

**Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 E“  
auf Gemarkung Mosbach**

Abwägung und Satzungsbeschluss

# Anlage 2a

**Satzung mit Zeichnerischem Teil,  
Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften,  
Begründung und Umweltbericht**

**Satzung**  
**der Großen Kreisstadt Mosbach**  
  
**zum Bebauungsplan**  
  
**„Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 E“**  
**zur Teiländerung des Bebauungsplanes**  
**„Johannesanstalten, Nr. 1.54“**  
  
**Gemarkung Mosbach**

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Mosbach hat am ..... auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612) sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99) den Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 E“ zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Johannesanstalten, Nr. 1.54“ auf Gemarkung Mosbach und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung, Lageplan im Maßstab 1 : 1.000, Anlage Nr. 1.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Anlagen:

Anlage Nr. 1	Bebauungsplan zeichnerischer Teil, M 1 : 1.000
Anlage Nr. 2	Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO Baden-Württemberg

Der Satzung beigefügt sind:

Begründung mit Umweltbericht  
Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung  
Fachbeitrag Artenschutz  
Schalltechnische Untersuchung

## **§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

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

## **§ 4 Aufhebung bestehender Rechtsverhältnisse**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Baugesetzbuch treten alle vorherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Johannesanstalten, Nr. 1.54“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 E“ außer Kraft.

## **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 213 BauGB können Ordnungswidrigkeiten gegen eine im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bußgeld belegt werden.

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

Mosbach, den

---

Michael Jann, Oberbürgermeister

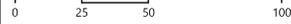


MU	TH <sub>max</sub> =14m
0,6	PH <sub>max</sub> =18m
	1,2
	a

MU	TH <sub>max</sub> =16m
0,8	PH <sub>max</sub> =21m
	1,6
	a

Ausfertigung:  
 Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss  
 des Gemeinderates vom 24.10.2018 überein.  
 Mosbach, den 25.10.2018  
 Der Oberbürgermeister

Planunterlage M 1:1000 Stand April 2017



## ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
  - 1.1 **MU** Urbanes Gebiet (siehe textliche Festsetzungen)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)**
  - 2.1 **a.a. 0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl
  - 2.2 **a.a. 1,2** maximal zulässige Geschossflächenzahl
  - 2.3 **a.a. TH<sub>max</sub>=14m** maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen)
  - 2.4 **a.a. PH<sub>max</sub>=18m** maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen)
  - 2.5 **—•••••** Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)**
  - 3.1 **—•••••** Baugrenze
  - 3.2 **a** abweichende Bauweise (ohne Längenbeschränkung)
- 4. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BauGB)**
  - 4.1 **—•••••** Anbauverbotsstreifen
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)**
  - 5.1 **—•••••** Wirtschaftsweg
  - 5.2 **—•••••** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGSLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)**
  - 6.1 **—•••••** 20kV Stromkabel
  - 6.2 **—•••••** Telekommunikationsleitung
- 7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)**
  - 7.1 **■** Private Grünfläche: Zweckbestimmung Ausgleich und Erhalt bestehender Grün- u. Gehölzstrukturen
- 8. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)**
  - 8.1 **■** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 8.2 **a.a. ■** Ausgleichsmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)
- 9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB)**
  - 9.1 **■** Leitungsrecht mit Leitungschutzzone für 20kV Stromkabel zugunsten der Stadtwerke Mosbach
- 10. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)**
  - 10.1 **■** Flächen mit Bindung für die Bepflanzung
- 11. FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**
  - 11.1 **■** Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)
  - 11.2 **■** Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)
  - 11.3 **■** Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)
  - 11.4 **■** Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)
  - 11.5 **■** Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)
- 12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)**
  - 12.1 **—•••••** Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 13. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN**
  - 13.1 **■** bestehende Gebäude
  - 13.2 **—•••••** bestehende Flurstücksgrenzen
  - 13.3 **W III** Wasserschutzgebiet mit Wasserschutzgebietszone III: „Erten- und Rechtenbachbunnen, Seifensied, Joh. anstalten“
  - 13.4 **■** Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	TH <sub>max</sub> : Traufhöhe
	PH <sub>max</sub> : Firsthöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	

KOMMUNALPLANUNG · TIEFBAU · STADTEBAU  
 Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak      Dipl.-Ing. Jürgen Glaser  
 Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein  
 Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner  
 Eisenhofstraße 26, 74103 Mosbach · Fax: 07931/9255-0 · Fax: 07931/9255-44 · info@ik-mosbach.de · www.ik-mosbach.de

Datum	Zeichen	Übersicht	Arbeits
10.09.2018	Ga		
gezeichnet	10.09.2018	Lan	Projekt-Nr.: 3270

Stadt: Mosbach  
 Rathaus: Mosbach  
 Projekt: BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
 Johannes-Diakonie,  
 Nr. 1.54 E  
 Planstand: Satzung  
 Maßstab: 1 : 1000

Die Stadt:  
 Mosbach, den  
 Der Oberbürgermeister



**MOSBACH**  
Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

**Mosbach**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplanänderung**

# **„Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 E“**

Gemarkung Mosbach

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

Satzung

Planstand: 10.09.2018

**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



## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am                            |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am                            |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am                            |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 6.1 Bekanntmachung   | am                            |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am 24.10.2018                 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am                            |

Zur Beurkundung  
Mosbach, den 25.10.2018

-----  
Oberbürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

##### 1.1 MU – Urbanes Gebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

##### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

##### 2.2 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

##### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

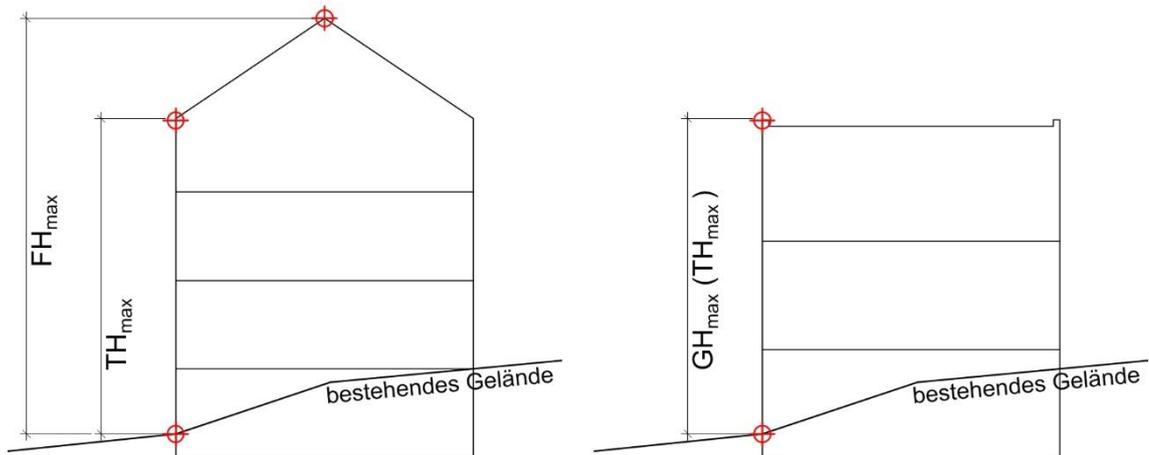
##### 2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch maximale Trauf- und Firsthöhen ( $TH_{max}$  und  $FH_{max}$ ) gemäß Planeintrag festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Firstlinie.

Für Gebäude mit Flachdach gilt die maximale Traufhöhe ( $TH_{\max}$ ) als maximale Gebäudehöhe ( $GH_{\max}$ ). Hierbei gilt als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden niedrigsten Stelle des bestehenden Geländes mit der Gebäudeaußenkante (talseits).



### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

#### 3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

a = abweichende Bauweise: ohne Längenbeschränkung

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

### 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

#### 4.1 Stellplätze

Stellplätze sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **4.2 Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **4.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Anbau- beschränkung für Bundesstraßen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, § 9 Abs. 1 FStrG und § 22 Abs. 1 StrG)

In dem in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, auf 15 m Breite reduzierten Anbauverbotsstreifen entlang der B 27 sind Hochbauten sowie Nebenanlagen jeder Art (Garagen, Carports, Abstell- oder Lager Räume, Werbeanlagen, etc.) unzulässig.

## **6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Zu- und Abfahrtsverbote**

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszu- und -abfahrten unzulässig.

## **7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### **7.1 Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen dürfen Gehölze, soweit erforderlich, nur im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2. gerodet werden.

Auch der Abriss von Gebäude oder Gebäudeteilen darf grundsätzlich nur in diesem Zeitraum erfolgen.

Der Abriss von Gebäudes oder Gebäudeteilen außerhalb dieses Zeitraums ist zulässig, wenn zuvor von einer fachkundigen Person überprüft wurde, ob es aktuell Vogelbruten am Gebäude gibt. Bei den Fledermäusen ist auf jeden Fall eine Überprüfung der Örtlichkeit durch einen Fledermauskundler notwendig. Bei einer tatsächlichen Quartiernutzung als Wochenstube sind dann Arbeiten nicht möglich. Ansonsten können vorgefundene Tiere fachgerecht geborgen und in geeignete Fledermauskästen umgesiedelt werden.

Alternativ können auch unbesetzte, mögliche Brutstrukturen oder Quartiere im Vorfeld geplanter Abrissarbeiten entfernt oder verschlossen werden.

## **7.2 Oberflächenbefestigung**

Stellplätze, Zugänge und Zufahrten und Fußwege sind so anzulegen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet ist (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen), wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

## **7.3 Insektenschonende Beleuchtung des Gebietes**

Die Straßen- und Wegbeleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

## **7.4 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien**

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) an Gebäuden ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend notwendig.

## **7.5 Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind extensiv zu begrünen.

Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie Ausgabe 2008 entsprechen.

Zur Einsaat sind Arten der Trocken- und Magerrasengesellschaften und Mauerpfefferarten zu verwenden. Es ist regionales Saatgut gesicherter Herkunft zu verwenden.

Eine Dachbegrünung ist auch bei überwiegender Nutzung der Dachflächen zur aktiven Gewinnung von Solarenergie zulässig.

## **7.6 Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)**

An erhaltenen Gebäuden und Bäumen innerhalb des Urbanen Gebietes oder des nahen Umfeldes sind vor Beginn der nächsten Brutzeit 3 Nistkästen für Höhlenbrüter und 3 Nistkästen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter aufzuhängen.

Für die Mauersegler ist am Haus Elz und am Haus im Tal jeweils ein Mauersegler-Nistkasten 3-fach anzubringen. Damit sind vorsorglich genügend Ausweichmöglichkeiten für den Mauersegler bereitgestellt falls Umbauarbeiten am Haus Neckar erfolgen sollen.

Vorsorglich sind an jedem der erhaltenen Gebäude zwei Fledermauskästen (Typ Fledermaus-Universal-Höhle 1 FFH, Fa. Schwegler oder vergleichbar) aufzuhängen.

Die Aufhängepunkte sind zu dokumentieren und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

## **7.7 Ausgleichsfläche Nordwest <1>**

Das Böschungsgehölz im Nordwesten ist dauerhaft zu erhalten. Zulässig ist nur ein Rückschnitt bzw. ein Fällen größerer Bäume aus Gründen der Verkehrssicherung.

Für die Wiesenfläche ist eine dauerhafte extensive Wiesennutzung bzw. -pflege sicherzustellen. Die Mahd erfolgt 2-mal im Jahr. Der erste Schnitt hat nach dem 15. Juni zu erfolgen, der zweite Schnitt ist freigestellt. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die Obstbäume und sonstige Einzelgehölze in der Fläche sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind art- und wuchsformgleich zu ersetzen.

### **7.8 Ausgleichsfläche Südwest <2>**

Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Zulässig ist nur ein Rückschnitt bzw. ein Fällen größerer Bäume aus Gründen der Verkehrssicherung.

Die Obstbäume und sonstige Einzelgehölze in der Fläche sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind art- und wuchsformgleich zu ersetzen.

### **7.9 Ausgleichsfläche Nordost <3>**

Die Wiesenfläche ist dauerhaft extensiv zu nutzen oder zu pflegen.

Die Mahd hat 2-mal im Jahr zu erfolgen. Der erste Schnitt hat nach dem 15. Juni zu erfolgen, der zweite Schnitt ist freigestellt. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.

Die Obstbäume und sonstigen Einzelgehölze in der Fläche sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind art- und wuchsformgleich zu ersetzen.

## **8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht gilt zugunsten der Stadtwerke Mosbach zur Stromversorgung.

## **9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **9.1 Passiver Lärmschutz**

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Bereiche werden beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden vorgeschrieben:

Zum Schutz der Anwohner ist für schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109 ein Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche erforderlich. Nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils von Aufenthaltsräumen:

im Lärmpegelbereich II:  $R'_{w,res} = 30$  dB

im Lärmpegelbereich III:  $R'_{w,res} = 35$  dB

im Lärmpegelbereich IV:  $R'_{w,res} = 40$  dB

im Lärmpegelbereich V:  $R'_{w,res} = 45$  dB

im Lärmpegelbereich VI:  $R'_{w,res} = 50$  dB

Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der lärmzugewandten Gebäudeseite erhalten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Schalldämmung  $D_{n,e,w} \geq 50$  dB), die die Raumlüftung bei geschlossenen oder festverglasten Fenstern ermöglichen.

Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

## **10. Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **10.1 Anpflanzen von Bäumen in den Stellplatzflächen**

Pro 10 angelegte Stellplätze ist ein mittelkroniger, gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 10-12 cm haben.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu vollziehen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

### **10.2 Unbebaute und unversiegelte Flächen**

Nicht überbaute Grundstücksflächen und sonstige Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Lose Material- oder Steinschüttungen sind zur Gestaltung unzulässig.

## **11. Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### **11.1 Ausgleichsfläche Nordwest <1>**

Siehe 7.7.

### **11.2 Ausgleichsfläche Südwest <2>**

Siehe 7.8.

### **11.3 Ausgleichsfläche Nordost <3>**

Siehe 7.9.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachdeckung**

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

#### **1.2 Fassaden**

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

### **2. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

### **3. Verwendung von Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

### **4. Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### III. HINWEISE

#### 1. Bodenfunde und archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet Mosbach BPL „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 E“ befindet sich mit der abgegangenen mittelalterlichen Siedlung „Buttersheim“ (Erstnennung 1286) ein Kulturdenkmal (§ 2 DSchG). Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass an der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden Sie unter <https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmaale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen/>. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen aufgrund der Voruntersuchungsergebnisse die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschicht bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart (Ref. 84.2) 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.

#### 2. Altlasten

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

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

### **3. Bodenschutz**

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

Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht, ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit im Sinne von § 1 BBodSchG so weit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder wiederherzustellen (Entsiegelung § 5 BBodSchG).

Beim Umgang mit dem Boden (z. B. Geländeabtrag/-auftrag) empfehlen wir, Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg, "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

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

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

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

### **4. Wasserschutzzone III**

Nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone W III.

Das Plangebiet liegt in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Erlen- und Rechtenbachbrunnen, Seifensied, Joh.anstalten“.

Auf die in der Rechtsverordnung enthaltenen Schutzbestimmungen wird hingewiesen. Diese sind zu beachten.

### **5. Grundwasserfreilegung**

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

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

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

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

## **6. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation, der Oberen Röttone sowie der Jena-Formation. Diese werden im Talgrund von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen ist zu rechnen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 7. Schutzzonen für Leitungen der Stadtwerke Mosbach

Innerhalb der im Bereich des Leitungsrechts liegenden Schutzzone verzichtet der jeweilige Eigentümer darauf, Einrichtungen zu treffen, welche die Wasserleitungen / Kabel der Stadtwerke Mosbach GmbH gefährden (z.B. Grabungen, feststehende Bauwerke errichten, Einfriedungen errichten, Bäume pflanzen und das Geländeniveau verändern). Der jeweilige Eigentümer, des in der Schutzzone der Wasserleitung / Kabel liegenden Grundstücks, duldet jederzeit die für den Betrieb, die Untersuchung, Unterhaltung, Änderung und Erneuerung erforderlichen Arbeiten und Aufgrabungen vorzunehmen und das Grundstück zu diesem Zweck durch die Beauftragten der Stadtwerke Mosbach GmbH betreten zu lassen.

Der jeweilige Eigentümer hat dies alles zu dulden und zu unterlassen. Er hat sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, wodurch der Bestand und die weiteren Rechte des Berechtigten erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden.

## 8. Empfehlungen zur Reduzierung von Lärmbelastungen

Zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Lärmbelastungen wird folgendes empfohlen:

- Anordnen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite
- Verwenden schalldämmender Baustoffe an der Außenfassade

Aufgestellt:

Mosbach, den 25.10.2018

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)

## Vorgaben für die Bepflanzung

### Artenliste 1: Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen<sup>1</sup>

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Bäume
Acer campestre (Feldahorn)		●
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *		●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus avium (Vogelkirsche) *		●
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●
Quercus robur (Stieleiche) *		●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *		●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

### Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

<sup>1</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.



**MOSBACH**  
Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

**Mosbach**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplanänderung**

# **„Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 E“**

Gemarkung Mosbach

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 10.09.2018

**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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>6</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.2	Örtliche Bauvorschriften	8
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	8
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
7.2	Grünordnerischer Beitrag mit Eingriff- Ausgleichsuntersuchung	9
7.3	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
7.4	Lärmimmissionen	11
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>11</b>
8.1	Zeitplan	11

## 1. Anlass und Planungsziele

Das Areal des Plangebietes war im bisherigen, seit 03.03.1999 rechtskräftigen Bebauungsplan "Johannesanstalten, Nr. 1.54" als Sondergebiet "Behindertenwerkstätten Ost" ausgewiesen.

Bereits die aktuellen Nutzungen, wie Verwaltungseinrichtungen, Wohngruppen und Flüchtlingsunterkunft, die im Plangebiet anzutreffen sind, entsprechen nicht dieser Zweckbestimmung des Sondergebietes. Zudem plant die Johannes-Diakonie eine Umstrukturierung, bei der eine Augenklinik, Arztpraxen, weitere Verwaltungseinrichtungen sowie Wohnnutzungen im Plangebiet angesiedelt werden sollen.

Die Stadt Mosbach unterstützt den Umstrukturierungsprozess auf dem Areal der Johannes-Diakonie und nimmt dieses Vorhaben zum Anlass, um den Bebauungsplan gemäß den bestehenden bzw. angestrebten neuen Nutzungen abzuändern. Zur planungsrechtlichen Sicherung des angestrebten breitgefächerten Nutzungsmix soll der Bereich der Planänderung als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Zudem werden zur ausreichenden Beachtung von Umweltbelangen in ökologisch sensiblen Teilflächen ausgewiesene Bauflächen zurückgenommen und als private Grünfläche festgesetzt.

## 2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 16.796 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

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

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Die Große Kreisstadt Mosbach liegt im Elzmündungsraum ca. 30 km nördlich der Stadt Heilbronn und ca. 40 km östlich der Stadt Heidelberg. Sie befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Neckar-Odenwald.

Das Plangebiet der Teiländerung zum Bebauungsplan „Johannesanstalten, Nr. 1.54“ befindet sich auf Gemarkung Mosbach, ca. 1,4 km nördlich der Innenstadt, unmittelbar östlich der Neckarburkener Straße (B27), auf dem Gelände der Johannes-Diakonie Mosbach.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

2593 (t), 2593/1, 2593/2, 2593/3, 2593/4, 2593/6, 2593/8 (t), 2593/9 (t), 2593/11, 2593/12 (t), 2593/18, 2593/19, 2593/20, 2593/21

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,2 ha.

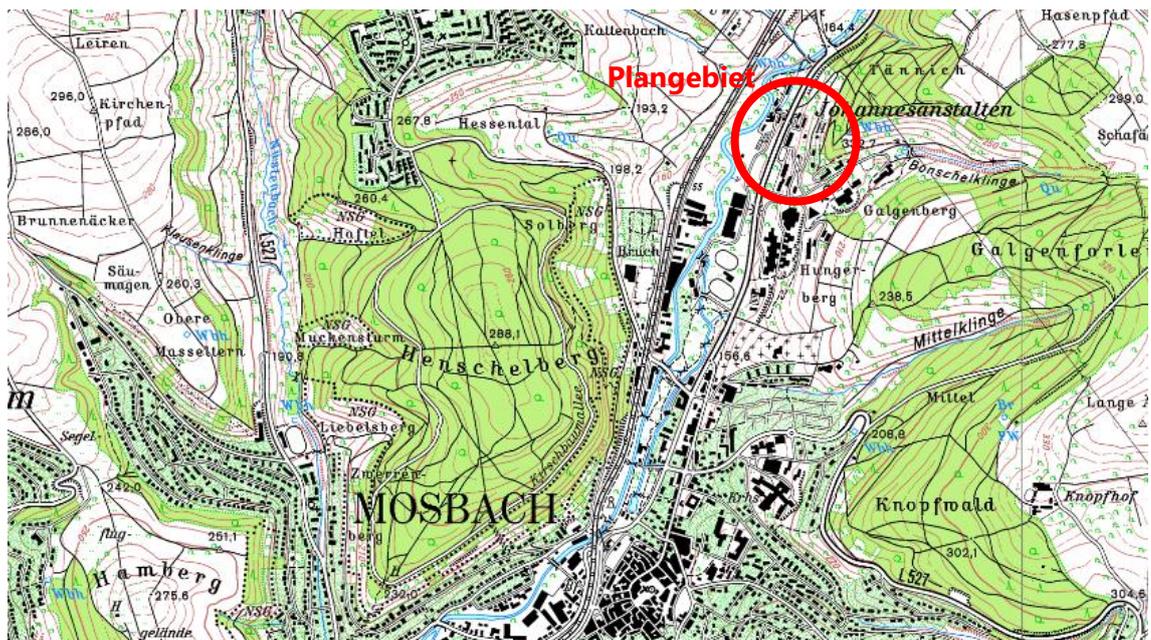


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt einen Teil des Areals der Johannes-Diakonie Mosbach dar. Südlich des Plangebietes befindet sich die Hauptzufahrt zur Johannes-Diakonie. Unmittelbar westlich grenzt die B27 an. Im Norden schließen sich die landschaftsprägenden, mit Gehölzgruppen durchzogenen ausgedehnten Wiesenflächen der Hangzone des Elztales an. Im Osten setzt sich das weitere Areal der Johannes-Diakonie fort.

Im Geltungsbereich befinden sich im westlichen Bereich die denkmalgeschützten Gebäude „Haus Neckar“ (südlich) und „Haus im Tal“ (mittig), die größtenteils der Verwaltung der Johannes-Diakonie dienen, sowie eine denkmalgeschützte Turnhalle (nördlich).

Südlich des „Haus Neckar“ befinden sich zwei eingeschossige Anbauten, die ebenfalls durch die Verwaltung genutzt werden. Nördlich der Turnhalle befinden sich zwei Gebäude, in der zurzeit unbegleitete jugendliche Flüchtlinge untergebracht sind. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein weiteres Gebäude, das dem Wohnen für Menschen mit Behinderung dient.

Das Plangebiet ist durch ein Wegenetz durchzogen, das der Erschließung der einzelnen Gebäude dient. Westlich des „Haus Neckar“ und südlich des „Haus im Tal“ sind größere Stellplatzflächen angelegt.

Das Gebiet ist topographisch durch einen steilen Westhang geprägt, der sich unmittelbar östlich des Haus im Tal parallel zur B27 ausbildet.

Die nicht versiegelten Flächen im Gebiet stellen sich im westlichen Bereich als Rasenflächen mit größeren Gehölzen dar. In der Hanglage im östlichen Bereich herrscht eine starke Eingrünung mit dichteren Gehölzstrukturen vor, während sich die Fläche im Nordosten als Wiesenflächen mit Obstbäumen, durchzogen von einem Fuß- bzw. Feldweg, darstellt.

#### **Altlastensituation**

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

### **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Im Änderungsbereich galt bisher der seit 03.03.1999 rechtskräftige Bebauungsplan "Johannesanstalten, Nr. 1.54". Durch den Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 E“ wird der Bebauungsplan "Johannesanstalten, Nr. 1.54" mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Änderungsbereich komplett ersetzt.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg - Mosbach - Heilbronn sowie Heidelberg - Mosbach – Würzburg.

#### **Einheitlicher Regionalplan**

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

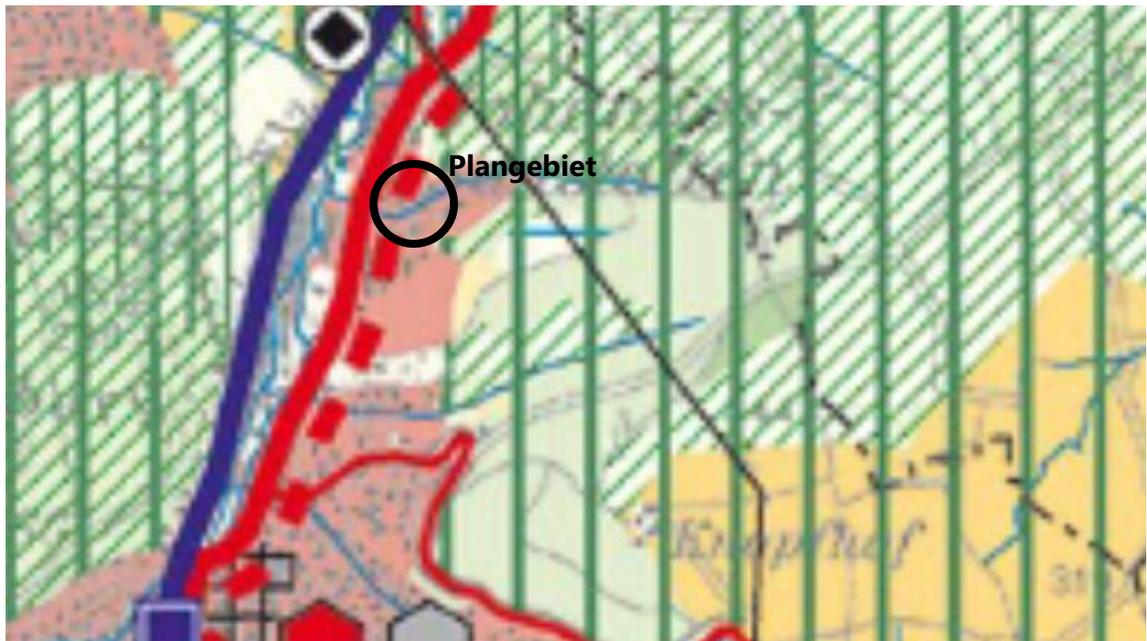


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als Sonderbaufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan angestrebte Nutzung entspricht nicht dem Flächennutzungsplan. Er wird im Wege der Berichtigung angepasst.

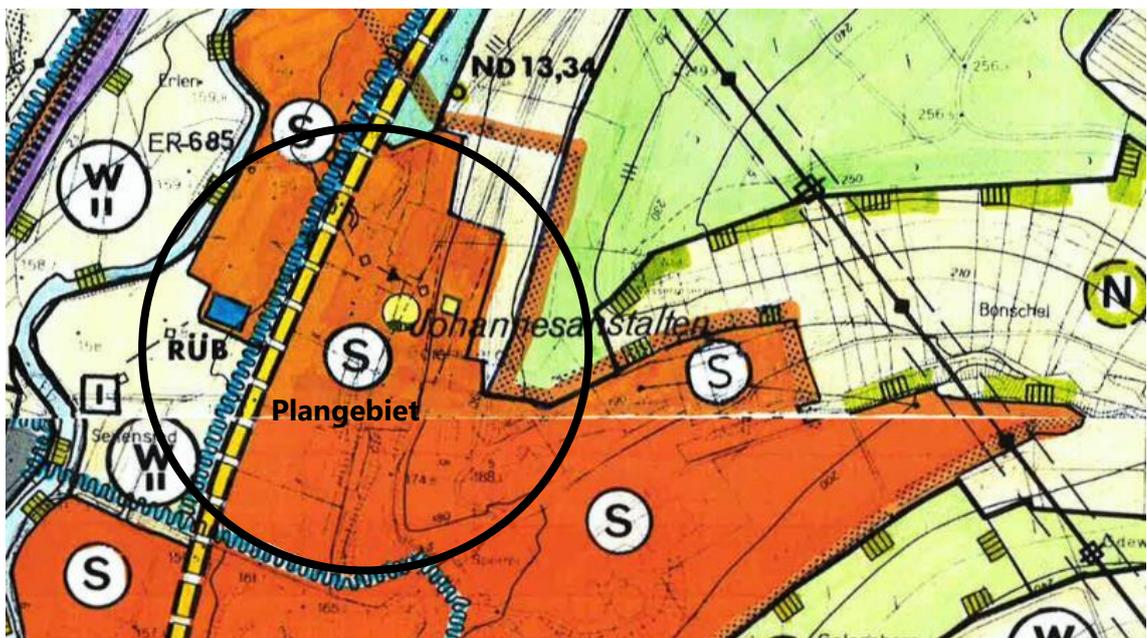


Abb. 3: Auszug aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern (Quelle: Stadt Mosbach)

### 4.3 Schutzgebiete

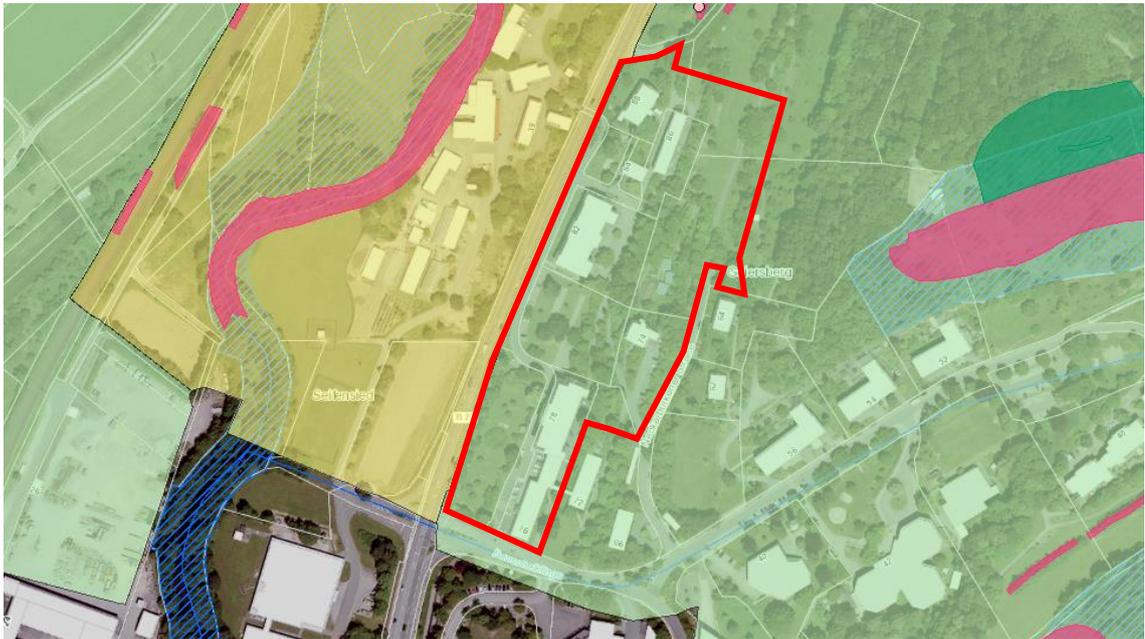


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

#### **Wasserschutzgebiet „Erlen- und Rechtenbachbrunnen, Seifensied, Joh.anstalten“**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzgebietszone III „Erlen- und Rechtenbachbrunnen, Seifensied, Joh.anstalten“ (02.07.1990). Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.

Weitere Schutzgebiete werden nicht tangiert.

## 5. Plankonzept

Die Planungsänderung dient der planungsrechtlichen Sicherung der weiteren Umstrukturierung auf dem Gelände der Johannes-Diakonie. In diesem Zusammenhang sollen im Plangebiet ergänzend zum bereits vorhanden Nutzungsmix neue Nutzungen angesiedelt werden:

Neben den Verwaltungseinrichtungen der Johannes-Diakonie im westlichen Bereich und den Wohneinheiten für Menschen mit Behinderung im östlichen Bereich ist für das Bestandsgebäude „Haus im Tal“ die Ansiedlung einer Augenklinik mit weiteren Arztpraxen und zusätzlichen Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen. Mittel- bis langfristig sollen ggf. in den Bestandsgebäuden oder auf den noch freien Bauflächen weitere neue Nutzungen wie nicht störendes Gewerbe, Büros oder studentisches Wohnen hinzutreten.

Die Neustrukturierung erfordert die Änderung des bisherigen Sondergebiets (SO) zu einem Urbanen Gebiet (MU) sowie die Anpassung weiterer städtebaulicher Parameter der Festsetzungen wie Grundflächenzahl, Bauweise und Gebäudehöhe.

Das Gebiet ist bereits über die B27 und das interne private Wege- und Kanalnetz der Johannes-Diakonie voll erschlossen. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6. Planinhalte

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Zentraler Inhalt der Planungsänderung ist die Umwandlung des bisher im Geltungsbereich festgesetzten SO<sub>1</sub> „Behindertenwerkstätten Ost“ in ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauGB.

Dies ist zum einen erforderlich, da zum einen bereits die heutige Nutzungsstruktur nicht dem Sondergebiet entspricht und zum anderen die weitere Umstrukturierung eine Neufestsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erfordert (s. Kapitel 5.).

Durch die Gebietskategorie MU wird der angestrebten heterogenen Nutzungsstruktur am besten Rechnung getragen, da sich "Urbane Gebiete" durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbebetrieben, Wohnungen, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen auszeichnen. Zudem soll im vorliegenden Planungsfall die Wohnnutzung im Gegensatz zu einem „klassischen“ Mischgebiet eher einen kleineren Anteil umfassen. Darüber hinaus bietet das MU-Gebiet im Hinblick auf die hohe Lärmbelastung von der angrenzenden B 27 mehr Flexibilität.

#### Maß der baulichen Nutzung

In Anpassung an die tatsächliche Bebauung und um eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, werden die städtebaulichen Parameter für das zulässige Maß der baulichen Nutzung wie folgt angehoben:

- Erhöhung Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 auf 0,6 bzw. 0,8
- Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen ( $TH_{max}$  14 m bzw. 16 m /  $FH_{max}$  16 m bzw. 21 m), anstelle von maximalen Gebäudehöhen von 8,0 m. Die maximalen Höhen künftiger Bebauung orientieren sich damit am Bestand.

Um die Ausbildung übermäßiger Kubaturen bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach zu vermeiden, wird für diese Dachformen die  $TH_{max}$  als maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Statt einer bisher festgesetzten geschlossenen Bauweise, wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, um künftiger Bebauung einen möglichst großzügigen städtebaulichen Rahmen zu geben. Die Baugrenzen werden zudem gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan dabei geringfügig erweitert.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Um eine hohe Flexibilität bei der Anordnung von Stellplätzen zu gewährleisten, sind diese innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um die Versiegelung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen möglichst gering zu halten.

### **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Anbaubeschränkung für Bundesstraßen**

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, wird ein auf 15 m Breite reduzierter Anbauverbotsstreifen entlang der B 27 festgesetzt.

### **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Zu- und Abfahrten im westlichen Bereich entlang der B 27 ausgeschlossen.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Stellplatz-, Zugangs-, Zufahrts- und Wegeflächen
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Extensive Dachbegrünung
- Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)

Zudem wird zum Ausgleich der in Folge der Anhebung der Grundflächenzahl möglichen höheren Versiegelung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine rund 0,7 ha Baugebietsfläche in einem ökologisch wertvollen Bereich aufgegeben und der dortige Wiesen- und Gehölzbestand planungsrechtlich gesichert (s. Kapitel 7.2).

### **Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Für die im westlichen Bereich des Plangebiets verlaufende 20kV Stromleitung wird zugunsten der Stadtwerke Mosbach ein Leitungsrecht mit Schutzzone festgesetzt.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der B27 und den von ihr ausgehenden Lärmeinwirkungen im Plangebiet werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen (s. Kapitel 7.4).

### **Pflanzgebote**

Zur Durchgrünung von Stellplatzflächen ist pro 10 angelegte Stellplätze ein Baum im Stellplatzbereich anzupflanzen. Zur ökologischen Aufwertung sind nicht überbaute Grundstücksflächen und sonstige Freiflächen als Grünflächen anzulegen (s. Kapitel 7.2).

### **Pflanzbindungen**

Zur Sicherung der ökologisch wertvollen Gehölze und Wiesenflächen im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes werden diese mit Pflanzbindungen belegt (s. Kapitel 7.2).

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Gewährleistung des gestalterischen Zusammenhangs des Plangebiets und Integration in die umgebende Bebauung werden gemeinsam mit dem Bebauungsplan ortsgestalterische Vorschriften nach § 74 LBO erlassen (örtliche Bauvorschriften).

Im Einzelnen werden hierzu Regelungen zur Zulässigkeit von Farbtönen und Materialien von Dachdeckung und Fassaden, zur Gestaltung von Werbeanlagen, zur Verwendung von Außenantennen und zum Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen in die Planung aufgenommen.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde und archäologische Denkmalpflege
- Altlasten
- Bodenschutz
- Wasserschutzzone III
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Schutzzonen für Leitungen der Stadtwerke Mosbach
- Empfehlungen zur Reduzierung von Lärmbelastungen

# **7. Auswirkungen der Planung**

## **7.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

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

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

Zur ausreichenden Beachtung dieser Belange wurden durch das Büro für Umweltplanung – Simon als separater Teil der Begründung eine Betrachtung der Auswirkung der Bebauungsplanänderung auf die Umweltbelange sowie der Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Trotz Wegfall der Ausgleichsverpflichtung wurde zusätzlich ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt, um zu prüfen, ob und in welchem Umfang durch die Änderung neue bzw. zusätzliche Beeinträchtigungen entstehen können.

Zudem wurde aufgrund der starken Einwirkung von Verkehrslärm der westlich angrenzenden B27 auf das Plangebiet durch das Ingenieurbüro Zimmermann ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Die Ergebnisse der Fachbeiträge sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

## **7.2 Grünordnerischer Beitrag mit Eingriff-Ausgleichsuntersuchung**

Zur Kompensation möglicher, durch die Bebauungsplanänderung entstehenden Eingriffe wurde durch das Büro für Umweltplanung – Simon ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan stellen sich wie folgt dar:

### *Urbanes Gebiet:*

Durch die Planänderung nehmen im Bereich des Urbanen Gebietes die versiegelbaren und überbaubaren Flächen stark zu. Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden in größerem Umfang verloren gehen, als es bisher möglich war. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere errechnet die Bilanz ein Kompensationsdefizit von 31.047 Ökopunkten (ÖP). Beim Schutzgut Boden entsteht ein Defizit von 21.468 ÖP.

### *Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:*

Mit der Bebauungsplanänderung wird auf die Möglichkeit der baulichen Nutzung der Teilfläche im Nordosten verzichtet.

Die bisherigen Sondergebietsflächen werden zu privaten Grünflächen. Sie werden zudem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dadurch und vor allem durch die textlichen Festsetzungen zur Pflege bzw. Nutzung der Flächen und der sie ausmachenden Biotopstrukturen wird der dauerhafte der Erhalt gesichert. Der Erhalt der Kernflächen kommt auch dem landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte zu Gute.

Die Bilanz errechnet beim Schutzgut Pflanzen und Tiere einen Kompensationsüberschuss von 64.560 ÖP und beim Boden von 38.544 ÖP. Der Überschuss von insgesamt 103.104 ÖP kann in späteren Bebauungsplanverfahren dort entstehenden Eingriffen zum Ausgleich zugeordnet werden.

### 7.3 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

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

#### Europäische Vogelarten

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt werden.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Rodung von Bäumen und anderen Gehölzen sowie Abriss und Teilabriss von Gebäuden im Zeitraum von Oktober bis Februar.

Vorgezogene Maßnahmen (CEF):

- An erhaltenen Gebäuden und Bäumen innerhalb des Urbanen Gebietes oder des nahen Umfeldes sind vor Beginn der nächsten Brutzeit 3 Nistkästen für Höhlenbrüter und 3 Nistkästen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter aufzuhängen.
- Für die Mauersegler ist am Haus Elz und am Haus im Tal jeweils ein Mauersegler-Nistkasten 3-fach anzubringen. Damit sind vorsorglich genügend Ausweichmöglichkeiten für den Mauersegler bereitgestellt falls Umbauarbeiten am Haus Neckar erfolgen sollen.
- Die Aufhängepunkte sind zu dokumentieren und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

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

##### Reptilien

Aufgrund des ungeeigneten Lebensraumes im Bereich des geplanten Urbanen Gebietes kann für die Reptilien Schlingnatter und Zauneidechse ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Im Bereich der künftigen privaten Grünflächen kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen können in diesem Bereich jedoch auch keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

##### Fledermäuse

(Einzel-, Winter-)Quartiere und Wochenstuben von Fledermäusen können im Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Habitatstrukturen im Gebiet ist mit Breitflügel-Fledermaus, Grauem Langohr, Großem Abendsegler, Großem Mausohr und Zwergfledermaus zu rechnen. Es wird empfohlen, im Hinblick auf geplante Gebäudeabrisse und Umbauten, die Gebäude intensiv von einem Fledermauskundler auf eine

Quartiernutzung untersuchen zu lassen. Sinnvoll sind dabei auch begleitende Ausflugsbeobachtungen.

Durch Abriss- bzw. Bauarbeiten können Fledermäuse verletzt oder getötet, der Erhaltungszustand der lokalen Population durch Störung verschlechtert und die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht mehr erfüllt werden. Zur Vermeidung dieser Verbotstatbestände werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Rodung von Bäumen und anderen Gehölzen sowie Abriss und Teilabriss von Gebäuden im Zeitraum von Oktober bis Februar (vgl. Maßnahmen Europäische Vogelarten).
- An jedem erhaltenen Gebäuden sind je zwei Fledermauskästen (Typ Fledermaus-Universalhöhle 1 FFH, Fa. Schwegler oder vergleichbar) aufzuhängen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

#### **7.4 Lärmimmissionen**

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkung im Plangebiet durch die unmittelbar westlich am Plangebiet angrenzende Bundesstraße (B27) wurde durch das Ingenieurbüro Zimmermann aus Haßmersheim eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Johannes-Diakonie Nr. 1.54 E“ in Mosbach werden Lärmbelastungen aus Verkehrslärm der B 27 auftreten.

Die von den das Plangebiet umgebenden Straßen ausgehenden Lärm-Emissionen führen dazu, dass in weiten Teilen des Plangebiets sowohl tagsüber als auch nachts deutliche Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für „Urbane Gebiete“ auftreten werden.

Da aufgrund der geplanten Gebäudehöhen von bis zu 16 Meter ein wirksamer aktiver Lärmschutz sowohl gestalterisch, städtebaulich als auch wirtschaftlich nicht darstellbar sein wird, wird stattdessen die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan empfohlen. Hierzu wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt, die es dem Bauherrn ermöglichen, beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen die erforderlichen Maßnahmen zu dimensionieren.

Die Lärmpegelbereiche und die damit verbundenen erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem werden in den Hinweisen Empfehlungen zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Lärmbelastungen aufgeführt.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2018 abgeschlossen werden.

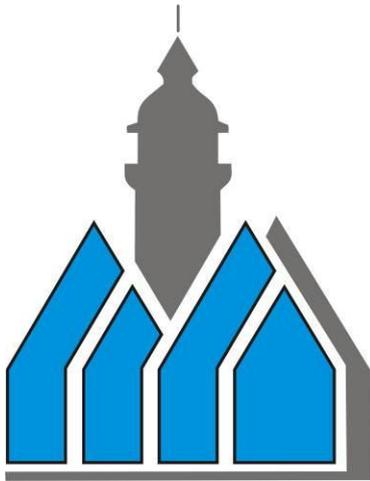
Aufgestellt:

Mosbach, den 25.10.2018

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
**Partnerschaftsgesellschaft mbB**  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**



# MOSBACH

Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

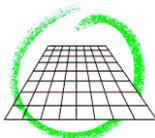
## **Bebauungsplanänderung „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 E“**

nach § 13a BauGB

Begründung Teil 2: Umweltbelange

---

---



Ingenieurbüro für  
Umweltplanung  
**Dipl.-Ing. Walter Simon**  
Beratender Ingenieur

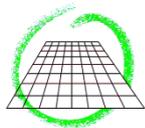
Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390  
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-Mail: [Info@Simon-Umweltplanung.de](mailto:Info@Simon-Umweltplanung.de)

Erstellt im Auftrag der  
Johannes-Diakonie  
Zentralbereich Facility Management  
Schwarzacher Hof  
74869 Schwarzach

Fertigung

Mosbach, den 26.06.2018



Ingenieurbüro für  
Umweltplanung  
**Dipl.-Ing. Walter Simon**  
Beratender Ingenieur

## Inhalt

	Seite
1 Einleitung und Aufgabenstellung.....	3
2 Inhalte der Bebauungsplanänderung .....	4
3 Umweltbelange .....	4
3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt .....	4
3.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete .....	8
3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	8
3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	9
3.5 Wechselwirkungen.....	9
3.6 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	9
3.7 Weitere Belange des Umweltschutzes .....	9
3.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	10
3.9 Klimaschutz .....	10
3.10 Eingriffe in Natur und Landschaft .....	10

## Abbildungen

Abb.:1 Bestandsplan (M. 1 : 1.500) .....	5
--	---

## 1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Stadt Mosbach stellt den Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 E“ auf. Sie ändert damit den Bebauungsplan „Johannes Anstalten Mosbach“, der seit dem 5. Juni 1997 rechtskräftig ist, in einer rd. 3,2 ha großen Flächen östlich der B 27 und nördlich der Haupteerschließung Neckarburkener Straße.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a., nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Insbesondere sind das

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

### § 1a BauGB ergänzt zum Umweltschutz

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (...)
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. (...) Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche kleiner 20.000 m gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Trotzdem muss geprüft und ermittelt werden, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können.

Nach § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Trotzdem ist auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

## 2 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung setzt das bisherige Sondergebiet (SO<sub>Behindertenwerkstatt Ost</sub>) im Westen zum größten Teil als Urbanes Gebiet (MU) fest.

Beim Maß der baulichen Nutzung erhöht sich die bisherige Grundflächenzahl von 0,45 auf 0,8 bzw. 0,6. Es erhöht sich auch die Geschossflächenzahl von bisher 0,9 auf 1,6 bzw. 1,2. Die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 8 m wird ersetzt durch eine maximale Traufhöhe von 16 bzw. 14 m und in eine maximale Firsthöhe von 21 bzw. 18 m.

Die Teilfläche im Nordosten bisher Sondergebiet (SO<sub>Wohneinrichtungen</sub>) wird zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eine Bebauung der Fläche ist künftig nicht mehr möglich.

## 3 Umweltbelange

### 3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

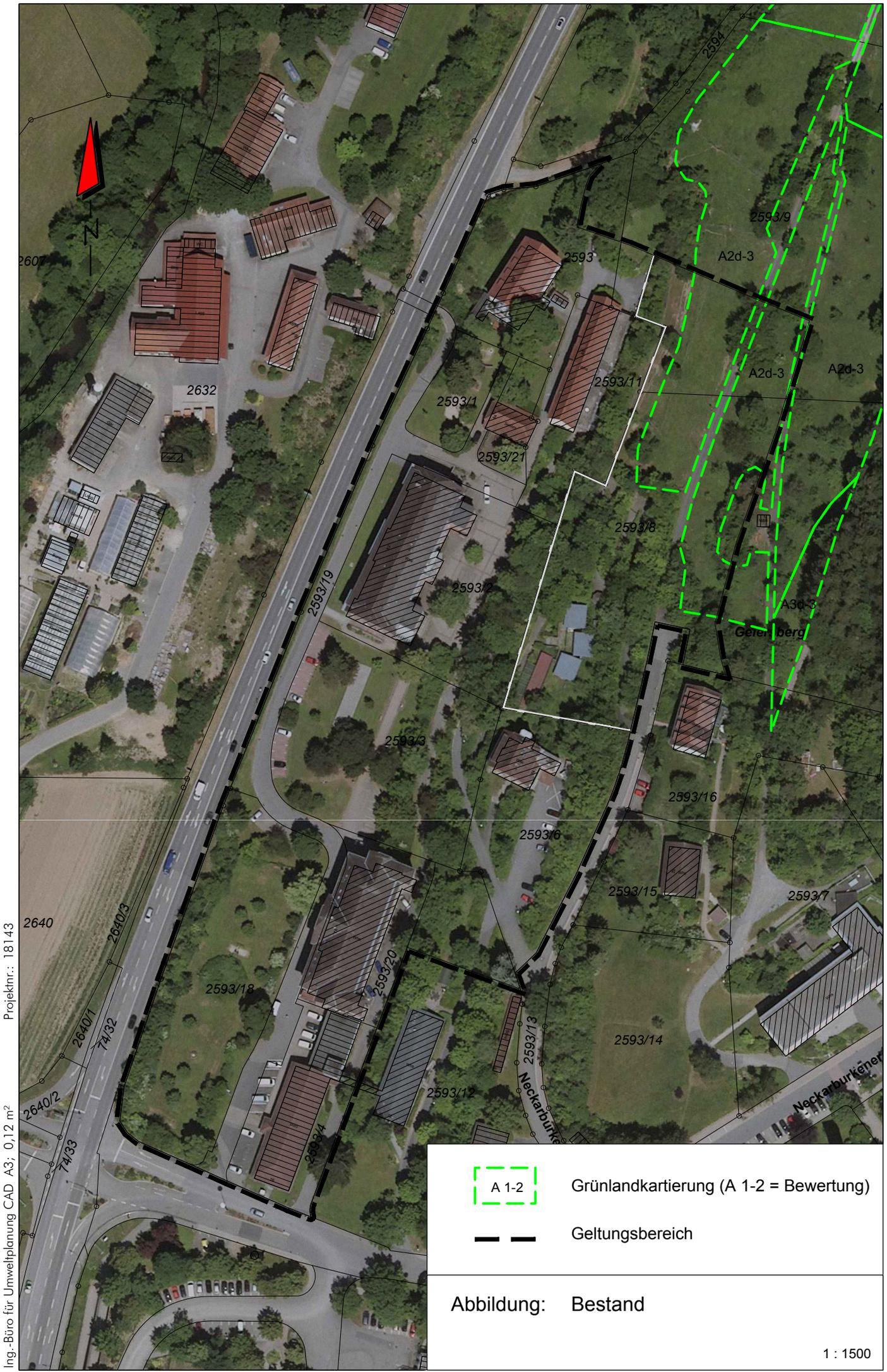
#### *Tiere, Pflanzen, Fläche und die biologische Vielfalt*

Im Westen grenzt die B 27 und im Süden die Neckarburkener Straße an. Ein Abzweig letzterer, verlängert durch einen Fußweg mit anrainenden Wiesenflächen begrenzt den Geltungsbereich im Nordosten. Im Südosten schließen bebauten Flächen an.

Das rd. 3,2 ha große Gelände lässt sich grob in eine westliche, relativ ebene und eine östliche, zunehmend hängige Teilfläche unterteilen.

Die Talfläche wird durch eine von der Neckarburkener Straße abzweigende Fahrstraße erschlossen, die zunächst mittig, dann am Westrand bis zur Unterführung unter der Bundesstraße auf der ganzen Länge durch das Gebiet führt.

Die in der Abbildung auf der nächsten Seite noch erkennbare Grünfläche (Rasen, Einzelbäume, Gehölzbestände) im Südwesten ist inzwischen Fläche für die Baustelleneinrichtung im Zusammenhang mit Hochbautätigkeiten an anderer Stelle und provisorische Parkplatzfläche. Die freiwachsende Hecke als Abschirmung zur B 27 und einige markante Einzelbäume (Linden, Kastanien)



Ing.-Büro für Umwelplanung CAD A3; 0,12 m<sup>2</sup> Projektnr.: 18143

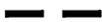
	<b>A 1-2</b> Grünlandkartierung (A 1-2 = Bewertung)
	<b>Geltungsbereich</b>

Abbildung: Bestand

1 : 1500

stehen noch.

Östlich grenzen drei langstreckte Gebäude, umgeben von asphaltierten Hof- und kleinen Grünflächen an.

In den beiden südlichen Gebäuden sind Regiebetriebe der Diakonie untergebracht. *Haus Neckar*, das nördliche Gebäude, ist ein markanter Sandsteinbau aus dem neunzehnten Jahrhundert und dient Wohnzwecken.

Die Fahrstraße knickt nach links und wird ab jetzt von einer geschnittenen Hainbuchenhecke zur B 27 abgegrenzt.

In der großen, östlichen Rasenfläche stehen einige große Einzelbäume, am Rand sind Parkplätze angelegt. Nördlich davon steht das *Haus im Tal*, ein weiteres großes und markantes Sandsteingebäude (Wohnen).

Östlich der Unterführung stehen innerhalb größerer Grünflächen die *Alte Turnhalle* (Sandsteingebäude), das *Haus Elz* und das *Haus am Wald*. Im Rasen der Grünflächen stehen teilweise hohe Einzelbäume und Gehölzgruppen.

Der östliche Hang beginnt im Nordosten mit einem breiten Böschungsgehölz, an das weiter hangaufwärts eine offene Wiesenfläche mit einigen Obstbäumen anschließt. Ein befestigter Feldweg trennt eine weitere Wiesenfläche mit Obstbäumen, einer Baumgruppe und zwei weiteren kleinen Gehölzgruppen im Osten ab.

In der Grünlandkartierung<sup>1</sup> wurden beide Wiesenflächen als *Glatthaferwiese nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausbildung* (A2d-3) kartiert. Grünland dieser Bewertung wird dem FFH-Lebensraumtyp *Magere Flachland-Mähwiese* zugeordnet. Die Zäunung und ein Stallgebäude (außerhalb des Geltungsbereiches) weisen auf eine Weidenutzung hin.

Die Wiesen liegen zudem in einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte. Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt und könnten entsprechend der Festsetzungen bebaut werden. Durch die Planänderung werden die Flächen aus der Überbaubarkeit herausgenommen und die Kernfläche dadurch erhalten.

Im südlich sich fortsetzenden Hangbereich verbindet ein sanft ansteigender Serpentinweg die Flächen im Tal mit dem Abzweig der Neckarburkener Straße im Osten.

Umgeben von Gehölzbeständen stehen im Hang vier kleine, stallartige Nebengebäude, die früher anscheinend der Tierhaltung dienten, und das *Haus am Berg* ein weiteres großes Sandsteingebäude.

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird maßgeblich durch das enge Nebeneinander von Lebensraumstrukturen wie Gehölzbeständen, besonnten Hangbereichen und Wiesenflächen bestimmt. Insgesamt wird sie, wegen der Versiegelung und Überbauung, als mittel eingeschätzt.

Für die Tierwelt ist das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungs- und Habitatstrukturen und unterschiedlicher Stufen der Naturnähe von Bedeutung.

Kulturfolger wie gebäudebrütende Vögel und gebäudebewohnende Fledermäuse finden gerade in und an den alten Sandsteinbauten geeignete Habitate.

Während die Rasen- und kleinen Grünflächen im Gebäudeumfeld und auch die Hecken zur Bundesstraßenur wenig Bedeutung haben, sind die umfangreichen Gehölzbestände doch wahrscheinlich Lebensraum einer vielfältigen Fauna (Insekten, Kleinsäuger, Vögel etc.). Besonders artenreich werden die o.g. Wiesenflächen im Nordosten sein.

Durch die Bebauungsplanänderung wird in der Talfläche eine verdichtete Bebauung ermöglicht, die zu einem Verlust unversiegelter Grünflächen, überwiegend Rasen und Gehölze führt.

Auf die Bebauung der hochwertigen Wiesen- und Gehölzflächen im Nordosten wird verzichtet. Ihr Bestand wird langfristig gesichert.

---

<sup>1</sup> Ecoplan, Dr. Wolfgang Goebel, Günter Gillen i. A. der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Karlsruhe (BNL): Grünlandkartierung im Regierungsbezirk Karlsruhe, Stadt Mosbach, Groß-Zimmern, Februar 2005

### *Klima / Luft*

Das Plangebiet liegt am Rand des breiten Sohllentals der Elz. Kalt- und Frischluft aus einem sehr großen Einzugsgebiet sammelt sich hier und fließt durch Mosbach weiter ins Neckartal.

Kleinräumig ist die Bonschelklinge von Bedeutung, die als kleine Leitbahn fungiert und Kalt- und Frischluft aus den bewaldeten Hängen ins Elztal lenkt.

Beide Leitbahnen sind vorbelastet, die Bonschelklinge durch die dichte Bebauung, das Elztal durch Bebauung und Straßen, die mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen die Luft belasten.

Die verdichtete Bebauung in den geplanten MU- Flächen Urbanen führt insbesondere im Sommer zu einer Verstärkung der Wärmebelastung in den Flächen. Mit Festsetzungen zur Bepflanzung wird versucht dem entgegen zu wirken.

Auswirkungen über die Flächen hinaus sind nicht zu erwarten.

### *Boden*

Die Bodenkarte 1 : 50.000<sup>1</sup> stellt das Plangebiet größtenteils als Siedlungsfläche dar und bewertet die Böden nicht.

Für die Wiesenflächen im Nordosten zeigt sie *Pararendzina und Pelosol-Pararendzina* aus Fließerde des Mittleren und Unteren Muschelkalks über Karbonat- und Mergelgestein, die für alle Bodenfunktionen mit mittel bewertet werden.

Die versiegelten oder überbauten Flächen erfüllen keine Bodenfunktionen mehr. In der übrigen Siedlungsfläche sind die Böden durch Umgestaltungen (Befahren, Abtrag, Überdeckung etc.) stark verändert. Es ist von einer geringen Erfüllung der Bodenfunktionen auszugehen.

In den geplanten MU-Flächen nimmt die Überbauung und Versiegelung um 37 % zu.

Die unveränderten Böden im Nordosten werden nicht überbaut. Ihr Bestand und ihre Weiterentwicklung wird dauerhaft gesichert.

### *Wasser*

Hydrogeologisch liegt der Geltungsbereich im Übergang zwischen Altwasserablagerungen im Elztal und den Röttonen am Hangfuß, die in dem Unteren Muschelkalk übergehen.

Der Gebietswasserhaushalt wird wesentlich durch die Bebauung und die versiegelten Hof-, Wege- und Straßenflächen bestimmt. Niederschläge auf diese Flächen werden in der Mischkanalisation erfasst. Nur in den Grünflächen der Tallage wird Niederschlagswasser versickern, in den Hangflächen überwiegt der Abfluss.

Die Zunahme der Überbauung und Versiegelung reduziert die Versickerung und erhöht den Anteil an Niederschlagswasser, das in der Kanalisation erfasst wird.

Bezüglich des Bächleins der Bonschelklinge und der Elz gibt es keine Auswirkungen.

### *Landschaft*

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadteingang von Mosbach.

Die linke Seite des breiten Sohllentales der Elz wird von der breiten und verkehrsreichen Bundesstraße dominiert, die auf beiden Seiten von den großen Gebäuden der Johannes-Diakonie begleitet wird. Besonders markant sind die großen, hohen Sandsteinhäuser aus dem neunzehnten Jahrhundert am östlichen Talrand.

<sup>1</sup> Geodatendienst des LGRB, BK 50, Bodenkarte 1 : 50.000, abgerufen am 23.03.2018

Den steilen Hang im Osten schließt nach oben Laubwald ab. Der Weg im Hang und die Wege durch die Wiesen dienen der Naherholung.

Die von Osten kommende Bonschelklinge ist im unteren Abschnitt stark überbaut und nicht mehr als Klinge erkennbar.

Durch die verdichtete Bebauung wird zwar die Durchgrünung in der Talfläche abnehmen aber die prägenden Sandsteingebäude bleiben erhalten und sind weiterhin als Erkennungszeichen sichtbar.

Das Landschaftsbild und die Bedeutung der Flächen für die Naherholung bleiben in den Hangflächen dauerhaft erhalten.

#### *Wirkungsgefüge*

Zwischen den biotischen Faktoren Pflanzen und Tiere und den abiotischen Faktoren, Boden, Wasser, Luft und Klima, besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern. Das Wirkungsgefüge ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits verändert.

Mit der Bebauungsplanänderung wird in den MU-Flächen die Dichte der Bebauung zunehmen führt. Das Mehr an Versiegelung und Überbauung und das weniger an Grünfläche wird das Wirkungsgefüge verändern.

### **3.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete**

Die Elz mit der angrenzenden Talaue in rd. 100 m Entfernung ist eine Teilfläche des FFH-Gebiets „Bauland Mosbach“ (6620-341). Die Bonschelklinge mit dem anschließenden Hang, eine weitere Teilfläche im Osten rd. 50 m entfernt.

Die Bebauungsplanänderung hat auf keine der Teilflächen negative Auswirkungen. Für die Teilfläche Bonschelklinge nimmt der Abstand von bebauten Flächen durch den Verzicht auf die Bebauung der nordöstlichen Fläche zu.

### **3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

In den Gebäuden des Plangebiets sind zum Teil Regiebetriebe der Johannes-Diakonie Mosbach untergebracht und zum Teil werden sie für Wohnzwecke der Johannes-Diakonie genutzt. Im Westen führt die verkehrsreiche B27 vorbei und im Süden begrenzt die Neckarburkener Straße als Haupterschließungsstraße der Johannes-Diakonie das Plangebiet.

In der geplanten MU-Fläche ändern sich vor allem die zulässige Nutzung und die Überbaubarkeit der Flächen. Damit wird die Ansiedlung einer Fachklinik ermöglicht, die die ärztliche Versorgung für die Stadt und weit darüber hinaus verbessern und erweitern soll.

Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Planung sind weder während der Bau- noch der Betriebsphase zu erwarten.

Die angrenzende Bundesstraße verursacht erheblichen Lärm. Zur Reduzierung bzw. Vermeidung schädlicher Lärmauswirkungen müssen bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

Im Bebauungsplan werden Lärmpegelbereiche ausgewiesen, für die die Verwendung schalldämmender Baustoffe vorgeschrieben ist.

Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der lärmzugewandten Gebäudeseite erhalten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die die Raumlüftung bei geschlossenen oder fest verglasten Fenstern ermöglichen.

### **3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Sandsteingebäude aus dem neunzehnten Jahrhundert stehen unter Denkmalschutz.

Für evtl. notwendige Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden gibt es einen klar definierten Handlungsspielraum.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

### **3.5 Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen, verändern dabei Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Ertrag. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet.

Welche Pflanzen natürlicherweise wachsen, hängt u.a. vom Wasserspeichervermögen des Bodens ab. Beide, Pflanzen und Boden, sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.

Für die nordöstliche Fläche ergeben sich keine Auswirkungen. Hier wird die Bestandssituation bzgl. aller Schutzgüter gesichert. Insofern ändern sich auch die Wechselwirkungen nicht.

In den MU-Flächen verändert sich die Struktur und Wertigkeit der Schutzgüter teilweise grundlegend, sodass auch die Wechselwirkungen andere werden. Auswirkungen über die bei den Schutzgütern schon beschriebenen hinaus wird es aber nicht geben.

### **3.6 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Bei Baumaßnahmen infolge der Planänderung werden Luftschadstoffe (Baumaschinen, Lieferverkehr) Umfang freigesetzt. Dies geschieht in einem begrenzten Zeitraum und betrifft im Wesentlichen das Plangebiet. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind hier nicht erforderlich.

Bei der Nutzung der Fläche bzw. der Gebäude entstehen Luftschadstoffe vor allem durch die Beheizung der Gebäude. Es kann davon ausgegangen werden, dass Neubauten entsprechend den aktuell geltenden energetischen Standards gebaut werden und auch Sanierungen und Umbauten diese berücksichtigen. Damit wird das Mögliche und Notwendige zur Vermeidung von Emissionen getan.

Abfälle und Abwässer, die beim Bau und bei der Nutzung der Gebäude entstehen, werden ordnungsgemäß entsorgt.

### **3.7 Weitere Belange des Umweltschutzes**

Im Regionalplan<sup>1</sup> ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und im Flächennutzungsplan<sup>2</sup> als Sondergebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Landschaftsplan<sup>3</sup> enthält keine Aussagen zum Plangebiet.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Erlen- und Rechtenbachbrunnen, Seifensied, Joh.anstalten. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

<sup>1</sup> Verband Region Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich ab 15.12.2014, Blatt Ost

<sup>2</sup> vVG der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern: Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, 2001.

<sup>3</sup> vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim: Landschaftsplan, 1. Fortschreibung, 2001

Bei den nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

### 3.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Hierzu sind u.a. „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) die Möglichkeiten (...) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (...)“.

Durch die Bebauungsplanänderung werden in den MU-Flächen die Bauflächen nachverdichtet, im gleichen Zug wird auf die Möglichkeit einer Bebauung der nordöstlichen Fläche verzichtet.

Damit wird den Maßgaben des Gesetzes im vollen Umfang entsprochen.

### 3.9 Klimaschutz

Die Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 fordert Folgendes:

*„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“*

Die Bebauungsplanänderung hat vor allem zum Ziel, die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu ändern und die Ansiedlung einer Fachklinik zu ermöglichen.

Dazu werden in den MU-Flächen unbebaute Grünflächen (Rasen, Gehölze) in Anspruch genommen, die im Vergleich zu versiegelten bzw. überbauten Flächen in der Lage sind CO<sub>2</sub> zu speichern. Da die Eignung der Grünflächen nicht besonders ausgeprägt ist und es in Summe um relativ kleine Flächen geht, lässt sich ein Beitrag zum Klimawandel nicht sinnvoll quantifizieren.

Der Verzicht auf die Bebauung der nordöstlichen Fläche hat den gegenteiligen Effekt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Klimawandel nicht verstärkt.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht ausgewiesen. Solche Flächen sind im Geltungsbereich nicht erforderlich.

Mit der Errichtung von Klinikgebäuden werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich gut Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen. Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Stadt ausdrücklich begrüßt. Der Denkmalschutz ist allerdings zu beachten.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

### 3.10 Eingriffe in Natur und Landschaft

Ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft in den geplanten MU-Flächen entstehen, wurde in einem Grünordnerischen Beitrag ermittelt.

Für die Schutzgüter *Klima/Luft*, *Wasser* und *Landschaftsbild* kann ausgeschlossen werden, dass zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen entstehen.

Beim Schutzgut *Pflanzen und Tiere* werden Bäume, Sträucher und Grünflächen in größerem Umfang verloren gehen, als dies mit dem bisherigen Bebauungsplan möglich war bzw. ist. Lebensräume von Tieren und Pflanzen gehen zusätzlich verloren. Überbaubare und versiegelbare Flächen nehmen zu, „Restflächen“ durch deren Gestaltung Beeinträchtigungen reduziert werden könnten, werden deutlich kleiner. Die Beeinträchtigungen sind erheblich, der Eingriff wird mit einem Kompensationsdefizit von 31.047 Ökopunkten quantifiziert.

Beim *Boden* nimmt die überbau- und versiegelbare Fläche durch die Planänderung um rd. 37 % zu. Die Fläche, in der die Bodenfunktionen ganz verloren gehen, erhöht sich deutlich. Auch hier sind die zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Planänderung erheblich, der Eingriff wird mit einem Kompensationsdefizit von 21.468 Ökopunkten quantifiziert.

Ein Ausgleich dieser Eingriffe ist aber nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen getroffen.

- Bodenschutz
- Beschichtung metallischer Dach- u. Fassadenmaterialien
- Wasserdurchlässige Beläge
- Extensive Dachbegrünung
- Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung und von Bauarbeiten
- Beleuchtung des Gebiets
- Unbebaute und unversiegelte Flächen
- Anpflanzen von Bäumen in Stellplatzflächen

Mit der Bebauungsplanänderung wird auf die Möglichkeit der baulichen Nutzung der Teilfläche im Nordosten verzichtet.

Die bisherigen Sondergebietsflächen werden zu Privaten Grünflächen. Sie werden zudem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Dadurch und vor allem durch die textlichen Festsetzungen zur Pflege bzw. Nutzung der Flächen und der sie ausmachenden Biotopstrukturen wird der dauerhafte der Erhalt gesichert.

Der Erhalt der Kernflächen kommt auch dem landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte zu Gute.

Eine entsprechende Bilanz im Grünordnerischen Beitrag einen Kompensationsüberschuss von insgesamt 103.104 Ökopunkten, der in späteren Bebauungsplanverfahren dort entstehenden Eingriffen zum Ausgleich zugeordnet werden kann.