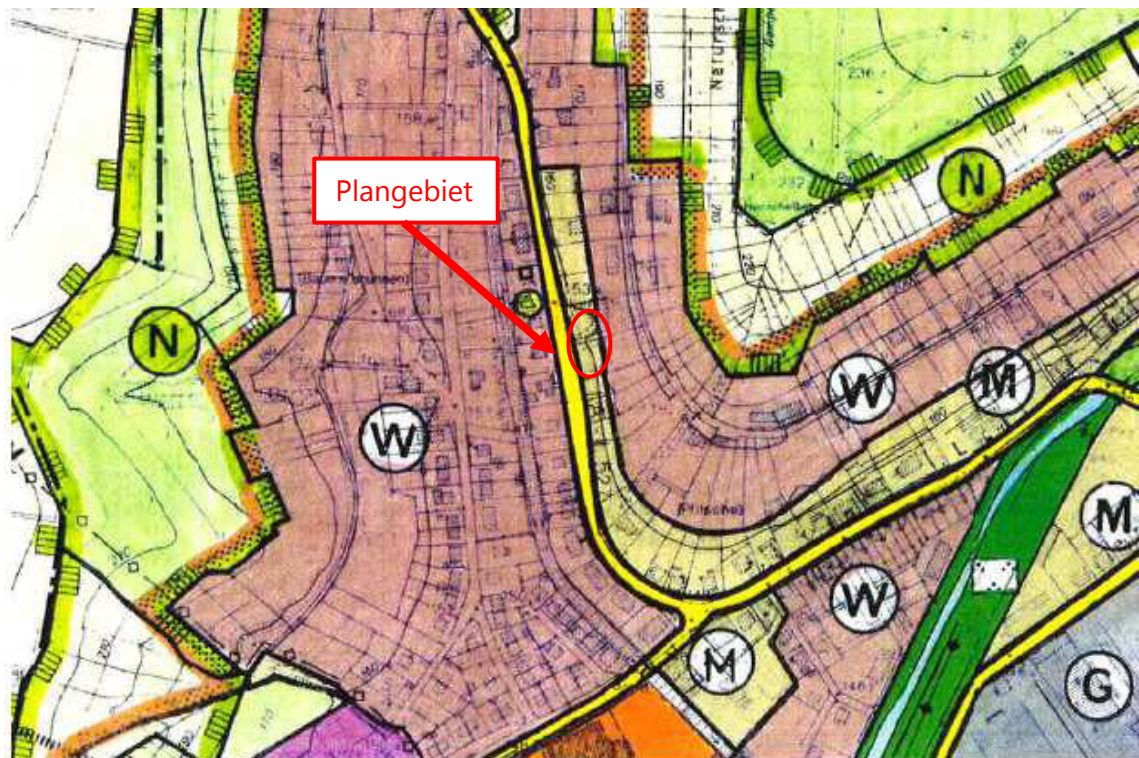


Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Mosbach)

4.3 Schutzgebiete

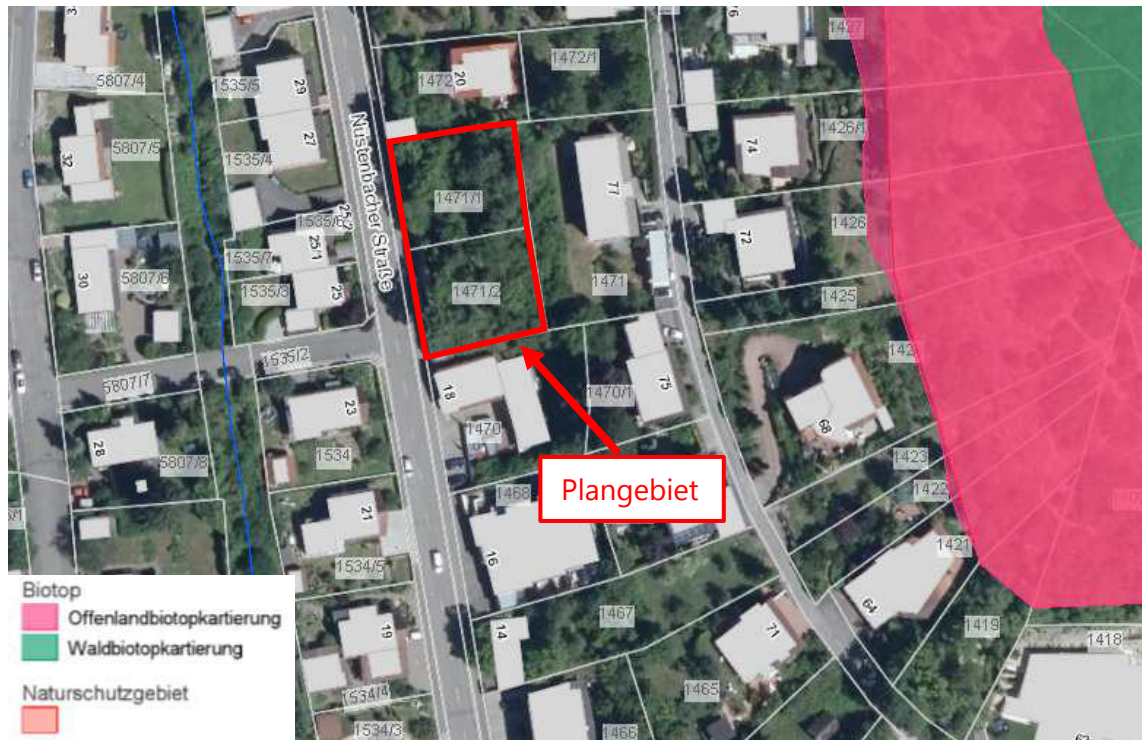


Abb. 9: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotope

Der Planbereich befindet sich in etwa 70 m Entfernung westlich der Offenlandbiotopkartierung „Trockenhang am Zwerrenberg“ und etwa 75 m Entfernung westlich der Waldbiotopkartierung „Waldrand Zwerrenberg/Henschelberg W Mosbach“.

Naturschutzgebiet

Weiterhin befindet sich das Naturschutzgebiet „Henschelberg“ in etwa 70 m in östlicher Richtung.

5. Plankonzept

Das vorliegende Plankonzept mit der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung einer an die örtliche Geländesituation angepasste und gegliederte Wohnbebauung als Terrassenhaus wurde im Gemeinderat vorgestellt und befürwortet.

Konkret plant die TADEKO Wohnbau GmbH, Heilbronn, im Plangebiet ein Mehrfamilienhaus als Terrassenhaus mit insgesamt 15 Wohneinheiten mit Wohnflächen von jeweils ca. 70-110 qm. Während die Wohnungen teilweise im Erdgeschoss sowie in den insgesamt vier Obergeschossen untergebracht werden sollen, sind im Erdgeschoss und einer

Garage sowie in einem Untergeschoss unter dem südlichen Gebäudeteil insgesamt 30 Stellplätze vorgesehen.

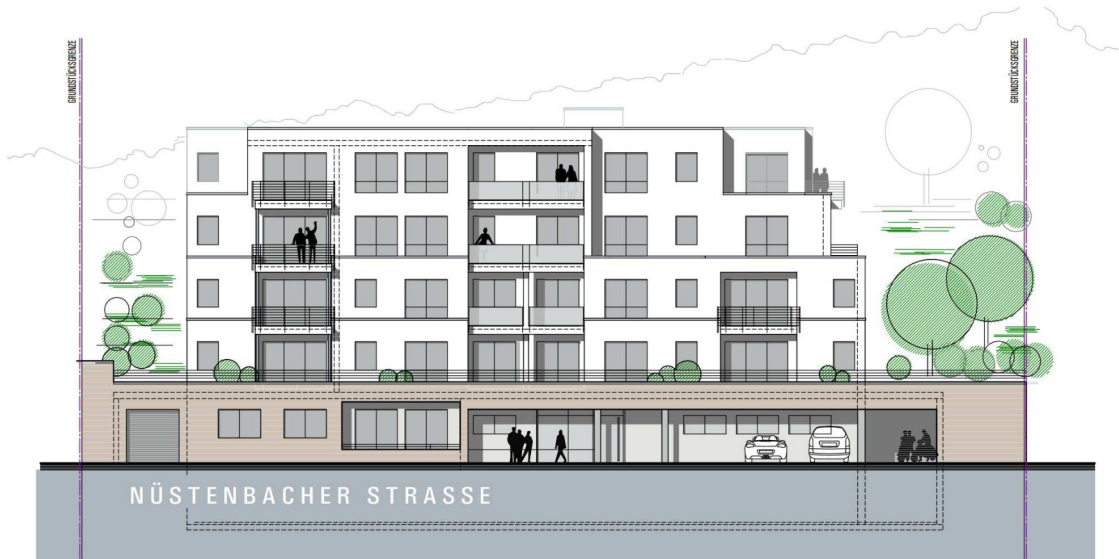


Abb. 10: Ansicht von der Nüstenbacher Straße (Quelle: Haberkorn-Architekten)

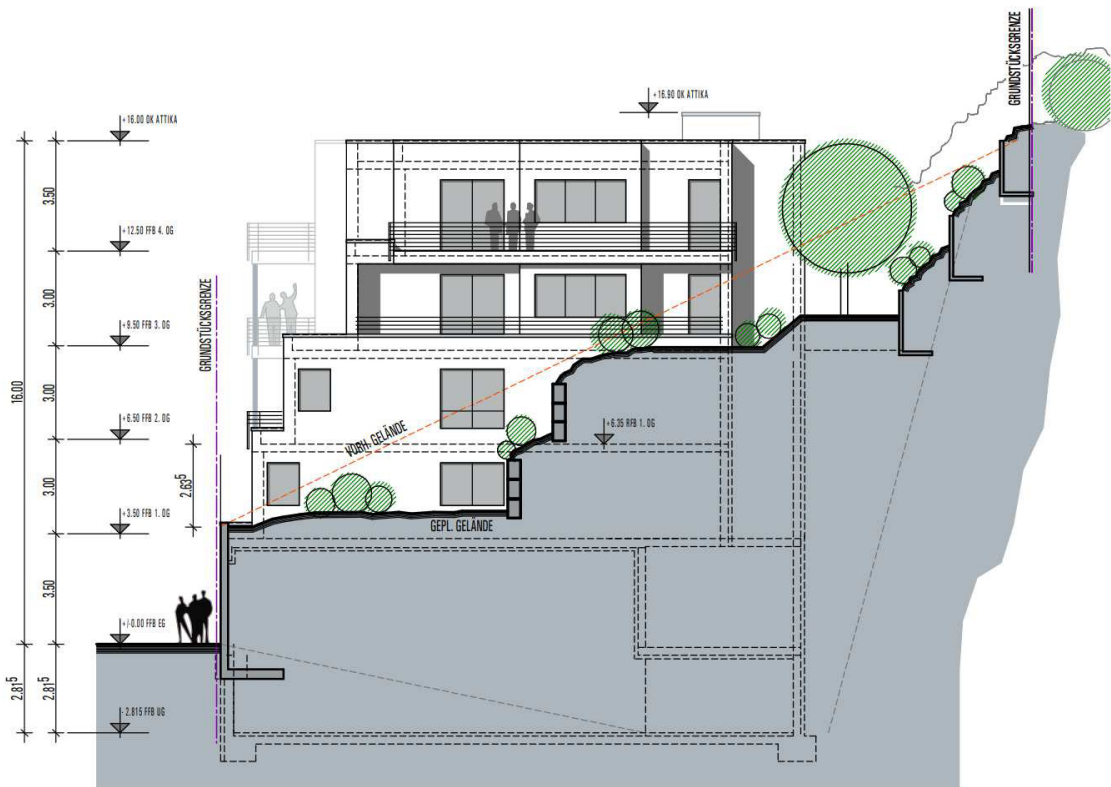


Abb. 11: Ansicht von Norden bzw. Süden (Quelle: Haberkorn-Architekten)

5.1 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende „Nüstenbacher Straße“ direkt ohne zusätzliche Umbaumaßnahmen im Verkehrsraum möglich.

Die technische Versorgung (Strom, Telefon, Wasser) kann über das angrenzende bestehende Leitungsnetz ohne besonderen Erschließungsaufwand erfolgen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Mischsystem vorgesehen. Der Anschluss soll an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Nüstenbacher Straße“ erfolgen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz wird über das bestehende Leitungsnetz gedeckt. Die Zufahrten sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf dem Baugrundstück sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung zur Umsetzung eines Mehrfamilienhauses im bestehenden Siedlungskörper der Stadt Mosbach erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten in Bezug auf das geplante Vorhaben werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Die gem. Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl von 0,45 überschreitet geringfügig die gemäß § 17 BauNVO geltenden Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes von 0,4 ist u.a. städtebaulich aufgrund der Siedlungslage im Innenbereich der Stadt Mosbach, der schwierigen topographischen Verhältnisse im Plangebiet sowie zur Förderung der Innenentwicklung und zur Nachverdichtung vertretbar. Es wird damit zudem dem übergeordneten Ziel der Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Das Bauflächenpotential auf dem innerstädtischen Grundstück kann im Sinne der Nachverdichtung optimal ausgenutzt werden.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da das geplante Vorhaben die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Abstandsregelungen beachtet. Die ausreichende Belichtung/Besonnung der geplanten Wohnungen sowie der Umgebungsbebauung kann folglich eingehalten werden. Die im Osten angrenzende Bebauung befindet sich topographisch oberhalb des Plangebietes

und der geplanten Bebauung (s. Abb.6). Durch den höheren möglichen Versiegelungsgrad entstehen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Zur Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung wird zum Ausgleich eine extensive Dachbegrünung festgesetzt und es werden Schottergärten und -schüttungen ausgeschlossen. Neben der Wasserrückhaltung und der Verbesserung des Umgebungsklimas dient die festgesetzte Dachbegrünung als Lebensraum für Tiere und zur Filterung von Luftschadstoffen.

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

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur wird im Plangebiet für das Baugrundstück eine offene Bauweise festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um eine zu hohe Versiegelung der Fläche zu vermeiden werden Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb des Garagenfeldes für zulässig erklärt.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Stadt- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Ausschluss metallischer Dach- und Fassadenmaterialien.
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen
- Baufeldräumung- und Gehölzrodung

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Am nördlichen Rand des Pangebietes verläuft zur Verbindung des 1 Kv Netzes zwischen der „Nüstenbacher Straße“ und „Am Sonnenrain“ ein Niederspannungs- und Beleuchtungskabel sowie eine Gasleitung. Weiterhin befindet sich dort eine Telekommunikationsleitung der Telekom. Die Leitungen sollen im Zuge der Erschließung bestehen bleiben.

Aus diesem Grund ist im Norden des Plangebiets ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Mosbach zur Versorgung mit Gas und Strom sowie zugunsten der Telekom zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erforderlich.

Pflanzgebote

Zur Eingrünung und Durchgrünung werden Pflanzgebote auf dem Baugrundstück festgesetzt. Damit wird der geplante Baukörper in die Umgebung mit bestehenden Gehölzstrukturen eingebunden und integriert.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets in seiner eher exponierten Lage zu gewährleisten, wird die Farbgestaltung von Gebäudefassaden eingeschränkt. Grelle und sehr helle und dunkle Farbtöne, die ein Hervortreten aus dem landschaftlichen Zusammenhang bewirken, werden ausgeschlossen. Zudem sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung unzulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Geotechnik
- Denkmalschutz
- Verkehrslärm

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

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

Mensch und Gesundheit

Das geplante Vorhaben kommt dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung nach, um Baulücken zu schließen. Neben der Nachverdichtung kann mit der Realisierung des Vorhabens flächensparender Wohnraum in Mosbach geschaffen.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist bisher keinen Versiegelungsgrad auf. Im Zuge der Baulandentwicklung erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, da die vorherrschenden Vegetationsstrukturen entfernt werden. Dies wirkt sich ebenfalls auf das Schutzgut Tiere aus, dass im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung gesondert untersucht und bewertet wird (s. Punkt 7.2).

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

Boden und Wasser

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

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

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

Luft und Klima

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

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

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Gebietsgröße als nicht erheblich bezeichnet werden. Die Frischluftzufuhr entlang des Tals des „Nüstenbachs“ wird baulich nicht beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Der geplante Gebäudekomplex fügt sich in das bestehende Gelände mit starkem Hanggefälle ein und nutzt die topographischen Gegebenheiten, um flächenschonend Wohnraum zu schaffen. Durch das optisch abgesetzte Erdgeschoss und die terrassenartige Anordnung der darüberliegenden Wohngeschosse wird dies zusätzlich betont. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aus diesen Gründen und aufgrund der baulichen Vorprägung im Umfeld nicht zu erwarten.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit für die meisten Arten ausgeschlossen werden. Lediglich die Artengruppe der Reptilien, die der Fledermäuse und die Haselmaus sind, näher zu betrachten.

Reptilien:

- Es gibt bekannte Vorkommen der Zauneidechse und der Schlingnatter. Die Arten sind womöglich auch in entsprechend gestalteten Gärten am Siedlungsrand anzutreffen.
- Das westexponierte Plangebiet ist durch Gehölze stark beschattet. Sonnenplätze gibt es kaum, offene Bereiche und Saumstrukturen fehlen.
- Ein Vorkommen der genannten Arten und somit auch das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

- Dass es in dem jungen bis mittelalten Baumbestand Wochenstuben und Winterquartiere gibt, lässt sich ausschließen. Einzel- und Zwischenquartiere sind jedoch grundsätzlich möglich. Potentiell geeignete Strukturen in Bodennähe sind durch den dichten Bewuchs für Fledermäuse kaum anzufliegen.
- Sicherlich wird der Rand des Gehölzbestandes gelegentlich von aus der Siedlung ausfliegenden Fledermäusen mit bejagt. Aufgrund der geringen Größe und des nur schwer durchdringbaren Bewuchses ist die Bedeutung der Fläche als Jagdgebiet jedoch gering.
- Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen im Baubereich durch die Rodung der Bäume und Sträucher wenige potentielle Einzel- und Zwischenquartiere verloren.
- Da es in den umliegenden Gehölzbeständen sicherlich viele Strukturen gibt, die sich als Zwischen- oder Einzelquartier eignen, kann auch ein Verlust der ökologischen

Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ausgeschlossen

- Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für die Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Haselmaus:

- Durch die Rodung der Bäume und Sträucher geht eine potenzielle Teilfläche einer Lebensstätte der Haselmaus verloren.
- Mit den Vergrämuungsmaßnahmen wird im Winter begonnen, wenn sich die Haselmäuse in ihren Winterquartieren befinden. Die Gehölzrodung und das Räumen der Flächen werden zeitlich gestaffelt.
- Als Raum der lokalen Population sind die zusammenhängenden Wald- bzw. Gehölzflächen am Henschelberg, welche sich Richtung Norden über die Waldstadt hinaus bis zum Offenland erstrecken, abzugrenzen. Der Raum wird im Westen durch die L 527 und die L 525 begrenzt.
- Der Verlust der am Rande gelegenen und im Verhältnis zum Raum der lokalen Population sehr kleinen Fläche führt nicht zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.
- Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann somit mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden

Details der Bewertung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze, Gebäudezugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Festsetzung von einer extensiven Dachbegrünung bei Errichtung des Gebäudes in Flachdachbauweise.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Stadt ausdrücklich begrüßt.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang des Jahres 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

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



MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Bebauungsplan **„Nüstenbacher Straße II, - Nr. 1.77“**

Fachbeitrag Artenschutz



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Adalbert-Stifter-Weg 2 Tel. 06261 / 918390
74821 Mosbach Fax. 06261 / 918399
E-Mail: info@wsingenieure.de

Erstellt im Auftrag:

TADEKO Wohnbau GmbH
Allee 17
4072 Heilbronn

Inhalt

	Seite
1 Aufgabenstellung	3
2 Lebensraumbereiche und -strukturen	5
3 Wirkungen des Bebauungsplans	6
4 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	7
4.1 Europäische Vogelarten	7
4.2 Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie	10
4.2.1 Reptilien	10
4.2.2 Fledermäuse	10
4.2.3 Haselmaus	11

Anlage

Peter Baust, Ornithologische Untersuchung BP „Nüstenbacher Straße II, - Nr. 1.77“, Mosbach, August 2021, Tabelle

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Mosbach stellt den Bebauungsplan „Nüstenbacher Straße II, - Nr. 1.77“ mit einem Geltungsbereich von rd. 0,1 ha auf.

Die Aufstellung erfolgt in einem Verfahren nach § 13a BauGB (*Bebauungspläne der Innenentwicklung*).

In diesem Zusammenhang ist eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung ist zunächst einmal nicht Adressat des Artenschutzes. Dennoch entfalten die artenschutzrechtlichen Vorschriften eine mittelbare Wirkung. Bauleitpläne, denen aus Rechtsgründen die Vollzugsfähigkeit fehlt, sind unwirksam.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat im Rahmen der Umweltprüfung. In beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren ohne formale Umweltprüfung ist der besondere Artenschutz trotzdem zwingend zu beachten und der Abwägung im Sinne des § 1 Abs.7 BauGB nicht zugänglich.

Im Fachbeitrag wird ermittelt, ob und in welcher Weise in Folge der Bauleitplanung gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen wird.

Nach § 44 BNatSchG¹, Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Absatz 5 führt aus:

Für nach § 15 Abs. 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 (= Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz*

¹ 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.

der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

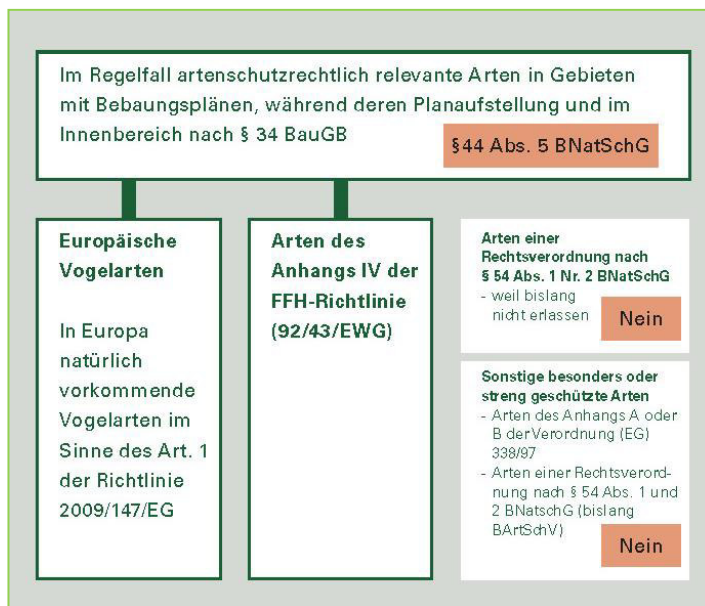
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Aufgabe des Fachbeitrags Artenschutz ist es, die zur artenschutzrechtlichen Prüfung notwendigen Grundlagen zusammenzustellen und ggf. eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorzubereiten.

In die Untersuchung einbezogen werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten.

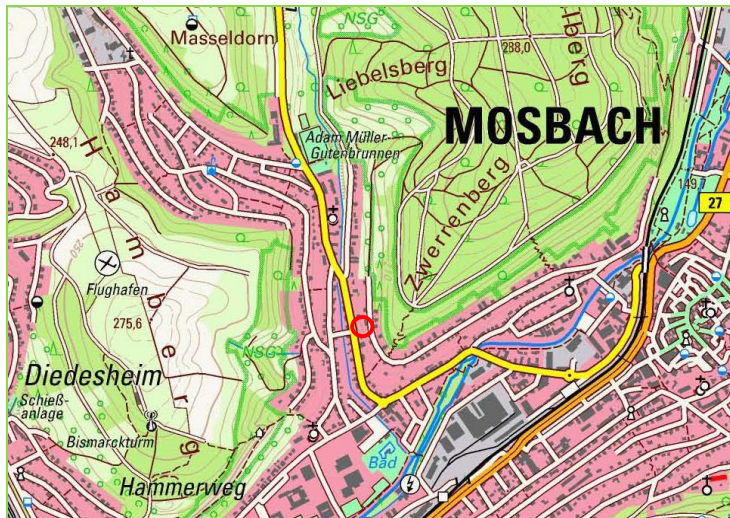


Übersicht zu den besonders und streng geschützten Arten.

(Hervorhebung der für den Regelfall in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben relevanten Artenkollektive. Die übrigen Arten sind gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 von den Verboten des § 44 BNatSchG freigestellt.)¹

¹ Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (Herausgeber), Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten, Stuttgart 2019

2 Lebensraumbereiche und -strukturen



Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Mosbach östlich angrenzend zur Nüstenbacher Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke, Flst.Nr. 1471/1 und 1471/2.

Abb.: Lage des Geltungsbereichs.
(M 1 : 25.000)

Die Abbildung auf der nächsten Seite zeigt den Bestand.

Die beiden Grundstücke liegen oberhalb des Straßenniveaus und sind von dieser durch eine hohe verfügte Sandsteinmauer mit jeweils einem Treppenaufgang abgegrenzt.

Am Fuß der Mauer bzw. der Treppenaufgänge wächst Saum- und Ruderalvegetation, u. a. viel Nelkenwurz (*Geum urbanum*), sowie aufkommende Sträucher und Bäume (Hundsrose, Holunder, Hainbuche, Spitzahorn). Die Mauer ist z. T. mit Efeu bewachsen. Aufgrund der dichten, die Mauer überwuchernden Strauchvegetation ist das Plangebiet nur über den südlichen Treppenaufgang zugänglich.

Die beiden verwilderten Grundstücke sind mit Sträuchern, überwiegend Liguster, Hasel, Hundrose und Gewöhnliche Schneebeere sowie mit jungen und mittelalten Laubbäumen bewachsen. Vor allem im östlichen Teil dominiert dichter Strauchbewuchs.

Vereinzelt gibt es an den teilweise efeubewachsenen Bäumen Strukturen wie abgeplatzte Rinde, Risse und kleine Spechtlöcher. Größere Höhlen wurden nicht festgestellt.

Der Unterwuchs der Bäume besteht hauptsächlich aus Efeu und aufkommenden Sträuchern. Stellenweise liegen abgebrochene Äste herum.

Am Südrand gibt es ein großes Brombeergestrüpp.

Das Plangebiet fällt steil Richtung Westen ab. Mittig hinter der Sandsteinmauer gibt es eine Senke mit einer fast senkrechten Böschung.

Im Norden, Osten und Süden schließen bebaute Grundstücke an.



Abb. Bestand (M 1 : 500).

3 Wirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,45 fest.

Innerhalb der Baugrenzen ist der Bau eines fünfgeschossigen Gebäudes mit einer Tiefgarage möglich (GFZ 1,2). Nördlich außerhalb der Baugrenze ist eine Fläche für Garagen festgesetzt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans geht das gesamte Plangebiet als Lebensraum verloren. Die Sandsteinmauer an der Straße wird abgerissen. Die Bäume und sonstigen Gehölze werden gerodet und die vorhandene Vegetation abgeräumt. Für die Bebauung sind umfangreiche Veränderungen der Geländetopographie, v. a. Abgrabungen, erforderlich.

4 Artenschutzrechtliche Prüfung

4.1 Europäische Vogelarten

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung wurden im Mai 2021 einmalig begangen¹.

Die Ergebnisse der ornithologischen Untersuchung sind in der Tabelle im Anhang dargestellt.

Bei der Begehung wurden 19 Vogelarten nachgewiesen. Drei der erfassten Arten, für die es im Plangebiet keine Brutmöglichkeiten gibt, wurden als Nahrungsgäste bewertet. Weitere 14, nicht nachgewiesene Arten könnten aufgrund der vorhandenen Strukturen potentiell im Geltungsbereich brüten. In der kleinen Fläche gibt es jedoch nur Platz und Raum für wenige Brutpaare.

In den Bäumen und Sträuchern und eventuell auch auf der überwachsenen Sandsteinmauer gibt es vor allem für Frei- und Nischenbrüter, wie z. B. Amsel, Buchfink und Zaunkönig, Brutmöglichkeiten. Bodenbrüter, wie z. B. Rotkehlchen und Zilpzalp, können im Gestrüpp bzw. in der Strauchvegetation einen Brutplatz finden.

Für Brutvögel geeignete Höhlen wurden bei der Bestandsaufnahme² nicht festgestellt und diese sind in dem überwiegend jungen Baumbestand auch kaum zu erwarten. Da bei der o. g. Begehung Höhlenbrüter, wie z. B. Kohl- und Blaumeise, nachgewiesen wurden, kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden, dass es für diese Arten einzelne Brutmöglichkeiten gibt.

Sicherlich wird die verwilderte Fläche von einigen Vögeln zur Nahrungssuche genutzt. Aufgrund der geringen Größe hat die Fläche hierfür keine besondere Bedeutung.

Die Rote Liste Baden-Württemberg³ bewertet alle nachgewiesenen, potentiell im Plangebiet brütende Vogelarten als nicht gefährdet. Ihre Bestände nehmen entweder zu, sind langfristig stabil oder festgestellte Rückgänge sind gemessen am aktuellen Bestand nicht bedrohlich.

Die auf der Vorwarnliste geführten Arten Feldsperling, Gartenrotschwanz und Klappergrasmücke wurden bei der Begehung nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen in der Umgebung ist jedoch bekannt und das Plangebiet weist für diese Arten zur Brut potentiell geeignete Strukturen auf. Dasselbe gilt für die in der Roten Liste als gefährdet bewerteten Arten Fitis (Kat. 3) und Wendehals (Kat. 2).

Prüfung der Verbotstatbestände

Für die Nahrungsgäste und die außerhalb des Geltungsbereichs brütenden Vögel können Verbotsstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Sie können Bauarbeiten ausweichen und daher nicht getötet oder verletzt werden. Ihre Ruhe- und Fortpflanzungsstätten werden nicht beeinträchtigt.

Auch suchen sie das Gebiet nur zur Nahrungsaufnahme auf und in der Umgebung sind Gärten, Obstwiesen und sonstige Gehölzbestände reichlich vorhanden.

Die zeitweiligen Störungen durch den Baubetrieb verschlechtern den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Nahrungsgäste und Brutvögel außerhalb des Plangebiets nicht. Während der Nutzung sind keine wesentlich über die bereits vorhandenen wohnbedingten Störungen hinausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten.

Näher zu prüfen sind die Auswirkungen auf die Brutvögel, die im Geltungsbereich brüten, bzw. brüten können.

¹ Begehungen durch Herrn Peter Baust, Mosbach.

² Begehung durch Ann-Katrin Fahl, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, am 28.07.21.

³ LUBW (Hrsg.): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung, Stand 31.12.2013.

Werden Vögel verletzt oder getötet? (§ 44 Abs. 1 Nr. 1)

Situation

Aufgrund ihrer Lebensraumsprüche könnten 30 der in der Umgebung vorkommenden Brutvogelarten potentiell im Geltungsbereich brüten. Das Plangebiet bietet jedoch nur Platz und Raum für wenige Brutpaare.

In den Bäumen und Sträuchern und eventuell auch auf der überwachsenen Sandsteinmauer gibt es v. a. für Frei- und Nischenbrüter Brutmöglichkeiten. Bodenbrüter können im Gestrüpp bzw. in der Strauchvegetation einen Brutplatz finden. Für Höhlenbrüter gibt es, wenn überhaupt, nur sehr wenige geeignete Strukturen.

Prognose

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird der gesamte Gehölzbestand gerodet. Die Sandsteinmauer zur Straße hin wird abgerissen.

Bei der Baufeldräumung während der Brutzeit ist zu befürchten, dass Nester mit Eiern zerstört und Jungvögel sowie unter Umständen auch brütende Altvögel verletzt oder getötet werden. Außerhalb der Brutzeit können die Vögel ausweichen.

Vermeidung

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Bäume und Sträucher im Plangebiet im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zu roden.

Die Sandsteinmauer wird im selben Zeitraum abgerissen. Ist dies zeitlich nicht möglich, so sind ggf. vorhandene zur Brut geeignete Strukturen an der Mauer frühzeitig vor Beginn der Brutzeit zu verschließen.

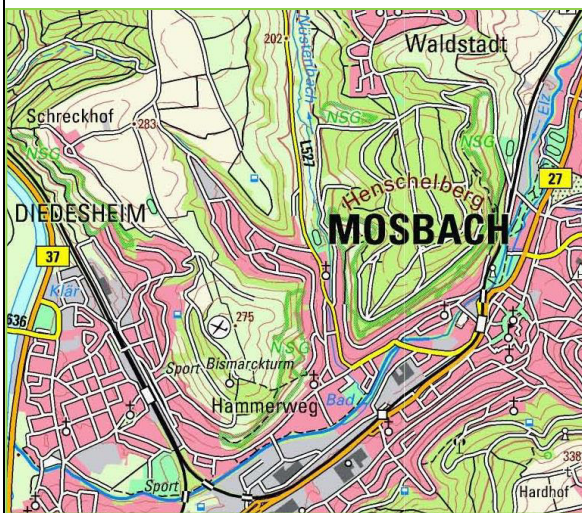
Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die zukünftigen Bauflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um sicherzustellen, dass Bodenbrüter in der krautigen Vegetation keine Nester anlegen.

Dies wird mit Verweis auf den § 44 Bundesnaturschutzgesetz als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Tatbestand tritt nicht ein.

Werden Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört, d. h. ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten? (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)

Situation



Aufgrund ihrer Lebensraumsprüche könnten 30 der in der Umgebung vorkommenden Brutvogelarten potentiell im Geltungsbereich brüten. Das Plangebiet bietet jedoch nur Platz und Raum für wenige Brutpaare.

Die potentiellen Brutvögel im Plangebiet sind überwiegend Arten der Wälder, der halboffenen Landschaft, aber auch der Siedlung.

Für diese Arten werden als Raum der lokalen Populationen der nördliche Teil der Stadt Mosbach mit dem Ham- und Henschelberg bis zur Bahnlinie im Osten, Süden und Westen abgegrenzt.

Für die in der roten Liste als nicht gefährdet bewerteten Arten wird der Erhaltungszustand der lokalen Population als günstig eingestuft. Für die Arten der Vorwarnliste wird er mit ungünstig/ unzureichend bewertet. Für die gefährdeten und potentiell im Plangebiet vorkommenden Arten Fitis und Wendehals wird der Erhaltungszustand als schlecht bewertet.

Prognose

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen im Plangebiet durch die Rodung der Bäume und Sträucher und dem Abriss der Mauer alle vorhandenen Brutmöglichkeiten verloren.

Für die Frei-, Nischen- und Bodenbrüter ist zu erwarten, dass es an dem nahen Waldrand bzw. in den Gehölzbeständen im Umfeld ausreichend Brutmöglichkeiten zum Ausweichen gibt.

Für die im Plangebiet nachgewiesenen Höhlenbrüter ist der Erhaltungszustand günstig. Auch gibt es in dem überwiegend jungen Baumbestand, wenn überhaupt, nur sehr wenige Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter.

Der Verlust der kleinen Fläche mit nur wenigen potentiellen Brutmöglichkeiten führt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen. Dies gilt auch für die Arten mit ungünstigen bzw. schlechten Erhaltungszustand, für die es in der Umgebung ebenfalls ausreichend, z. T. auch weitaus besser geeignete Strukturen gibt.

Vermeidung

-

Der Tatbestand tritt nicht ein.

Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 3)

Situation

Aufgrund ihrer Lebensraumanprüche könnten 30 der in der Umgebung vorkommenden Brutvogelarten potentiell im Geltungsbereich brüten. Das Plangebiet bietet jedoch nur Platz und Raum für wenige Brutpaare.

In den Bäumen und Sträuchern und eventuell auch auf der überwachsenen Sandsteinmauer gibt es v. a. für Frei- und Nischenbrüter Brutmöglichkeiten. Bodenbrüter können im Gestrüpp bzw. in der Strauchvegetation einen Brutplatz finden. Für Höhlenbrüter gibt es, wenn überhaupt, nur sehr wenige geeignete Strukturen.

Prognose

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen im Plangebiet durch die Rodung der Bäume und Sträucher und dem Abriss der Mauer alle vorhandenen Brutmöglichkeiten verloren.

Für die Frei-, Nischen- und Bodenbrüter ist zu erwarten, dass es am Waldrand bzw. in den Gehölzbeständen im Umfeld ausreichend Brutmöglichkeiten zum Ausweichen gibt.

Auch für die potentiell vorkommenden Höhlenbrüter gibt es in den strukturreichen Hängen am Henschelberg und Hamberg sicherlich ein großes Angebot an zur Brut geeigneten Höhlen.

Die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten.

Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

-

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. (§ 44 Abs. 5)

4.2 Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Beim besonderen Artenschutz werden grundsätzlich alle in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie berücksichtigt.

Bei der Begehung zur Bestandserfassung¹ wurde geprüft, ob es im Vorhabensbereich und seinem nahen Umfeld artspezifische Lebensräume bzw. Wuchsorte gibt.

Hierbei zeigte sich, dass ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit für die meisten Arten ausgeschlossen werden kann.

Lediglich die Artengruppe der Reptilien, die der Fledermäuse und die Haselmaus sind näher zu betrachten.

4.2.1 Reptilien

In der Umgebung, v. a. in den strukturreichen sonnenexponierten Hangflächen des Henschelbergs, gibt es bekannte Vorkommen der Anhang-IV-Reptilienarten **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) und **Schlingnatter** (*Coronella austriaca*). Die Arten sind womöglich auch in entsprechend gestalteten Gärten am Siedlungsrand anzutreffen.

Bei der Begehung zur Bestandserfassung¹ wurde daher auch geprüft, ob es im Plangebiet geeignete Strukturen für Reptilien gibt.

Das westexponierte Plangebiet ist durch Gehölze stark beschattet. Sonnenplätze gibt es kaum, offene Bereiche und Saumstrukturen fehlen.

Ein Vorkommen der genannten Arten und somit auch das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

4.2.2 Fledermäuse

Bei der Bestandserfassung wurden in dem Baumbestand im Plangebiet vereinzelt Strukturen, wie kleinere Spalten und Löcher sowie abstehende Rinde festgestellt, in denen Fledermäuse womöglich Quartiere finden könnten.

Dass es in dem jungen bis mittelalten Baumbestand Wochenstuben und Winterquartiere gibt, lässt sich ausschließen. Einzel- und Zwischenquartiere sind jedoch grundsätzlich möglich. Potentiell geeignete Strukturen in Bodennähe sind durch den dichten Bewuchs für Fledermäuse kaum anzufinden.

Sicherlich wird der Rand des Gehölzbestandes gelegentlich von aus der Siedlung ausfliegenden Fledermäusen mit bejagt. Aufgrund der geringen Größe und des nur schwer durchdringbaren Bewuchses ist die Bedeutung der Fläche als Jagdgebiet jedoch gering.

Prüfung der Verbotstatbestände

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen im Baubereich durch die Rodung der Bäume und Sträucher wenige potentielle Einzel- und Zwischenquartiere verloren.

Daher wird im Bebauungsplan, wie schon für die Vögel, festgesetzt, dass die Bäume nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar gefällt werden dürfen. Da Einzelquartiere dann nicht besetzt sind, wird eine Tötung oder Verletzung (Verbotstatbestand Nr. 1) von Fledermäusen sicher vermieden.

¹ Begehung durch Ann-Katrin Fahl, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, am 28.07.21, ab 13 Uhr, stark bewölkt mit Sonnenlücken, 23 °C.

Im Geltungsbereich entfallen, wenn überhaupt, nur wenige Einzel- oder Zwischenquartiere. Aufgrund der geringen Größe und des dichten Bewuchses hat das Plangebiet als Jagdgebiet keine Relevanz.

Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population führen könnten, sind somit nicht zu erwarten (Verbotstatbestand Nr. 2).

Da es in den umliegenden Gehölzbeständen sicherlich viele Strukturen gibt, die sich als Zwischen- oder Einzelquartier eignen, kann auch ein Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (Verbotstatbestand Nr. 3) ausgeschlossen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für die Fledermäuse ausgeschlossen werden.

4.2.3 Haselmaus

Das Plangebiet weist mit seinem jüngeren, z. T. lichten Baumbestand und der ausgeprägten Strauchvegetation, darunter auch fruchtragende Arten wie Hundsrose, Brombeere und Hasel, grundsätzlich einige Strukturen auf, die einen Lebensraum der Haselmaus ausmachen.

Das Plangebiet ist durch bereits bebaute Flächen vom Wald getrennt. Auch gibt es in dem überwiegend jungen Baumbestand im Plangebiet, wenn überhaupt, nur sehr wenige für die Art geeignete Höhlen, was ein limitierender Faktor¹ für eine Besiedlung der Fläche durch die Haselmaus darstellt.

Ein Vorkommen der Art ist daher unwahrscheinlich, kann aber aufgrund der räumlichen Nähe zum Wald nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet stellt aufgrund der geringen Größe, wenn überhaupt, nur einer Teilfläche einer Lebensstätte dar.

Prüfung der Verbotstatbestände

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen im Baubereich durch die Rodung der Bäume und Sträucher eine potentielle Teilfläche einer Lebensstätte der Haselmaus verloren.

Bei der Rodung der Gehölze und der Baufeldräumung besteht die Gefahr, dass Haselmäuse getötet oder verletzt werden (Verbotstatbestand Nr.1). Um dies sicher zu vermeiden, müssen sie aus dem Baufeld in die angrenzenden Gehölzbestände (Gärten bzw. Wald) vergrämt werden.

Mit den Vergrämuungsmaßnahmen wird im Winter begonnen, wenn sich die Haselmäuse in ihren Winterquartieren (Okt./Nov. – März/Apr., je nach Witterung, Nester am Boden oder zwischen Wurzeltellern) befinden.

Die Gehölzrodung und das Räumen der Flächen werden zeitlich gestaffelt. Dazu wird im Bebauungsplan Folgendes festgesetzt:

Die Gehölze im Plangebiet werden im Winterhalbjahr auf den Stock gesetzt. Die Wurzelstöcke bleiben im Boden, die Gras- und Laubschicht ist zum Schutz der Winterquartiere so weit als möglich zu belassen und zu schonen. Ein Befahren der zu rodenden Flächen ist nicht zulässig.

Zeitgleich wird die Kraut- und Strauchschicht auf ca. 15 cm Höhe zurückgeschnitten. Die Fläche wird mangels Deckung für Haselmäuse unattraktiv und sie wandern in die angrenzenden Gehölzbestände ab, sobald sie aus dem Winterschlaf erwachen.

Ab Mitte April können dann, günstige Witterung vorausgesetzt, die Wurzelstöcke gezogen und die Vegetation abgeräumt werden.

¹ Homepage des Bundesamtes für Naturschutz (BfN): <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/saeugetiere-sonstige/haselmaus-muscardinus-avellanarius.html>, abgerufen am 11.01.2022.

Eine lokale Population der Haselmaus lässt sich über zusammenhängende, für die Tiere erreichbare Waldgebiete definieren. Die räumliche Abgrenzung erfolgt durch Offenland, breite Straßen, Wege und Fließgewässer.¹

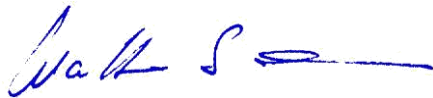
Somit sind als Raum der lokalen Population die zusammenhängenden Wald- bzw. Gehölzflächen am Henschelberg, welche sich Richtung Norden über Waldstadt hinaus bis zum Offenland erstrecken, abzugrenzen. Der Raum wird im Westen durch die L 527 und im L 525 begrenzt.

Der Verlust der am Rand gelegenen und im Verhältnis zum Raum der lokalen Population sehr kleinen Fläche führt nicht zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population (Verbotstatbestand Nr. 2).

Auch ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (Verbotstatbestand Nr. 3).

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für die Haselmaus ausgeschlossen werden.

Mosbach, den 11.01.2022



Anlage

Peter Baust, Ornithologische Untersuchung BP „Nüstenbacher Straße II, - Nr. 1.77“, Mosbach, August 2021, Tabelle

¹ Homepage des Bundesamtes für Naturschutz (BfN): <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/saeugetiere-sonstige/haselmaus-muscardinus-avellanarius.html>, abgerufen am 11.01.2022.

Festgestellte Vogelarten				Schutzstatus								Im UG und der Umgebung festgestellte Arten, ergänzt um potentielle Brutvogelarten			
Lfd. Nummer	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Artkürzel DDA									1		2	3
												24.07.21		Arten, die aufgrund anderer Feststellungen für das UG und die Umgebung bekannt sind	Potentieller Brutvogel auf dem Grundstück direkt
Kategorie	Kurzfristiger Trend	Häufigkeit	Rote Liste Deutschland	Europäische Vogelschutz-richtlinie	Species of European Conservation Concern	BArtSchV.	5:30 bis 6:30 Uhr, 15 Grad, bedeckt								
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	.	↑	sh	-	-	-	X	-	X	X	X	
2	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	.	↑	sh	-	-	-	X	-	X	X	X	
3	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	.	↓↓	sh	-	-	-	X	-	X	X	X	
4	Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	Bs	.	=	h	-	-	-	X	-	X	X	X	
5	Distelfink	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	.	↓↓	h	-	-	-	X	-	X	X	X	
6	Dompfaff	<i>Pyrhulla pyrhulla</i>	Gim	.	↓↓	h	-	-	-	X	-	X	X	X	
7	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ei	.	=	h	-	-	-	X	-		X	X	
8	Elster	<i>Pica pica</i>	E	.	↑	h	-	-	-	X	-		X		
9	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Fe	V	↓↓	h	V	-	3	X	-		X	X	
10	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	F	3	↓↓↓	h	-	-	-	X	-		X	X	
11	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Gb	.	=	h	-	-	-	X	-		X	X	
12	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	Gg	.	=	sh	-	-	-	X	-		X	X	
13	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gr	V	↓↓	h	V	-	2	X	-		X	X	
14	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Gi	.	↓↓	h	-	-	-	X	-		X		
15	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	V	↓↓	h	V	-	-	X	-		X		
16	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	.	=	sh	-	-	-	X	-	X	X	X	
17	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	Gü	.	↑	mh	-	-	2	X	X	X	X	X	
18	Hänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Hä	2	↓↓↓	mh	3	-	2	X	-		X		
19	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	.	=	sh	-	-	-	X	-	X	X	X	
20	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	V	↓↓	sh	V	-	3	X	-	X	X		
21	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	He	.	=	sh	-	-	-	X	-		X	X	
22	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Kg	V	↓↓	h	-	-	-	X	-		X	X	
23	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Kl	.	=	sh	-	-	-	X	-	X	X	X	
24	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	.	=	sh	-	-	-	X	-	X	X	X	
25	Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	V	↓↓	h	-	-	-	X	-	X	X		
26	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	.	↑	sh	-	-	-	X	-	X	X	X	
27	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	.	=	h	-	-	-	X	-	X	X	X	
28	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	.	↑↑	sh	-	-	-	X	-	X	X	X	
29	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	.	=	sh	-	-	-	X	-		X	X	
30	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	Sm	.	=	h	-	-	-	X	-		X	X	
31	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Sd	.	↓↓	sh	-	-	-	X	-		X	X	
32	Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	Sg	.	=	sh	-	-	-	X	-		X		
33	Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	Sp	.	=	mh	-	-	-	X	-		X		
34	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	.	=	sh	3	-	3	X	-		X	X	
35	Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	Sum	.	=	h	-	-	3	X	-		X	X	
36	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Tf	V	=	mh	-	-	3	X	X	X	X		
37	Uhu	<i>Bubo bubo</i>	Uh	.	↑↑	s	-	X	3	X	X		X		
38	Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	Wz	.	=	mh	-	-	-	X	X		X		
39	Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	Wh	2	↓↓↓	mh	2	-	3	X	-		X	X	
40	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Z	.	=	sh	-	-	-	X	-	X	X	X	
41	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	.	=	sh	-	-	-	X	-	X	X	X	

LUBW, Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung. Stand 31.12.2013.
V = Arten der Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = vom Aussterben bedroht.
↓↓↓ kurzfristig sehr starke Brutbestandsabnahme (>50%)
↓↓ Kurzfristig starke Brutbestandsabnahme (> 20 %)
= Kurzfristig stabiler bzw. leicht schwankender Brutb.
↑ kurzfristig um > 20% zunehmender Brutbestand
↑↑ kurzfristig um > 50% zunehmender Brutbestand
ss = sehr selten (1 - 100 Brutpaare)
s = selten (101 - 1.000 Brutpaare)
mh = mäßig häufig (1.001 - 10.000 Brutpaare)
h = häufig (10.001 - 100.000 Brutpaare)
sh = sehr häufig (> 100.000 Brutpaare)