

**Bebauungsplan „Heilbronner Straße, Nr. 2.42 A“
auf Gemarkung Neckarelz**

Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlage 1

Behandlung der eingegangenen Anregungen

STADT MOSBACH
STADTTEIL NECKARELZ

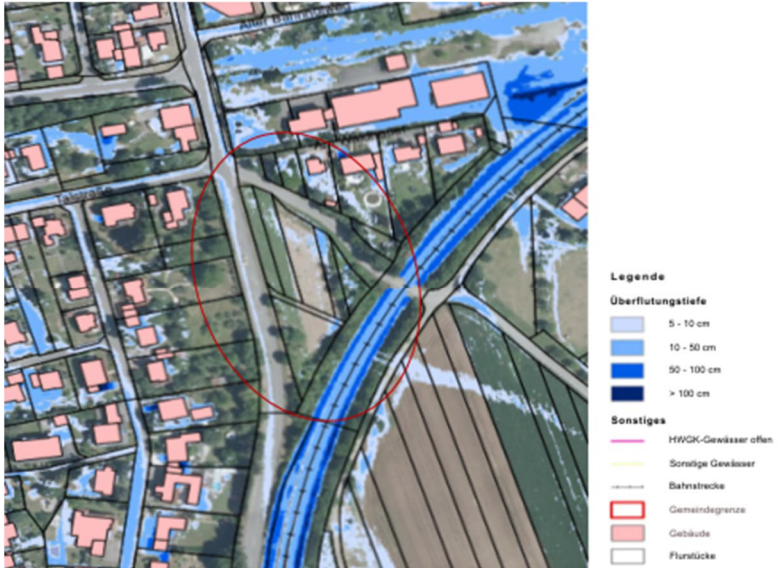
BETREFF BEBAUUNGSPLAN(ÄNDERUNG) „HEILBRONNER STRASSE, NR. 2.42 A“

Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 09.02.2026 - 13.03.2026

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK	16.03.2026	Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen: <ul style="list-style-type: none"> • Technische Fachbehörde - Sachgebiet Grundwasserschutz, Sachgebiet Abwasserbeseitigung sowie Sachgebiet Bodenschutz, Altlasten • FD Gewerbeaufsicht • FD Straßen • FD ÖPNV • FD Landwirtschaft • FD Flurneuordnung und Landentwicklung • FD Vermessung 	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	16.03.2026	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können <i>a) Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i> Der besondere Artenschutz ist als striktes Recht nicht der Abwägung der Stadt Buchen Mosbach (Anm. IFK: Korrektur gem. Telefonat mit UNB am 16.03.2026) -zugänglich und ist mithin in allen Arten von Bauleitplanverfahren grundsätzlich zu beachten. Die betr. artenschutzrechtlichen Verbotbestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung mittelbar. Nach geltender Rechtslage wäre zu dem vorliegenden FNP-Änderungsverfahren beispielsweise eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erforderlich, die eine diesbezüglich angemessene Beurteilung zulässt. Den aktuellen Unterlagen lag hierzu bereits ein Fachbeitrag Artenschutz bei (erstellt von Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Stand: 12.02.2024). Auch in Nr. 7.2 der städtebaulichen Begründung werden wesentliche Punkte dazu aufgegriffen. Die Ergebnisse des vorliegenden Fachbeitrags Artenschutz entsprechen inhaltlich insoweit unseren grundsätzlichen Erwartungen. Entsprechend sind zu den artenschutzrechtlichen Belangen von unserer Seite keine weitergehenden Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beachtet. Wie gesetzlich vorgegeben, wurde durch das Büro Wagner und Simon bereits ein Fachbeitrag Artenschutz (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung -saP) gemäß den aktuellen fachlichen Anforderungen im Rahmen des Bebauungsplanes Heilbronner Straße, Nr. 2.42 mit Datum vom 02.09.2024 erstellt. Der Umfang möglicher Eingriffe und die Gefahr artenschutzrechtlicher Konflikte wird durch die Planänderung gegenüber dem gültigen Planungsrecht nicht erhöht. Für die Regelungsinhalte der Planänderung ist somit kein Vollzugsdefizit im Hinblick auf den Artenschutz zu erwarten. Aus diesem Grund wird von einer erneuten artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen. Die im Fachbeitrag Artenschutz

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				vom 02.09.2024 erarbeiteten Ergebnisse und Vorgaben werden von der Stadt Mosbach weiterhin beachtet.
			<i>b) Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Biotope</i> Es liegt keine relevante Betroffenheit vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
			2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen werden zum vorliegenden Verfahren nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
			3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <i>a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG</i> 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).	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			Zur vorgelegten Eingriff-Ausgleichsbilanz ist aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes einzuwenden: Die Abwertung der Fettwiese auf ihren Minimalwert laut Ökokontoverordnung (ÖKVO) von 8 Ökopunkten (ÖP) erscheint übertrieben. Bei einer Abwertung auf den Minimalwert sollten weitere strukturelle Beeinträchtigungen vorliegen. Ebenso erscheint es übertrieben, die Ackerfläche mit dem Maximalwert von 8 ÖP zu bewerten. Die Wertigkeit eines Ackers bedingt sich insbesondere durch das Vorkommen typischer und seltener Ackerwildkräuter. Wir gehen nicht davon aus, dass diese auf dem isolierten und verbrachten Acker besonders zu erwarten sind. Stattdessen empfehlen wir, die Fläche insgesamt als grasreiche ausdauernde Ruderalflur im planerischen Normalwert mit 11 ÖP/m ² zu bewerten. Aus Sicht des Bodenschutzes ist die vorliegende Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung im GOB vom Ingenieurbüro Wagner + Simon Ingenieure GmbH vom 02.09.2024 in Bezug auf das Schutzgut Boden plausibel. Im Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit von 32.835 ÖP.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Heilbronner Straße, Nr. 2.42 wurde dem Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zugestimmt: „ <i>Der vorgelegte GOB mit E-A-U ist hinsichtlich den Schutzgütern Pflanzen/Biotope und Boden naturschutzfachlich plausibel</i> “ (Stellungnahme LRA – Untere Naturschutzbehörde vom 13.05.2025 (Offenlage) zum Bebauungsplan Heilbronner Straße, Nr. 2.42). An der bisherigen Bewertung wird daher festgehalten. Die Zustimmung zum GOB vom 02.09.2024 hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird zur Kenntnis genommen.
			<i>b) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig)</i> Vorbehaltlich der Berücksichtigung der in dieser Stellungnahme aufgeführten Punkte verbleiben unsererseits keine erheblichen Bedenken. Dem Verfahren stehen damit keine unüberwindbaren naturschutzrechtlichen Planungshindernisse entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	16.03.2026	Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Hinweis:</u> Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an	Der Hinweis zu Starkregenereignissen wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche des Plangebietes ist gemäß der vorliegenden Risikokarte nicht

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem 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.</p> <p>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.</p> <p>Vorsorgliche Überlegungen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Unterkerlerung verzichten) <p>sollten daher in die Bauleitplanung einfließen. Hierzu hat die Stadt Mosbach eine Untersuchung zum Starkregenrisikomanagement in Auftrag gegeben.</p>	<p>durch Starkregenereignisse gefährdet. Es wurde jedoch bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Heilbronner Straße, Nr. 2.42 vorsorglich ein Hinweis zur Starkregenvorsorge in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. Diese Hinweise gelten auch weiterhin.</p>
			<p>Detailkarte maximale Überflutungstiefe Neckarelz – hier extremes Abflussereignis</p> 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich somit bei einem extremen Abflussereignis keine erhöhte Gefährdung durch Starkregen. Es befinden sich auch keine Abflussbahnen innerhalb des Plangebietes. Lediglich im Nordosten am Randes Plangebietes ergibt sich eine kleinteilige Fläche mit Überflutungstiefen von maximal 50 cm. Eine besondere Gefährdung durch Starkregen ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes somit nicht. Der Sachverhalt wurde in der Begründung aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenerisikomanagement 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).	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar	24.03.2026	Wir bedanken uns für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o.g. Verfahren mit Schreiben vom 09.02.2026. Letztmals äußerten wir uns im Rahmen der Aufstellung des zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplans. Vorliegend soll dieser Bebauungsplan – vor dem Hintergrund der Erhöhung der vorgesehenen Wohneinheiten von 27 auf 39 – geändert werden. Mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche i.V.m. der Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum begrüßen wir diese Zielsetzung. In Bezug auf die Raumnutzungskarte verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 07.05.2024 wonach der der betreffende Bereich nachrichtlich als bestehende Siedlungsfläche „Gewerbe“ dargestellt ist und demnach der vorliegenden Planung keine Belange der Regionalplanung entgegenstehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung zur Zielsetzung der Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, dass keine Belange der Raumordnung der Planung entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Bau-recht, Denkmalschutz	11.02.2026	In unserer Funktion als Höhere Raumordnungsbehörde äußerten wir uns letztmalig mit Schreiben vom 02.05.2024 im Rahmen der Offenlage zum zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplan. Vorliegend haben sich – vorrangig durch die Erhöhung der vorgesehenen Wohneinheiten von 27 auf 39 – keine raumordnerisch erheblichen Änderungen an der Planung ergeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir verweisen deshalb inhaltlich auf unsere damalige Bewertung, welche weiterhin Gültigkeit besitzt: Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar nachrichtlich als bestehende Siedlungsfläche „Gewerbe“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung damit nicht entgegen. Vielmehr entspricht die Entwicklung der betreffenden Fläche dem landes- und regionalplanerisch gewünschten Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		02.05.2024 (Offenlegung)	<i>In unserer Funktion als Höhere Raumordnungsbehörde äußerten wir uns bereits im Rahmen der Offenlage des ursprünglichen Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB mit Schreiben vom 08.05.2023.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<i>Mit der nun erfolgten Umstellung auf ein zweistufiges Regelverfahren soll den sich durch die Rechtsprechung des BVerwG vom 18.07.2023 ergebenden Anforderungen entsprochen werden. Entsprechend wurde eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt. Den sich ergebenden, erheblichen Umweltauswirkungen wird damit Rechnung getragen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<i>Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung von Wohnbebauung am betreffenden Standort im Bereich des Ortsteils Neckarelz. Das Plangebiet grenzt in westliche und nordöstliche Richtung bereits Wohnbebauung an und umfasst ein Areal von 0,3 ha.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<i>Auf Ebene des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen, auf Ebene des Flächennutzungsplans entsprechend die Darstellung einer Wohnbaufläche.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
7.	AZV Elz-Neckar	11.02.2026	Der Abwasser-Zweckverband Elz-Neckar erhebt gegen dieses Bauvorhaben keine Einwände.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
8.	Stadtwerke Mosbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	NABU Ortsgruppe Mosbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	BUND Kreisverband NOK		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Gemeinde Elztal	13.02.2026	Von Seiten der Gemeinde Elztal werden zum o.g. Verfahren keine Bedenken/ Anregungen vorgebracht. Wir nehmen das Verfahren zustimmend zur Kenntnis.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
12.	Gemeinde Neckarzimmern		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Gemeinde Obrigheim	11.02.2026	Im Rahmen der Behördenbeteiligung bringt die Gemeinde Obrigheim zum o. g. Bebauungsplan „Heilbronner Straße, Nr. 2.42 A“ auf Gemarkung Neckarelz keine Einwände vor. Wir halten eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren für nicht erforderlich.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Während der Zeit der Offenlegung sind keine Anregungen der Bürger oder sonstiger Betroffener eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.