

Landkreis Neckar-Odenwald-Kreis

Zweckverband GENO

Bebauungsplanänderung

Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim „GENO – 2. Änderung“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „GENO“
im Bereich der Flst. Nrn. 9450 und 9485/1 (teilweise)

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 15.09.2023

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 Planungsrecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	7
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept der Firma Interroll	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
6.	Umfang der Planänderungen	10
7.	Teilaufhebung des Bebauungsplans „GENO“	11
8.	Auswirkungen der Planung	11
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
8.4	Starkregen	13
9.	Angaben zur Planverwirklichung	13
9.1	Zeitplan	13

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Mit der Ansiedlung des Interroll-Werks der Interroll-Gruppe im Gewerbegebiet TECH•N•O des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim (GENO) in Asbach-Obrigheim im Jahr 2021 erfolgte eine Bebauung des bisher noch nicht erschlossenen 2. Bauabschnitts des Bebauungsplans "GENO".

Anders als bislang im Bebauungsplan vorgesehen, wird der 2. Bauabschnitt jedoch nicht durch die in der Planung vorgesehene Haupterschließungsachse als öffentliche Straße erschlossen, sondern in der nördlichen Hälfte vollständig durch das Betriebsgelände der Firma Interroll eingenommen. Auch die Bebauung weicht von den kleinteiligen Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Für die Umsetzung des Vorhabens erfolgte daher eine Befreiung von den Festsetzungen durch die Baurechtsbehörde.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Firma Interroll ist bereits eine Betriebserweiterung auf den angrenzenden Flächen und somit der südlichen Hälfte des 2. Bauabschnitts des Bebauungsplans „GENO“ geplant.

Da auch bei den zukünftigen Planungen der Firma Interroll Abweichungen von den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans zu erwarten sind, soll nun der Bebauungsplan „GENO“ im Bereich des 2. Bauabschnitts geändert werden, um Interroll einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Erweiterung zu bieten. Der neue Planungsrechtliche Rahmen umfasst dabei auch den schon bestehenden Betrieb.

Die Festsetzungen werden dabei – wie auch in der für den 1. Bauabschnitt erfolgten Bebauungsplanänderung 2019 – vereinfacht und an die heutigen rechtlichen Anforderungen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planänderung ist die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und die langfristige Sicherung des Standorts sowie Erweiterungsmöglichkeiten für die Firma Interroll. Mit der Planung sollen der Gewerbestandort in der Raumschaft Elz-Neckar und somit die Mitgliedskommunen (Neckarzimmern, Haßmersheim, Schwarzach, Obrigheim und die Große Kreisstadt Mosbach) des Zweckverbandes gestärkt werden.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 7 km westlich von Mosbach in der Gemeinde Obrigheim verkehrsgünstig in direkter Nachbarschaft zur B 292 auf der Asbacher Höhe.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst hierbei den südlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans "GENO".

Die Größe des Änderungsbereichs und der Teilaufhebung beträgt ca. 16,6 ha.

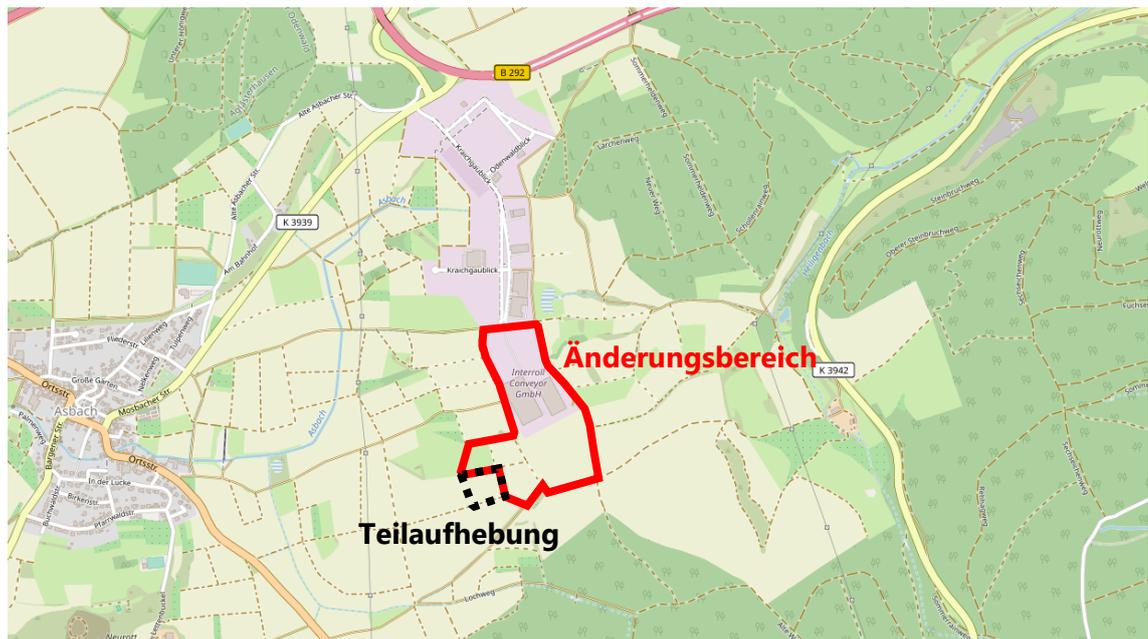


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: openstreetmap.org, 07.09.2023)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Dreieck der Gemarkungen, Asbach, Mörtelstein und Obrigheim auf einem Höhenrücken, der sich südlich an den bereits erschlossenen Teil des Gewerbegebiets TECH•N•O angliedert (2. BA des Baugebiets).

Im mittlerweile durch die Interroll Gruppe überbauten nördlichen Teilbereich des Plangebiets befinden sich drei Gebäudekomplexe sowie das Betriebsgelände mit Verkehrsflächen wie Stellplätze, Zufahrten, Rangierflächen und Anlieferbereichen etc.

Das Firmengelände wird innerhalb des Betriebsgeländes durch eine zentrale Verkehrsachse erschlossen. Diese gliedert den bebauten nördlichen Teilbereich in einen westlichen und einen östlichen Bereich auf. Der östliche Bereich wird dabei hauptsächlich von dem ca. 49 x 57 m großen Verwaltungsgebäude, einem Parkplatz von rd. 5.000 m² sowie der 54 x 120 m große Fertigungshalle eingenommen. Der westliche Bereich umfasst einen rd. 2.500 m² großen Parkplatz, das Holzpalettenlager, eine Tischlerei sowie die 70 x 185 m große Montagehalle. Die übrigen Flächen werden teilweise von den o.g. Rangierflächen und Anlieferbereiche eingenommen. Ungenutzte Fläche werden zukünftig

begrünt. Beidseits der Gebietszufahrt befinden sich zwei größere Freiflächen, auf denen nach Abschluss der Bauarbeiten Streuobstwiesen angelegt werden.

Im östlichen Bereich befindet sich ein Sendemast mit zugehörigem Betriebsgebäude, umgeben von einigen Gehölzen.

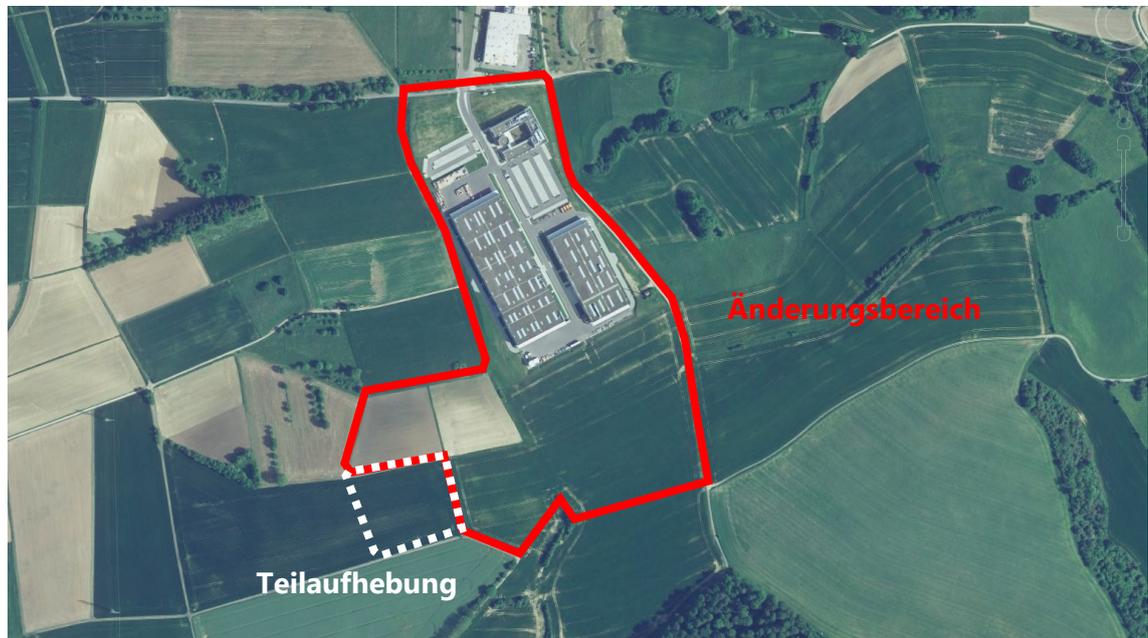


Abb. 2: Luftbild (Quelle: Google Earth, 07.09.2023)

Die übrige noch unbebaute Planfläche im Süden besteht nahezu ausschließlich aus landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen und unbefestigten Feldwegen.

Das Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls durch landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen geprägt, in denen sich einige Gehölzgruppen befinden. Südlich liegt in rd. 100 m Entfernung ein ausgedehntes Waldgebiet.

Topographie

Das Gelände liegt im Norden auf einem Höhengniveau von ca. 266 m ü.NN und steigt nach Süden auf rd. 272 m ü.NN an. Nach Süden und Westen fällt es innerhalb des Plangebiets wieder deutlich ab. Insbesondere im südlichen (Rand-)Bereich ist ein Gefälle von bis zu 10 % vorhanden. Insgesamt weist das Plangebiet eine mittlere Hangneigung von 4,8 % auf.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über eine Zufahrt vom 1. Bauabschnitt des Gewerbegebiets TECH•N•O über die Straße Kraichgaublick erschlossen. Diese knüpft nördlich ortsdurchfahrtsfrei an die K 3939 und die B 292 und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz an.

Technische Ver- und Entsorgung

Der bereits erschlossene Bereich ist an das bestehende Leitungsnetz mit Strom, Wasser und Telekommunikation versorgt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dabei wird Regenwasser der Dachflächen über einen im nördlichen Bereich verlaufenden Regenwasserkanal in das im 1. Bauabschnitt bestehende Regenüberlaufbecken abgeleitet. Das übrige Schmutzwasser und das Regenwasser der Hofflächen etc. wird parallel dazu in einem Mischwasserkanal in Richtung Osten abgeleitet.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im 2. Bauabschnitt des seit dem 16.10.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim „GENO“.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Obrigheim als Ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) - Walldürn/Hardheim (- Tauberbischofsheim).

Es sind keine raumordnerischen Belange betroffen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

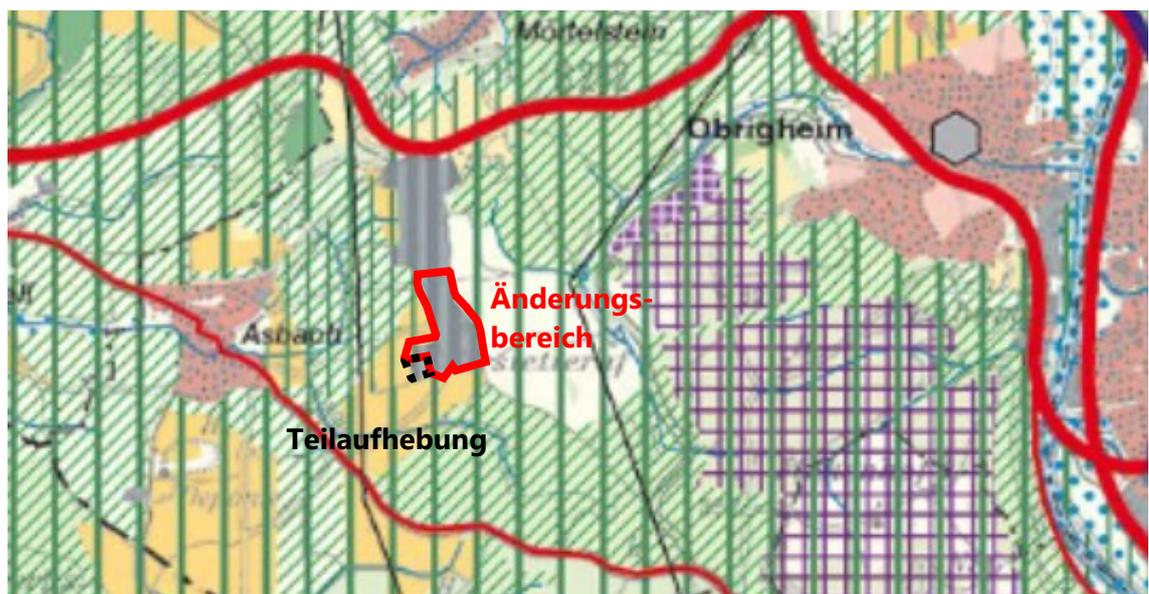


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ flächenscharf dargestellt. Restriktiv wirkende regionalplanerische freiraumbezogene Ausweisungen existieren für den Planbereich nicht.

Die Planung folgt somit den Vorgaben des Regionalplans.

4.2 Flächennutzungsplan



Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern)

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als gewerbliche Baufläche und zu einem sehr kleinen Teil als Grünfläche dargestellt.

Um seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan gerecht zu werden, wird dem Flächennutzungsplan eine gewisse Darstellungsunschärfe zugesprochen. Eine Konkretisierung der Darstellungen soll auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Im Bebauungsplan werden mehrere private Grünflächen festgesetzt, darunter auch im südlichen Randbereich des Plangebiets. Die Planung kann daher noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3 Schutzgebiete

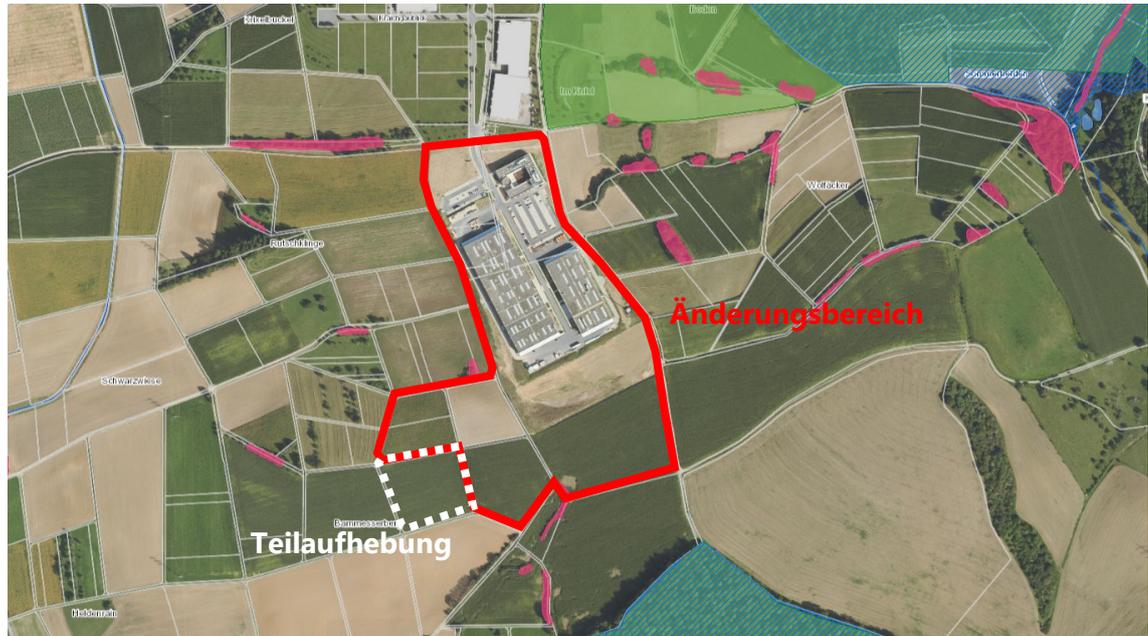


Abb. 3: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 07.09.2023)

Im Bereich westlich des Plangebiets befindet sich das Biotop "Feldhecken und Feldgehölz am Bamesserberg" (Biotop-Nr. 166202250205), welches durch die Planung jedoch nicht direkt tangiert wird.

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

Gesetzlich geschützte Biotope

Das Biotop "Feldhecken südöstlich Asbach" (Biotop-Nr. 166202250206) wird durch die Planung randlich tangiert. Das Biotop ist gemäß § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG gesetzlich geschützt.

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Der Planbereich befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks "Neckartal-Odenwald".

Die Erschließungszonen des Naturparks werden einer im Wege der Bauleitplanung geordneten Bebauung angepasst.

Biotopverbund

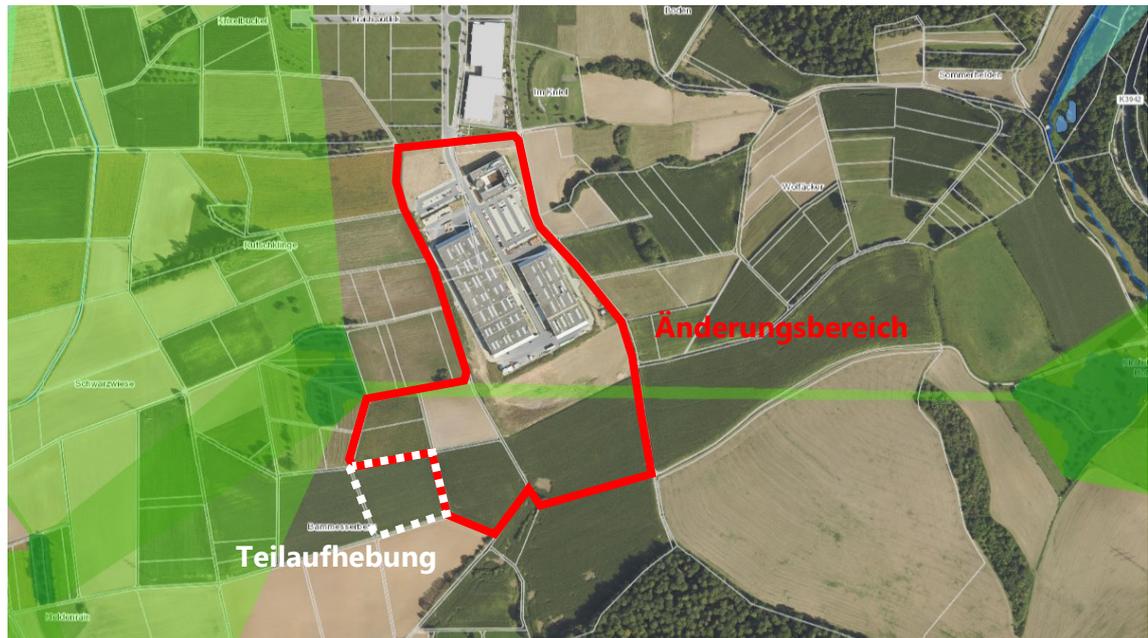


Abb. 4: Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 07.09.2023)

Das Plangebiet wird durch den 1.000 m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte durchquert. Gemäß § 21 Abs. 4 BNatSchG sind die erforderlichen Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselemente durch Erklärung zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2, durch planungsrechtliche Festlegungen, durch langfristige vertragliche Vereinbarungen oder andere geeignete Maßnahmen rechtlich zu sichern, um den Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten.

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark "Neckartal-Odenwald".

Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB oder für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist und in denen das konkrete Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB zulässig ist, gelten nach § 2 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 NatParkVO als Erschließungszonen, in denen die Erlaubnisvorbehalte des § 4 NatParkVO nicht greifen.

5. Plankonzept

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept der Firma Interroll

Bestand

Das bereits bestehende Betriebsgelände mit Verwaltungsbau, Fertigungshalle und Montagehalle wurde mit Ausnahme von den Befreiungen von den Festsetzungen zur Gliederung der baulichen Nutzung, zur Gebäudehöhe, zur maximalen Gebäudelänge und zur Baulinie auf Grundlage des Altplans „GENO“ errichtet.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen entsprechend angepasst.

Erweiterung

Im Bereich der derzeit noch unbebauten Flächen sollen drei weitere Hallen errichtet werden und somit die Betriebsgröße deutlich vergrößert werden. Die bestehende ca. 12 m hohe Fertigungshalle soll nach Süden erweitert und dadurch in ihrer Länge um ca. 150 m verdoppelt werden. Eine ca. 15 m hohe „Kopie“ der bestehenden 12 m hohen Montagehalle mit ca. 160 m Länge soll ebenfalls südlich errichtet werden. Eine weitere 15 m hohe Montagehalle mit rd. 100 x 100 m ist im Südwesten des Plangebiets geplant. Neben Umfahrungen und Lagerplätzen sind zudem zwei größere Parkplätze für Mitarbeiter im Osten und Westen geplant.

Um einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten und größere Steigungen bei den Umfahrungen zu vermeiden, ist geplant, die Hallen wie auch im Bestand nahezu niveaugleich zu errichten. Aufgrund der Kuppenlage muss das stark abfallende Gelände besonders im Süden erheblich angeglichen werden. In den Randbereichen sind daher ausgeprägte Böschungen und teilweise Stützmauern erforderlich.

Die übrigen Flächen sind zur Eingrünung und Bepflanzung vorgesehen.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Anbindung des Interroll Areals erfolgt von Norden über den Wendebereich des öffentlichen Straßennetzes des GENO im südlichen Bereich des 1. Bauabschnitts.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikationsdiensten ist im bereits bebauten Bereich vollständig gesichert.

Zur Versorgung der Erweiterungsflächen im Süden mit Strom, Wasser und Telekommunikationsdiensten kann an das bestehende Leitungsnetz angeknüpft werden.

Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen im bereits bebauten Bereich wird in das im 1. Bauabschnitt bestehende Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von dort aus erfolgt ein gedrosselter Ablauf über eine Klinge in Richtung Osten in den Heiligenbach.

Die Regenwasserableitung der geplanten Dachflächen des noch unbebauten Bereichs muss größtenteils aufgrund der Topographie vom südlichen Plangebiet in Richtung Westen in den Asbach erfolgen. Der Großteil des Regenwassers wird dabei im Süden über Rigolen zurückgehalten und anschließend über die südlich des Gebietes verlaufende Klinge in Richtung Asbach abgeleitet. Zudem wird eine Teilmenge des Regenwassers ebenfalls über eine Rigole im Westen zurückgehalten und anschließend breitflächig über Rückhalteulden in der westlichen Grünfläche ebenfalls in Richtung Asbach abgeleitet.

Derzeit findet eine Prüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Asbachs durch die WALD + CORBE Consulting GmbH statt. Im weiteren Verfahren können dann aus den

Ergebnissen Aussagen über das erforderliche Volumen für die Rückhaltung und die Drosselung der Abflussmengen für die Einleitung getroffen werden.

Die Mischwasserableitung (Schmutzwasser und Regenwasser der Straßen- und Hofflächen etc.) erfolgt im bebauten Bereich in einen im Norden verlaufenden Mischwasserkanal, der an das bestehende Kanalnetz anknüpft. Von dort erfolgt eine Ableitung über ein Regenüberlaufbecken (mit Notüberlauf in das Regenrückhaltebecken) in Richtung Osten bzw. Nordosten in Richtung Kläranlage Obrigheim.

Für den noch unbebauten Bereich ist nach aktuellem Planungsstand die Ableitung in einem westlich des Plangebiets verlaufenden neuen Mischwasserkanal vorgesehen. Dieser knüpft an den Bestand im Norden an.

Hinsichtlich der vorgesehenen Erweiterungen der Firma Interroll wurde durch Mohn Ingenieure eine Überprüfung der Schmutzfrachtüberrechnung vorgenommen. Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die aktuell vorhandenen Reserven des Regenüberlaufbeckens mit Regenrückhaltebecken (RÜB-RRB GENO) ausreichend für die vorgesehene Erweiterung von Interroll sind. Die Antragsunterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung der Anlage sollen gemäß der Entwurfsplanung erneuert werden.

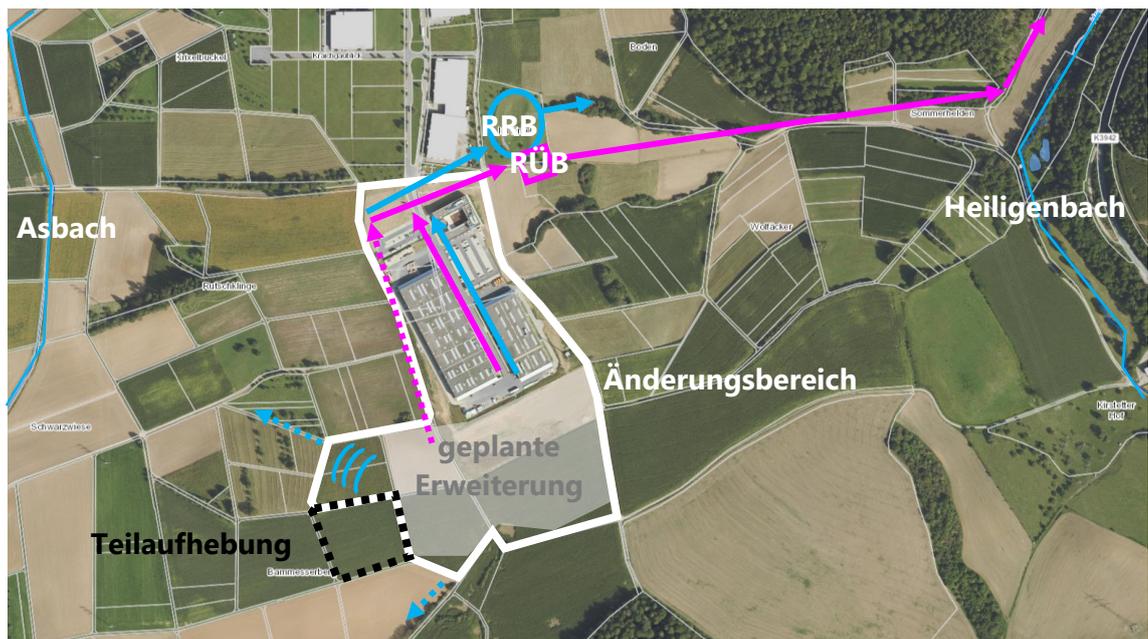


Abb. 5: Grundzüge der Entwässerung (Quelle: eigene Darstellung / Daten- und Kartendienst der LUBW, 07.09.2023)

Löschwasserbedarf

Nach Aussage des Wasserversorgers Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach kann für das bereits erschlossene Gebiet eine Löschwassermenge von 192 m³/h durch die Ringleitung der öffentlichen Wasserversorgung bereitgestellt werden.

Im Zuge der Werkserweiterung ist auch eine Erweiterung der Ringleitung vorgesehen.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Erdmassenausgleich / -management

Da der aktuelle Planungsstand des konkreten Vorhabens im südlichen Teilbereich eine Niveauangleichung des Geländes erwarten lässt, kann davon ausgegangen werden, dass ein Erdmassenausgleich im Gebiet stattfinden kann.

Nicht direkt verwertbares Aushubmaterial soll gemäß den gültigen Vorschriften auf einem Zwischenlagerplatz beprobt werden. Je nach Beprobungsergebnis soll das überschüssige Aushubmaterial anschließend entweder einer Verwertung zugeführt oder fachgerecht entsorgt werden.

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Umfang der Planänderungen

Die Anforderungen an die Bebauungsplanänderung zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ergeben sich aus den beschriebenen Zielen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen daher im Einzelnen folgende Änderungen am Planwerk vorgenommen werden:

- Verzicht auf eine differenzierte, gegliederte Nutzungsbeschränkung
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) in einem kleinen Teilbereich von 0,6 auf 0,7
- Verzicht auf die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ)
- Neugliederung der differenzierten Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe mit Anpassung an Bestand und Planung (von 9 m bzw. 11 m auf 11 m, 12 m und 15 m) und Festsetzung von maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (dient als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung).
- Neugliederung der differenzierten Festsetzungen zur maximalen Gebäudelänge mit Anpassung an Bestand und Planung (von 70 m und 150 m auf 60 m, 125 m und 270 m)
- Festsetzung einer großzügigen, an den äußeren Rahmen des Vorhabens angepasste Baugrenze.
- Verzicht auf die Ausweisung von Verkehrsflächen, Versorgungsflächen und (Verkehrs-) Grünflächen – stattdessen großflächige Festsetzung Industriegebiet (GI)
- Änderung der öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen sowie geringfügige Verkleinerung zugunsten GI-Gebiet
- Ausweisung von Flächen für Stellplätze
- Anpassung und Neuordnung von Pflanzgeboten
- Erhalt des Biotops durch Pflanzbindung
- Anstatt aller Dachformen werden nur begrünte Flach- und Pultdächer von 0-15° zugelassen

7. Teilaufhebung des Bebauungsplans „GENO“

Die projektierte Erweiterung der Firma Interroll sieht nach derzeitigem Planungsstand eine Entwicklung des südwestlichen Teilbereichs (Flst.Nr. 9450) des Bebauungsplans „GENO“ nicht vor. Da keine Erfordernis einer Bebauungsplanänderung für diesen Bereich besteht, aber eine unabhängige Entwicklung unter den Festsetzungen (landwirtschaftliche Fläche, Ausgleichsfläche, Verkehrsfläche und GI-Fläche) des Altplans nicht mehr möglich sein wird, erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplans „GENO“.

Zur Begradigung der Grenze des Geltungsbereichs wird zudem ein kleiner Teilbereich des Flurstücks. Nr. 9485/1 in die Aufhebung einbezogen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

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

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet.

Zur Bebauungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Hierbei sind die beiden Teilbereiche wieder differenziert zu betrachten:

- Für den nördlichen Abschnitt des Änderungsbereichs wurde im Rahmen der Baugenehmigung des Vorhabens der Firma Interroll in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bereits durch den Fachgutachter geprüft und ermittelt, ob und welche Eingriffe durch die Abweichung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entstehen. Ergebnis der Bilanzierung war, dass die zu erwartenden Eingriffe durch die Dachbegrünung vollständig innerhalb der Baugrundstücke ausgeglichen werden können. In diesem Abschnitt werden die Festsetzungen daher an die tatsächliche Bebauung angepasst. Der Bereich muss in der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung nicht mehr berücksichtigt werden.
- Der südliche, noch nicht bebaute Bereich muss in der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung berücksichtigt werden. Verglichen werden hier die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „GENO“ mit den neuen Festsetzungen. Die Grünflächen werden teilweise reduziert und werden zu Bauflächen. Hier wird ein Kompensationsdefizit entstehen. Gleichermaßen werden im Südwesten bisherige GI-Flächen aber nicht überplant und für diesen Bereich der Bebauungsplan aufgehoben. Dadurch reduzieren sich die möglichen Eingriffe. Setzt man für die GI-Flächen eine Dachbegrünung fest und gestaltet die privaten Grünflächen entsprechend, kann laut Fachgutachter ggf. davon ausgegangen werden, dass keine externen Ausgleichsmaßnahmen (Ausnahme: Artenschutz) erforderlich werden.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird 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.

Hinsichtlich der europäischen Vogelarten greift der Fachgutachter auf die flächendeckende Kartierung der Feldlerche in Asbach von 2020 zurück. Ergänzend wurden 2023 Begehungen vorgenommen, um die Ergebnisse zu plausibilisieren. Demnach gehen voraussichtlich fünf Brutreviere der Feldlerche verloren. Es werden CEF-Maßnahmen erforderlich (entsprechend dem "Konzept zur Erhaltung und zum Schutz der Feldlerchen-Population im Raum Asbach").

Zudem ist laut Fachgutachter ein Vorkommen der Zauneidechsen in den im GENO erhalten gebliebenen Obstwiesen und Hecken sowie an den Entwässerungsgräben und Rückhaltebecken zu erwarten. Für den Erweiterungsbereich (vorwiegend Acker) sind nach Einschätzung des Fachgutachters voraussichtlich allerdings keine größeren Konflikte zu erwarten.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 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. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Pflanzgebote in den Randbereichen und Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzflächen, um die Frischluftbildung zu gewährleisten.
- Alle Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bei.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist gemäß Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) verpflichtend, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.
- Bei der Festsetzung einer insektenschonenden Beleuchtung tragen die dafür eingesetzten energieeffizienten Leuchtmittel zur Energieeinsparung und somit indirekt zur Erreichung der Klimaschutzziele bei.

Die oben genannten Maßnahmen fördern aktiv Klimaschutz und Klimaanpassung. Durch die Maßnahmen werden dem Klimaschutz und der Klimaanpassung nach Einschätzung des Zweckverbandes ausreichend Rechnung getragen.

8.4 Starkregen

Überflutungen durch auf das Plangebiet einströmendes Außengebietswasser sind aufgrund der Kuppenlage nicht zu erwarten.

Durch die Überbauung des Gebiets ist bei Starkregen zu erwarten, dass sich das bei Starkregen oberflächlich abfließende Niederschlagswasser weiterhin in Richtung Osten, Süden und Westen verteilen und wie bisher über die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wege (indirekt) in Richtung Vorflut (Asbach bzw. Heiligenbach) abfließen wird.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den ...

DER ZWECKVERBAND :

DER PLANFERTIGER :

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