

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

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“
auf Gemarkung Lohrbach

Abwägung und Feststellungsbeschluss

Anlage 1

Behandlung der eingegangenen Anregungen

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Mosbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Privater Einwender	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1	Bürger / in 1	01.10.2023	Zur o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes nehme ich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wie folgt Stellung: Die nach wie vor ungezügelte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und naturnaher Flächen für Gewerbeansiedlungen, Wohn- und Straßenbau ist in Zeiten des Klimawandels und des Artenschwunds nicht länger hinnehmbar. Und dies umso mehr als die vorgesehene Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für den Wohnbau im Bereich der "Hofäcker" der Plausibilität entbehrt.	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.
			1. Die Große Kreisstadt Mosbach zählte am 31.12.1975 lt. Erhebung des Statistischen Landesamtes 23.663 Einwohner; am 30.06.2022 aber nur 23.432 Personen. Für den Ortsteil Lohrbach weist die Statistik am 31.12.1970 1.324 Einwohner aus; gegenwärtig nennt die Stadtverwaltung 1.355 Einwohner, wobei in dieser jüngsten Zahl aber auch Zweitwohnsitze mitgerechnet sein dürften. Anhand dieser Zahlen lässt sich belegen, dass die Bevölkerungsentwicklung der Großen Kreisstadt Mosbach wie auch des Ortsteils Lohrbach zwischen 1975 und 2022 negativ verlief, allenfalls stagnierte. Umso mehr überrascht es, dass sich die bebaute Fläche im selben Zeitraum mehr als verdoppelte!	Seit den 70er Jahren haben sich die Ansprüche an den Wohnraum mehrmals geändert. Durch den Demographischen Wandel und den damit eingehenden Belegungsdichterückgang wird insbesondere im Altbestand deutlich mehr Wohnfläche beansprucht. Hinzu kommen fehlende Veräußerungsbereitschaft von Wohnhäusern oder Baulücken und unbebaute, vorgehaltene Baugrundstücke (sog. Enkelgrundstücke), die derzeit einer Wohnnutzung nicht zugeführt werden (können). Nur mit einer Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnbauflächen ist auch ein Anstieg der Bevölkerungszahl durch bspw. Zuzüge bzw. die Vermeidung von Abwanderungen möglich.
			2. Vor diesem Hintergrund ist der vom Verband Region Rhein-Neckar ermittelte zusätzliche Wohnflächenbedarf der Stadt Mosbach im Umfang von mehr als 30 ha bis zum Jahr 2023 kritisch zu beurteilen. Er beruht auf fiktiven Bevölkerungs- und Bedarfsprognosen, die sich empirisch nicht nachvollziehen lassen. Von daher ist die Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 10.02.2022, mit der die beantragte Abweichung von den festgelegten Zielen der Raumordnung ("Regionaler Grünzug") befürwortet wird, nicht stichhaltig.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Wie in der Begründung ausgeführt wird, wurde durch den Regionalverband für die Stadt Mosbach ein Wohnbauflächenbedarf von 32,2 ha bis zum Jahr 2030 ermittelt. Dieser ergibt sich aus dem natürlichen Bevölkerungszuwachs, Zuzügen sowie dem Belegungsdichterückgang. Im Übrigen liegt es in der Natur der Sache, dass bei Prognosen eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich der Bewahrheitung der Prognose bestehen bleibt.
			3. Die weitgehende Versiegelung von mehr als 3 ha landwirtschaftlicher Fläche im Einzugsbereich des Tiefbrunnens "Rechtenbach" (Wasserschutzgebietszone III) wäre ökologisch unverantwortlich. Hinzu kommt, dass die geplante Erweiterung des Trinkwasserleitungsnetzes dem genannten Tiefbrunnen weitere Entnahmemengen abfordern würde, die den mittelbar betroffenen Gänsbach und die dortige Ufervegetation nachhaltig schädigen würden.	Die Fläche wird nur zu einem Teil versiegelt, es verbleibt unversiegelte Fläche (öffentliche Grünflächen, Hausgärten, Verkehrsgrünflächen). Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken direkt dem Wasserkreislauf zugeführt. Die im Bebauungsplan festgesetzte

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Mosbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

<i>Nr.</i>	<i>Privater Einwender</i>	<i>Stellungn. vom</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Behandlungsvorschlag</i>
			Das geplante Wohngebiet "Hofäcker" wäre eine schwere ökologische Hypothek für die Zukunft, die durch keine kurzfristigen kommunalpolitischen Erfolge zu rechtfertigen ist, und darf deshalb nicht realisiert werden.	Dachbegrünung begünstigt zudem eine Verdunstung von Niederschlagswasser und somit ebenfalls eine Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1	Abwasserzweckverband Elz-Neckar	26.09.2023	keine Anregungen	---
2	BUND Kreisverband	---	---	---
3	Deutsche Telekom Technik GmbH	05.10.2023 13.03.2024	Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände. Zum parallel aufgestellten Bebauungsplanentwurf haben wir bereits detailliert Stellung genommen (Aktenzeichen: 2023B_323).	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Gemeinde Elztal	06.09.2023 21.02.2024	keine Anregungen	---
5	Gemeinde Fahrenbach	---	---	---
6	Gemeinde Neckarzimmern	18.09.2023 20.02.2024	keine Anregungen	---
7	Gemeinde Obrigheim	06.09.2023 15.02.2024	keine Anregungen	---
8	DB Regio Bus, Region Baden-Württemberg	---	---	---
9	IHK Rhein-Neckar, Mannheim	06.10.2023 15.03.2024	keine Anregungen	---
10	KWiN Kreislaufwirtschaft Neckar-Odenwald	---	---	---
11	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	04.10.2023	Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.	Die Hinweise wurden in die Planunterlagen übernommen.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			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.	
			Seitens der Bau- und Kunstdenkmalspflege bestehen nach aktueller Sachstandslage keine Bedenken	
		14.02.2024	Die bereits zu diesem Bereich formulierte Stellungnahme vom 04.10.2023 behält Gültigkeit. Unsere Anliegen wurden in den Hinweisen der Begründung bereits ausreichend berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
12	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis:			
	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Flurneuordnung und Landentwicklung	10.10.2023 20.03.2023	keine Anregungen	---
	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Forst	10.10.2023 20.03.2024	keine Anregungen	---
	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Landwirtschaft	10.10.2023	Der Fachdienst Landwirtschaft hat Einwände zum o. g. Vorhaben. Nach der gültigen Planfassung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich nach der Flurbilanz 2022 im Gebiet der Vorbehaltsflur I. Diese landbauwürdigen Flächen sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Belange der Landwirtschaft müssen berücksichtigt werden, damit auch zukünftig die	Die Stadt Mosbach betreibt vorrangig Innenentwicklung zur Bedienung des Wohnbauflächenbedarfs. Mit zunehmendem Siedlungsdruck erfolgt jedoch in diesem Fall die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen. Planungsalternativen stehen nicht zur Verfü-

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Aufgabe zur nachhaltigen und ökonomischen Erzeugung von Nahrungsmitteln erfüllt werden kann. Der Erhalt von guten Produktionsstandorten der Landwirtschaft ist für nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang wichtig. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Notwendige Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe dürfen nur innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden. Es dürfen keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Bebauungsplans für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden.	gung. Dem § 1a Abs. 2 BauGB wird durch eine mäßig verdichtete Bebauung und eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke gefolgt. Der gebietsexterne Ausgleich erfolgt durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt, die schon umgesetzt sind. Somit entstehen keine neuen Eingriffe in landwirtschaftliche Nutzflächen.
		20.03.2024	Aus Sicht des Fachdienstes Landwirtschaft bestehen zum geplanten Vorhaben Einwände. Das Plangebiet befindet sich laut Flurbilanz 2022 auf Flächen der Vorbehaltsflur I. Diese landbauwürdigen Flächen sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Für das Plangebiet ist eine Acker- bzw. Grünland in Höhe von 51 hinterlegt, somit handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen mit besseren Böden. Belange der Landwirtschaft müssen berücksichtigt werden, damit auch zukünftig die Aufgabe zur nachhaltigen und ökonomischen Erzeugung von Nahrungsmitteln erfüllt werden kann.	siehe oben
	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Straßen	10.10.2023 20.03.2024	keine Anregungen	---
	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Technische Fachbehörde – Sachgebiet Abwasserbeseitigung	10.10.2023 20.03.2024	keine Anregungen	---
	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten	10.10.2023 20.03.2024	Bodenschutz- und Altlastenkataster: Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen sind im Bereich des Bebauungsplans „Hofäcker“ in Mosbach-Lohrbach keine Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken, sofern folgende Vorgaben eingehalten werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Bodenschutz: Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern und/oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG). Wird für das jeweilige Vorhaben auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,3 Hektar eingewirkt, ist nach § 4 Abs. 5 Satz 1 BBodSchV durch den Vorhabenträger für die Ausführung der Maßnahme eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch eine zertifizierte Stelle zu beauftragen, welche die Maßnahme fachgutachterlich zu begleiten und entsprechend zu dokumentieren hat. Bezüglich weiterer Vorgaben zum Thema Bodenschutz wird auf die einschlägigen technischen Vorgaben - insbesondere auf die DIN 19639 - verwiesen. Das einer BBB zugrundeliegende Bodenschutzkonzept (BSK) ist frühzeitig (spätestens 6 Wochen) vor Maßnahmenbeginn der zuständigen technischen Fachbehörde Bodenschutz/Altlasten zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Der Maßnahmenbeginn ist 2 Wochen vor Beginn bei der Fachbehörde anzuzeigen. Die Dokumentation zur BBB ist der technischen Fachbehörde Bodenschutz/Altlasten zeitnah, spätestens jedoch 2 Monate nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen. Werden bei Erdarbeiten/Tiefbauarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigte Aushubmaterialien 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 Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß festgestellter Verunreinigungen zu informieren. Die im Rahmen der erforderlichen Tiefbauarbeiten anfallenden Aushubmaterialien, welche nicht vor Ort wieder eingebaut werden können (wie auffälliges	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			und/oder überschüssiges Bodenaushubmaterial), sind - entsprechend der aktuellen gesetzlichen Vorgaben - einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Auf die sich am 01.08.2023 geänderten gesetzlichen Vorgaben (insbesondere die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) wird ausdrücklich hingewiesen. Öffentlich-rechtliche Vorgaben sind grundsätzlich einzuhalten und zu beachten.	
	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	10.10.2023	Die Planfläche liegt in der Zone IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Tiefbrunnen Rechtenbach und Erlenbrunnen der Stadt Mosbach und Brunnen Seifensied der Johannesanstalten Mosbach (Schutzgebietsverordnung vom 02.07.1990). Die nächstgelegene Trinkwasserfassung befindet sich nördlich in ca. 400 m Entfernung. Die Lage im Wasserschutzgebiet (WSG) wurde in den Unterlagen benannt, auf die Beachtung der Verbote wurde hingewiesen. In der Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB „Änderung Nr. 1.27 des Flächennutzungsplanes Gebiet „Hofäcker“ Stadt Mosbach, Gemarkung Lohrbach“ ist zu ergänzen, dass sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIA befindet. Es bestehen von Seiten der technischen Fachbehörde Grundwasserschutz Bedenken zum Vorhaben hinsichtlich des Schutzes des Grundwassers im Einzugsgebiet der Trinkwasserfassungen. Es sind die allgemeinen Gesetzgebungen zum Grundwasserschutz sowie die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) zu beachten (z.B. § 3 Abs.1 Ziff. 5: das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe ist verboten (Ausnahmen siehe WSG-VO); § 3 Abs. 2 Ziff. 11: Bohrungen oder sonstige Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser sind verboten). Besonders hingewiesen wird auf § 3 Abs. 2 Ziff. 4: Das Errichten und wesentliche Erweitern von Wohnsiedlungen ist verboten, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet wird oder wenn das Grundwasser angeschnitten wird bzw. keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasser vorhanden ist.	Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Sachverhalt erörtert. Etwaige Auflagen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die Untergrundverhältnisse sind in Bezug auf das Verbot gemäß § 3 Abs. 2 Ziff. 4 durch einen Fachgutachter vor Ausführung erster baulicher Maßnahmen zu untersuchen und zu beurteilen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde zum Nachweis, dass das genannte Verbot der WSG-VO nicht berührt wird, vorzulegen. Sollte bei den geplanten Untergrundeingriffen Grundwasser angeschnitten werden oder keine ausreichende, natürliche Deckschichtenmächtigkeit vorhanden sein, ist die Ausführung des Vorhabens entsprechend technisch anzupassen, ggf. kann das Vorhaben in der bisherigen Planung bzw. unter Umständen nicht ausgeführt werden. Bohrungen zum Erkunden des Baugrundes sind bei der unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Entsprechend der WSG-Verordnung § 3 Abs. 2 Ziff. 8 ist das Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers [...] verboten. Durchlässige Beläge sind daher nicht pauschal vorzugeben. Es muss eine Abwägung stattfinden, ob von den Flächen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht. Auf Parkplatzflächen sollte eine Bewertung nach DWA M153 ausgeführt werden. Eine flächige Ableitung über einen bewachsenen Oberboden sollte, wenn entsprechend DWA M153 möglich, immer der Ableitung in den Kanal vorgezogen werden. Die Entwässerung von unbelastetem Niederschlagswasser, z.B. Dachflächen sollte durch Versickerung erfolgen. Bei Straßenbaumaßnahmen sind die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)“ bzw. die „Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten“ (BeStWag) zu beachten. Die nachfolgenden Vorgaben sind allgemein zu beachten: Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Grundwassereingriffe sind im Wasserschutzgebiet Zone III generell nur in begründeten Ausnahmefällen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, genehmigungsfähig. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind einzustellen.	

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Die Errichtung und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden (Erdreichwärmepumpen; Ausnahmen siehe WSG-VO) ist nicht gestattet.	
		20.03.2024	Die Lage im Wasserschutzgebiet wird im Bebauungsplan benannt, auf die Beachtung der Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) wurde hingewiesen. Besonders zu beachten ist § 3 Abs. 2 Ziffer 17 WSG-VO: „Das Errichten und wesentliche Erweitern von Wohnsiedlungen ist verboten, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet wird oder wenn das Grundwasser angeschnitten wird bzw. keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasser vorhanden ist.“ Für die Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde ein Fachgutachter beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass das Gefährdungspotenzial der Baumaßnahme für das Grundwasser als hoch anzusetzen ist und die angetroffenen schützenden Grundwasserdeckschichten als ungünstig einzustufen sind. Daher ist der Fachdienst Umwelt-Technik bei den späteren Baugenehmigungsverfahren durch die Baurechtsbehörde zu beteiligen, um die Verbotstatbestände aus der Verordnung des Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Tiefbrunnen Rechtenbach und Erlenbrunnen der Stadt Mosbach sowie des Brunnens Seifensied der Johannesanstalten Mosbach und mögliche Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen. Die Untergrundverhältnisse sind durch einen Fachgutachter gemäß dem oben genannten Verbot vor Ausführung erster baulicher Maßnahmen zu untersuchen und zu beurteilen. Dabei sind die durch die vorgesehene Bebauung erreichten Eingriffstiefen zu berücksichtigen. Neben Erkundungen durch den Gutachter sind zur Auswertung die hydrogeologischen Standortverhältnisse aus den Gutachten zur Schutzgebietsausweisung zu berücksichtigen. Diese können durch die UWB zur Verfügung gestellt werden. Im Zusammenhang mit der hydrogeologischen Beurteilung ist für Abwasserleitungen eine Gefährdungsbeurteilung gemäß DWA A-142 "Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten" durchzuführen. Die Ergebnisse sind der UWB vorzulegen, um nachzuweisen, dass das oben genannte Verbot der WSG-Verordnung nicht berührt wird.	Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Sachverhalt erörtert. Etwaige Auflagen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Sollte keine ausreichende, natürliche Deckschichtenmächtigkeit vorhanden sein, ist die Ausführung des Vorhabens entsprechend technisch anzupassen, ggf. kann ein Vorhaben in der bisherigen Planung bzw. unter Umständen gar nicht ausgeführt werden. Im Übrigen sind die allgemeinen Gesetzgebungen zum Grundwasserschutz sowie die Verbote des §3 der WSG-VO zu beachten (z. B. § 3 Ziff. 5: das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe ist verboten (Öltanks! - Ausnahmen siehe WSG-VO), Ziff. 24 Bohrungen oder sonstige Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser sind verboten). Die nachfolgenden Vorgaben sind allgemein zu beachten: Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Grundwassereingriffe sind im Wasserschutzgebiet Zone III generell nur in begründeten Ausnahmefällen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, genehmigungsfähig. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind einzustellen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Die Errichtung und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden (Erdreichwärmepumpen; Ausnahmen siehe WSG-VO) ist nicht gestattet.	
	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	10.10.2023	Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken. Hinweis: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließen-	Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren, sondern das Bebauungsplanverfahren.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			den Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Um Unsicherheit infolge von Starkregenereignissen zu reduzieren und evtl. Schäden vorzubeugen, wird Kommunen empfohlen, die potenzielle Gefährdungslage und das individuelle Risiko durch Extremwetter intensiv zu reflektieren und die hieraus resultierenden Erkenntnisse in der Planung abzubilden. Vorsorgliche Überlegungen wie: • die Flächenvorsorge - z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen, Wällen • die Bauvorsorge - eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches/Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau) und bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkellerung verzichten) sollten daher in die Bauleitplanung einfließen. Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871) und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung).	
		20.03.2024	Keine Bedenken und Anregungen	---
	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Untere Naturschutzbehörde	10.10.2023	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können a) Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Der besondere Artenschutz ist als striktes Recht nicht der allgemeinen planungsrechtlichen Abwägung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim zugänglich und ist mithin in allen Arten von Bauleitplanverfahren grundsätzlich zu beachten. Die betreffenden artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG greifen in der Bauleitplanung mittelbar.	Im Zuge des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens wurde ein Umweltbericht mit Aussagen zum Artenschutz ergänzt.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Nach geltender Rechtslage wäre zu dem vorliegenden FNP-Änderungsverfahren beispielsweise eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erforderlich, die eine diesbezügliche Beurteilung zulässt. Den aktuellen Verfahrensunterlagen lag noch kein angepasster Entwurf eines Fachbeitrags Artenschutz mit artenschutzrechtlicher Prüfung bzw. keine vertiefende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange (z.B. im Rahmen des Umweltberichts) bei. Im vorliegenden Fall kann aus unserer Sicht auf die noch zu erstellende Artenschutzprüfung zu dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Hofäcker“ der Großen Kreisstadt Mosbach zurückgegriffen werden (vgl. dazu Nr. 8. des Entwurfs der städtebaulichen Begründung). Eine gutachterliche Aussage für die FNP-Ebene kann als entsprechende Zusammenfassung des Fachbeitrags Artenschutz bzw. als ausdrücklicher Abschnitt in dem noch vorzulegenden Umweltbericht erfolgen. Es muss in den Unterlagen zum FNP-Änderungsverfahren deutlich werden, dass etwaige artenschutzrechtliche Konflikte zu bewältigen sind. Nachrichtlich: Der zu dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Hofäcker“ ersichtliche Untersuchungsumfang wird unsererseits dem Grunde nach mitgetragen. Offensichtliche unüberwindliche Planungshindernisse sind daraus bislang nicht zu erkennen. Die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung gegebenenfalls noch ergebenden Vermeidungs-, Schutz- und CEF -Maßnahmen, werden dann im Detail auf der Ebene des parallel geführten Bebauungsplans festzulegen sein. Wir weisen darauf hin, dass die Belange des Artenschutzes vor dem Beschluss über die FNPÄnderung grundsätzlich geklärt sein sollten.	
			b) Naturschutzrechtliche Schutzgebiete n. §§ 23 – 27 BNatSchG sowie geschützte Streuobstbestände n. § 33a NatSchG Die geplante Wohnbaufläche wird teilweise im Geltungsbereich der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (NatParkVO) zu liegen kommen. Zwar werden Gebiete im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 3 Nr. 4. NatParkVO zu Erschließungszonen, in denen die Erlaubnisvorbehalte des § 4 NatParkVO nicht gelten. Die Erschließungszonen passen sich gemäß § 2 Abs. 3 der NatParkVO insoweit der geordneten städ-	Eine Auseinandersetzung mit dem Schutzzweck des Naturparks wurde in den Planunterlagen ergänzt.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			tebaulichen Entwicklung an. Für eine so geordnete städtebauliche Entwicklung wird in diesem Zusammenhang jedoch vorausgesetzt, dass der Schutzzweck gemäß § 3 der NatParkVO zumindest erkennbar in die Abwägungsentcheidung des Planungsträgers mit einfließt. Unseres Erachtens sollte in den FNP-Unterlagen dazu - insbesondere bei den Abschnitten zu den Themen Schutzgut Landschaft bzw. Landschaftsbild und Erholung – eine kurze inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Schutzzweck des Naturparks erfolgen.	
			Der teilweise im Plangebiet liegende Streuobstbestand (nordöstlicher Gebietsrand) wird als Teil eines geschützten Streuobstbestands nach § 33a NatSchG angesehen. Wir gehen davon aus, dass in den umweltbezogenen Unterlagen (insbes. Umweltbericht) hierauf im weiteren Verfahren noch näher eingegangen wird. (Nachrichtlich: Durch die aus den Bebauungsplanunterlagen bereits ersichtlichen Erhaltungsfestsetzungen erscheinen die diesbezüglichen Konfliktpunkte als voraussichtlich bewältigungsfähig.)	Die Thematik wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.
			2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Eine abschließende Aussage hierzu ist zum derzeitigen Planungsstand zwar noch nicht möglich. Nach unserer ersten Einschätzung dürfte etwaigen Konflikten jedoch mit der Festlegung von geeigneten Maßnahmen in nachgelagerten Verfahren zu begegnen sein, sodass voraussichtlich keine Ausnahmen oder Befreiungen für die FNP-Ebene erforderlich werden. 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: Auch auf der FNP-Ebene ist die Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in zumindest grundsätzlicher Weise im Hinblick auf die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu thematisieren. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, vgl. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB). In den aktuell vorliegenden FNP-Unterlagen wird die Bewältigung der Eingriffsregelung noch nicht näher behandelt. Im vorliegenden Fall kann aus unserer Sicht auf die noch zu erstellende Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zu	Im Zuge des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens wurde ein Umweltbericht ergänzt, in dem die Bewältigung der Eingriffsregelung behandelt und Aussagen zum Biotopverbund getroffen werden.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Hofäcker“ der Großen Kreisstadt Mosbach zurückgegriffen werden. Im weiteren Verfahrensverlauf soll dazu auch der erforderliche Umweltbericht fortgeschrieben werden. Nachrichtlich: Den Unterlagen zu dem parallel geführten Bebauungsplan sind bereits vorläufige Einschätzungen zu einzelnen Belangen des Naturschutzes zu entnehmen. Ebenso sind im textlichen und zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. Maßnahmen im Ansatz zu erkennen. Wir gehen davon aus, dass insbesondere der Kompensationsbedarf ermittelt und die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen dem Grunde nach beschrieben werden. b) Fachplan Landesweiter Biotopverbund nach § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG: Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbunds gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen. Anzumerken ist hierzu, dass Suchräume des Fachplans landesweiter Biotopverbund mittlerer Standorte großflächig überplant werden. Dies ist in den noch vorzulegenden Unterlagen angemessen zu diskutieren. Dabei sollte auf die ökologische Funktionalität und die Stärkung entsprechender Biotopverbundelemente geachtet werden. (Nähere Festlegungen erfolgen dann auf der Bebauungsplanebene.)	
			c) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig): Bei einer sachgerechten Behandlung der oben angesprochenen naturschutzrechtlichen Belange und den entsprechenden Ergänzungen in den Unterlagen dürften zur FNP-Änderung für die geplante Bauflächenausweisung seitens der unteren Naturschutzbehörde voraussichtlich keine erheblichen Bedenken verbleiben.	Wird zur Kenntnis genommen.
		20.03.2024	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können a) Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Der besondere Artenschutz ist als striktes Recht nicht der allgemeinen planungsrechtlichen Abwägung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mos-	Die Zustimmung auf FNP-Ebene wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			bach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim zugänglich und ist mithin in allen Arten von Bauleitplanverfahren grundsätzlich zu beachten. Die betreffenden artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG greifen in der Bauleitplanung mittelbar. Nach geltender Rechtslage wäre zu dem vorliegenden FNP-Änderungsverfahren beispielsweise eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erforderlich, die eine diesbezügliche Beurteilung zulässt. Den aktuellen Verfahrensunterlagen lag zwar kein direkt angepasster Fachbeitrag Artenschutz mit artenschutzrechtlicher Prüfung bzw. keine separate Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei. Im vorliegenden Fall wird hierzu jedoch in Nr. 8 der städtebaulichen Begründung stichwortartig auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Hofäcker“ der Großen Kreisstadt Mosbach eingegangen; im zwischenzeitlich ergänzten Umweltbericht wird unter der Nr. 3 in zusammenfassender Weise ebenfalls auf den Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan zurückgegriffen. An dieser Stelle muss allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass von naturschutzfachlicher Seite teilweise eine andere Sichtweise, als die in den Unterlagen von gutachterlicher Seite dargestellte, vertreten wird; insbesondere werden zu den Arten Blaumeise und Zauneidechse nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde noch ergänzende (CEF-)Maßnahmen für erforderlich erachtet, um das Eintreten von entsprechenden Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf der Bebauungsplanebene vermeiden zu können. (Die angesprochenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, sind dann im Detail erst auf der Ebene des parallel geführten Bebauungsplans konkret festzulegen.) Zu den sonstigen im Untersuchungsraum vorkommenden Arten sind darüber hinaus jedoch geeignete Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Unsere Stellungnahme steht daher unter dem Vorbehalt, dass vor dem etwaigen Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung bezüglich der obigen Bedenken zum Artenschutz eine klärende Abstimmung mit den Ergebnissen zum parallel geführten Bebauungsplanverfahren und eine Ergänzung der Unterlagen erfolgt. Soweit dort durch die Berücksichtigung der zusätzlich für erforderlich erachteten Artenschutzmaßnahmen Verbotstatbestände vermieden werden können, würden dann folglich auch dem FNP-Änderungsverfahren	

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			keine weitergehenden Bedenken zum Artenschutz unsererseits entgegenstehen.	
			b) Naturschutzrechtliche Schutzgebiete n. §§ 23 – 27 BNatSchG sowie geschützte Streuobstbestände n. § 33a NatSchG Die geplante Wohnbaufläche wird teilweise im Geltungsbereich der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (NatParkVO) zu liegen kommen. Zwar werden Gebiete im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 3 Nr. 4. NatParkVO zu Erschließungszonen, in denen die Erlaubnisvorbehalte des § 4 NatParkVO nicht gelten. Die Erschließungszonen passen sich gemäß § 2 Abs. 3 der NatParkVO insoweit der geordneten städtebaulichen Entwicklung an. Für eine so geordnete städtebauliche Entwicklung wird in diesem Zusammenhang jedoch vorausgesetzt, dass der Schutzzweck gemäß § 3 der NatParkVO zumindest erkennbar in die Abwägungsentscheidung des Planungsträgers mit einfließt. - In Nr. 3.5 der städtebaulichen Begründung und unter Nr.3 des Umweltberichts wird der Naturpark insoweit erwähnt. Der teilweise im Plangebiet liegende Streuobstbestand (nordöstl. Gebietsrand) wird zwar als Teil eines geschützten Streuobstbestands nach § 33a NatSchG gesehen. Durch die aus den Bebauungsplanunterlagen näher ersichtlich werdenden Erhaltungsfestsetzungen für diesen Bereich können die betreffenden Belange als angemessen berücksichtigt betrachtet werden, sodass eine diesbezügliche Beeinträchtigung des Streuobstbestands auszu-schließen ist. Eine Genehmigungspflicht wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht ausgelöst.	Wird zur Kenntnis genommen.
			2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Vorbehaltlich der angemessenen Berücksichtigung der oben genannten Anliegen zum Artenschutz (siehe Nr. 1 a) werden im Übrigen zur Flächennutzungsplanänderung keine naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich.	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: Auch auf der FNP-Ebene ist die Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in zumindest grundsätzlicher Weise im Hinblick auf die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu thematisieren.	Die Zustimmung auf FNP-Ebene wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, vgl. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB). In den aktuell vorliegenden FNP-Unterlagen wird die Bewältigung der Eingriffsregelung nun in Nr. 8 der städtebaulichen Begründung und in den Abschnitten Nr. 0, 3 und 9 des Umweltberichts näher behandelt. Im vorliegenden Fall wird dabei zulässiger Weise auf die erstellende Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung und den Grünordnerischen Begleitplan zu dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Hofäcker“ der Großen Kreisstadt Mosbach zurückgegriffen. Insbesondere der ermittelte Kompensationsbedarf und die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen werden dem Grunde nach beschrieben. Wir weisen darauf hin, dass zu einzelnen Schutzgütern und Kompensationsmaßnahmen auf der Bebauungsplanebene zwar noch ein gewisser Abstimmungsbedarf besteht; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erscheint jedoch für die FNP-Ebene als grundsätzlich bewältigungsfähig. Wir gehen zur Klärung bezüglich der Eingriffsregelung insbesondere davon aus, dass sich auf der Bebauungsplanebene durch entsprechende Abstimmung und Ergänzung zu den offenen Punkten ein vertretbarer Lösungsansatz finden lässt, sodass sich keine erheblichen Bedenken auf die FNP-Ebene auswirken dürften.	
			b) Fachplan Landesweiter Biotopverbund nach § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG: Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbunds gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen. Anzumerken ist vorliegend, dass zwar Suchräume des Fachplans landesweiter Biotopverbund mittlerer Standorte überplant werden. Die insbesondere im parallel geführten Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen einschließlich der Durchgrünung des Plangebiets sind jedoch geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen für den Biotopverbund zu vermeiden. Somit verbleiben hierzu keine erheblichen Bedenken, die in der FNP-Änderung gesondert zu berücksichtigen wären.	Wird zur Kenntnis genommen.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			c) Naturschutzrechtliches Fazit: Bei einer sachgerechten Behandlung der oben angesprochenen Natur- und Artenschutzbelange werden seitens der unteren Naturschutzbehörde zur FNP-Änderung keine weitergehenden Bedenken erwartet.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Gewerbeaufsicht	10.10.2023 20.03.2024	keine Anregungen	--
13	NABU	---	---	---
14	Netze BW GmbH	20.09.2023	im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		13.02.2024	Für unsere Stellungnahme vom 20.09.2023 mit der Vorgangs-Nr.: 2023.1191 besteht weiterhin Gültigkeit und ist daher auch für das o.g. Verfahren heranzuziehen. Daher haben wir zum o.g. Verfahren keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
15	Polizeipräsidium Heilbronn	09.10.2023 16.02.2024	keine Anregungen	---
16	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	26.09.2023	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.	---
			Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter https://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der	Wird zur Kenntnis genommen.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter https://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4.10 „Hofäcker“ hat das LGRB mit Schreiben vom 26.09.2023 (Az. 2511 // 23-04038) zum Planungsbereich folgende ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben: <i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB 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 Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i> <i>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</i> <i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geo- daten im Ausstrichbereich der Gesteine der Freudenstadt-Formation (Unterer Muschelkalk), welche überwiegend von quartärem Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.</i> <i>Beim Lösslehm ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluf- figen Verwitterungsbodens zu rechnen.</i> <i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte 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 lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</i> <i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.</i>	

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<i>B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i>	
			Boden Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maps.lgrb-bw.de/ in Form der BK50 abgerufen werden. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion, https://lgrbwissen.lgrb-bw.de) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden. Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mineralische Rohstoffe Gegen das Vorhaben bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser Das Planungsvorhaben liegt in der Zone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Erlen- und Rechtenbachbrunnen, Seifensied, Joh.anstalten“ (LUBW-Nr. 13). Die Rechtsverordnung ist zu berücksichtigen und einzuhalten. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			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 (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
		29.02.2024	Anlässlich der Offenlage des o. g. Planungsvorhabens verweisen wir auf unsere früheren Stellungnahmen (Az. 2511 // 23-04039 vom 26.09.2023 (Flächennutzungsplan) sowie Az. 2511 // 23-04038 vom 26.09.2023 und Az. 2511 // 24-00668 vom 29.02.2024 (Bebauungsplanverfahren)) zur Planung. Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch für die modifizierte Planung. Laut Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung (S. 9, Stand: 29.01.2024) liegt ein Ingenieurgeologisches Gutachten der Töniges GmbH, Sinsheim, vom Januar 2024 vor. Wir bitten um Übersendung des Gutachtens per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de . Näheres hierzu kann unserem beigefügten Merkblatt entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Die im Gutachten enthaltenen Angaben und Schlussfolgerungen liegen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
17	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	27.09.2023	In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Vorliegend sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes am nördlichen Rand des Ortsteils Lohrbach geschaffen werden, um den nach Darstellung der Stadt dringenden Wohnraumbedarf zu befriedigen. Hierzu soll auf Ebene des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, auf Ebene des Flächennutzungsplans entsprechend eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Das Plangebiet umfasst	---

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			eine Fläche von ca. 3,8 ha, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.	
			<u>Vereinbarkeit mit Belangen der Raumordnung</u> Im Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet überwiegend als Regionaler Grünzug sowie als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz festgelegt, im südlichen Teil als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die Überschneidung mit den genannten Belangen der Raumordnung umfasst ca. 2,7 ha. Regionale Grünzüge dienen gem. Plansatz 2.1.1 Z ERP „als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung“. Gem. Plansatz 2.1.3 Z ERP darf in Regionalen Grünzügen i. d. R. nicht gesiedelt werden, was auch explizit neue Wohnbaugebiete umfasst. Demnach ergibt sich ein Konflikt der bestehenden Planungsabsicht der Stadt Mosbach mit einem Ziel der Raumordnung, welcher bereits im Rahmen frühzeitiger Abstimmungsprozesse konstatiert wurde. Zur Fortführung der Planung beantragte die Stadt Mosbach mit Schreiben vom 30.08.2021 eine Zielabweichung. Diese wurde durch die höhere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 10.02.2022 zugelassen, da die Grundzüge der Planung auf Ebene des Regionalplans als durch die Planung nicht berührt und die Planung als unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar beurteilt wurden. Die Entscheidung erging mit folgender Maßgabe, auf welche wir an dieser Stelle nochmals hinweisen: „Der durch die Zulassung der Zielabweichung ermöglichte Eingriff in die durch den Regionalen Grünzug geschützten Umweltgüter ist vollständig zu kompensieren. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.“ In Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sollen gem. Plansatz 2.2.3.3 G ERP die Belange des Grundwasserschutzes bei der Abwägung mit Nutzungen, von denen gefährdende Wirkungen auf das Grundwasser ausgehen können, besonders berücksichtigt werden. Konkurrierende oder schädliche	Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Maßgabe der Entscheidung des Zielabweichungsverfahrens „Der durch die Zulassung der Zielabweichung ermöglichte Eingriff in die durch den Regionalen Grünzug geschützten Umweltgüter ist vollständig zu kompensieren. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.“ Rechnung getragen. Gleiches gilt für die Belange des Gewässerschutzes, die im Bebauungsplan durch den Ausschluss potentiell gefährdender Nutzungen und die teilweise Freihaltung von Versiegelung angemessen berücksichtigt werden.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Fremdnutzungen sollen vermieden werden. Dieser Grundsatz der Raumordnung findet in der Planbegründung bislang keine Berücksichtigung. Wir bitten, diesen Belang im Rahmen der weiteren Planung und der planerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Im Ergebnis stehen der Planung damit keine Belange der Raumordnung entgegen.	
			<u>Bedarfsbegründung</u> Laut Planbegründung wurde durch den Verband Region Rhein-Neckar für die Stadt Mosbach ein Wohnbauflächenbedarf von 32,2 ha bis zum Jahr 2030 ermittelt. Dem stehen nur geringfügige FNP-Reserveflächen im Umfang von insgesamt ca. 3 ha gegenüber. Wir betrachten die Planung daher als durch den bestehenden Bedarf abgedeckt. Dies war bereits ein ausschlaggebender Grund für die positive Zielabweichungsentscheidung vom 10.02.2022.	Die Zustimmung zur Bedarfsbegründung wird zur Kenntnis genommen.
		15.02.2024	Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange an den o. g. Verfahren mit Schreiben vom 12.02.2024. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nahmen wir letztmalig im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 27.09.2023 zustimmend Stellung. Ergänzend äußern wir uns folgendermaßen: Vorliegend sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes am nördlichen Rand des Ortsteils Lohrbach geschaffen werden, um den nach Darstellung der Stadt dringenden Wohnraumbedarf zu befriedigen. Hierzu soll auf Ebene des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, auf Ebene des Flächennutzungsplans entsprechend eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.	---
			<u>Vereinbarkeit mit Belangen der Raumordnung</u> Im Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet überwiegend als Regionaler Grünzug sowie als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz festgelegt, im südlichen Teil als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die Überschneidung mit den genannten Belangen der Raumordnung umfasst ca. 2,7 ha. Bereits im Rahmen von frühzeitigen Vorabstimmungen wurde ein Konflikt der vorliegenden Planung mit dem Regionalen Grünzug gem. Plansatz 2.1.1 Z	Die Zustimmung zur Berücksichtigung der Auflagen der Entscheidung des Zielabweichungsverfahrens und zur Bedarfsbegründung wird zur Kenntnis genommen.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			ERP konstatiert, in welchem gem. Plansatz 2.1.3 Z ERP i. d. R. nicht gesiedelt werden darf. Zur Fortführung der Planung beantragte die Stadt Mosbach daher mit Schreiben vom 30.08.2021 eine Zielabweichung. Diese wurde durch die höhere Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 10.02.2022 zugelassen, da die Grundzüge der Planung auf Ebene des Regionalplans als durch die Planung nicht berührt und die Planung als unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar beurteilt wurden. Die Entscheidung erging mit folgender Maßgabe: „Der durch die Zulassung der Zielabweichung ermöglichte Eingriff in die durch den Regionalen Grünzug geschützten Umweltgüter ist vollständig zu kompensieren. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.“ Dem trägt der vorliegende Entwurf Rechnung, wonach neben Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes (Verkehrsgrünflächen, Randeingrünung) auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen werden. In Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz sollen gem. Plansatz 2.2.3.3 G ERP die Belange des Grundwasserschutzes bei der Abwägung mit Nutzungen, von denen gefährdende Wirkungen auf das Grundwasser ausgehen können, besonders berücksichtigt werden. Konkurrierende oder schädliche Fremdnutzungen sollen vermieden werden. Diesem Grundsatz der Raumordnung wird durch einen Ausschluss potentiell gefährdender Nutzungen und die teilweise Freihaltung von Versiegelung Rechnung getragen. Im Ergebnis stehen der Planung damit keine Belange der Raumordnung entgegen. Auch der zugrundeliegende Wohnbauflächenbedarf wurde sowohl im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens als auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geprüft und mitgetragen.	
18	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 42	15.09.2023	keine Anregungen	---
		13.02.2024	Von Seiten der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe bestehen keine Einwände gegenüber dem Bebauungsplan „Hofäcker, Nr. 4.10“, wie auch gegenüber der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 1.27 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim.	---

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim

Änderung Nr. 1.27: Gebiet „Hofäcker“ auf Gemarkung Lohrbach (Stadt Mosbach)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2023 – 06.10.2023

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2024 – 15.03.2024

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
19	Stadtwerke Mosbach GmbH	13.02.2024	Zur Änderung des o. g. FN-Plans haben wir keine Einwände. Bezüglich der Umsetzung zur Erschließung gilt unsere Stellungnahme zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Bebauungsplan „Hofäcker, Nr. 4.10“ auf Gemarkung Lohrbach.	Wird zur Kenntnis genommen.
20	Verband Region Rhein-Neckar	06.10.2023	Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 27.09.2023 anschließen und aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden.	Wird zur Kenntnis genommen, Behandlungsvorschlag siehe Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz)
		21.03.2024	Mit E-Mail vom 12.02.2024 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange an den o. g. Verfahren. In unserer Funktion als Träger der Regionalplanung äußerten wir uns bereits am 06.10.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zustimmend zu der Planung. Unsererseits haben sich im vorliegenden Verfahrensschritt keine neuen regionalplanerisch relevanten Erkenntnisse ergeben. Der vorliegenden Planung stehen weiterhin keine Belange der Regionalplanung entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
21	Vodafone West GmbH	15.11.2023 12.03.2024	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
22	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	06.09.2023 13.02.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.