



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 H“

zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Johannesanstalten, Nr. 1.54“

Gemarkung Mosbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 31.05.2023

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	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	8
5.1	Vorhabensbeschreibung	8
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
5.3	Plandaten	8
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
7.4	Hochwasserschutz	15
7.5	Immissionen	17
7.6	Verkehr	18
8.	Angaben zur Planverwirklichung	18
8.1	Zeitplan	18

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die „Zieglersmühle“ ist im Besitz der Johannes-Diakonie und wurde bisher als Gästehaus verwendet. Aufgrund geänderter Nutzungsansprüche wird das Gebäude nicht mehr für die Zwecke der Johannes-Diakonie benötigt. Das Architekturbüro „Niestroj-Architekten“ plant das Areal zu erwerben und seinen Geschäftssitz zu verlagern. Weiterhin sollen die bestehenden Räumlichkeiten auch zu Wohnzwecken, Büronutzung und zur Schaffung eines Mühlencafes verwendet werden. Zusätzlich soll die Errichtung von Neubauten ermöglicht werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Umnutzung des bestehenden Mühlenareals der „Zieglersmühle“ sowie die Errichtung von Neubauten zur Wohnnutzung durch den Eigentümer bzw. zur Büronutzung ermöglicht werden. Ziel der Planung ist es bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeitsplatzmöglichkeiten sowie Wohnraum zu schaffen.

2. Verfahren

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

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert und das Flst.Nr. 2278 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches wurde am 15.03.2023 gefasst.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

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

Die Gemarkung der Großen Kreisstadt Mosbach umfasst eine Fläche von 6.223 ha. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 23.000 Einwohner (Statistisches LA, Stand 2017).

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 H“ befindet sich rund 2,3 km nördlich der Innenstadt von Mosbach auf der Gemarkung Mosbach.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 2281(t) teilweise.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.

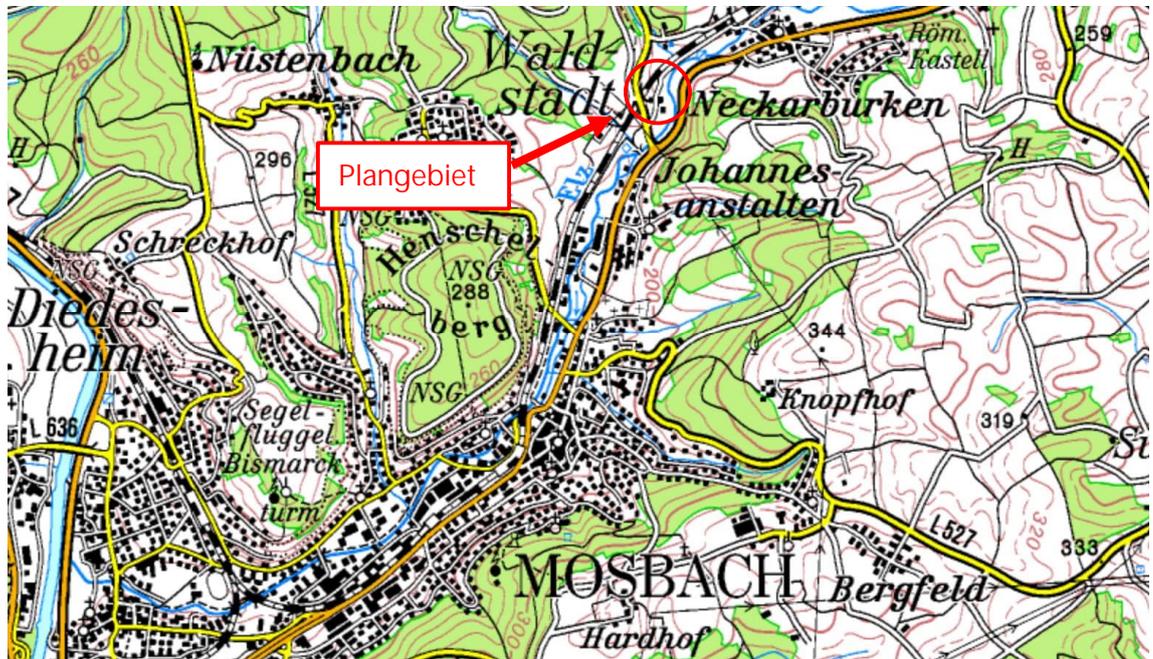


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Areal der „Zieglersmühle“ liegt nordöstlich in etwa 50 m Entfernung zur L 525 und befindet sich direkt angrenzend zur „Limbacher Straße“. Diese erschließt das Mühlenareal sowie einen bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb. An dieser Stelle läuft der aus Richtung Mosbach kommende Fahrradweg mit der „Limbacher Straße“ zusammen. Dieser führt nördlich der Mühle als Fahrradweg in Richtung Neckarburken weiter. Nordwestlich direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Steinmetzbetrieb mit einem Wohnhaus des Betriebsinhabers.

In etwa 100 m Entfernung in westlicher Richtung verläuft die Bahnstrecke der S-Bahn Rhein-Neckar. Im Osten grenzt der Elzkanal bzw. der Mühlenkanal direkt an das bestehende Mühlengebäude an. Daran knüpft eine Grünfläche mit üppigen Gehölz- und Baumbeständen an. Östlich in etwa 60 m Entfernung verläuft der kleine Fluss Elz sowie in 100 m verläuft die B27.

Im Plangebiet befinden sich bereits zwei Gebäude. Zum einen die „Zieglersmühle“ sowie eine alte Scheune. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich eine großzügig angelegte Hoffläche. Im südlichen Bereich des Plangebietes angrenzend zu den bestehenden Gebäuden befinden sich eine Grünfläche mit mehreren Gehölz- und Baumbeständen.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Im seit 03.03.1999 rechtskräftigen Bebauungsplan „Johannesanstalten, Nr. 1.54“ ist die Plangebietsfläche überwiegend als Sondergebiet „Gästehaus“ sowie als Verkehrsflächen und landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Um das geplante Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, soll deshalb der Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 H“ aufgestellt werden.

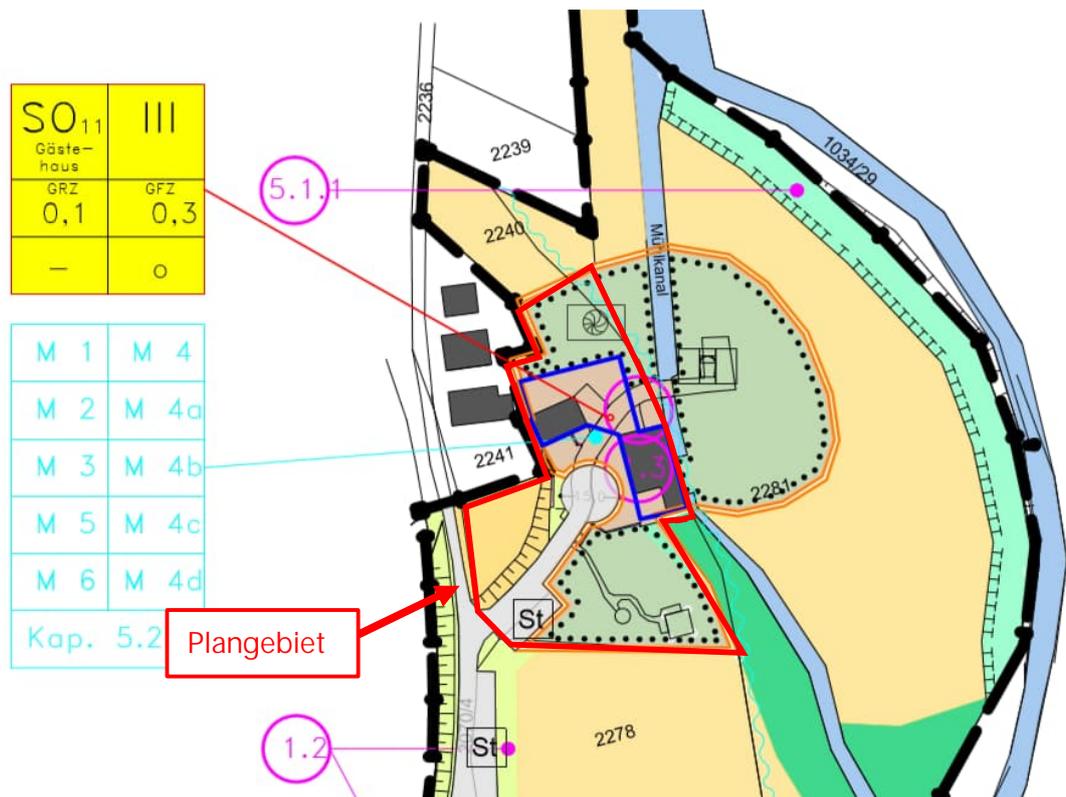


Abb. 2: Auszug aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Johannesanstalten, Nr. 1.54“

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

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

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen und Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer „Grünzäsur“ (Z) und grenzt randlich an ein „Vorranggebiet für den Hochwasserschutz“ (Z). Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 2.1.2 (Ziel) haben Grünzäsuren die Funktion, eine bandartige Siedlungsentwicklung und das Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten zu verhindern. Sie stellen Verbindungen örtlicher Grünbereiche mit den Regionalen Grünzügen her und dienen als Klimaschneisen, Lebens- sowie Vernetzungsräume für Tiere und Pflanzen sowie als Siedlungsnaherholungszone.

Gemäß Plansatz 1.5.1.1 (Ziel) sind die verfügbaren Flächenpotenziale im Siedlungsbestand vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

Mit der Umnutzung des bestehenden Areals mit den Bestandsgebäuden der „Zieglersmühle“ wird dem Gelände eine neue flächenschonende Nachnutzung zugeführt. Die zusätzliche Ergänzung eines Einzelhauses erfolgt ebenfalls flächenschonend und eng am Vorhaben orientiert. Die bestehenden Grünstrukturen sollen nahezu vollständig erhalten werden. Eine Beeinträchtigung der Funktionen der ausgewiesenen „Grünzäsur“ erfolgt nicht. Die Planung wurde vorab mit der Verband Region Rhein-Neckar sowie dem Regierungspräsidium Karlsruhe abgestimmt.

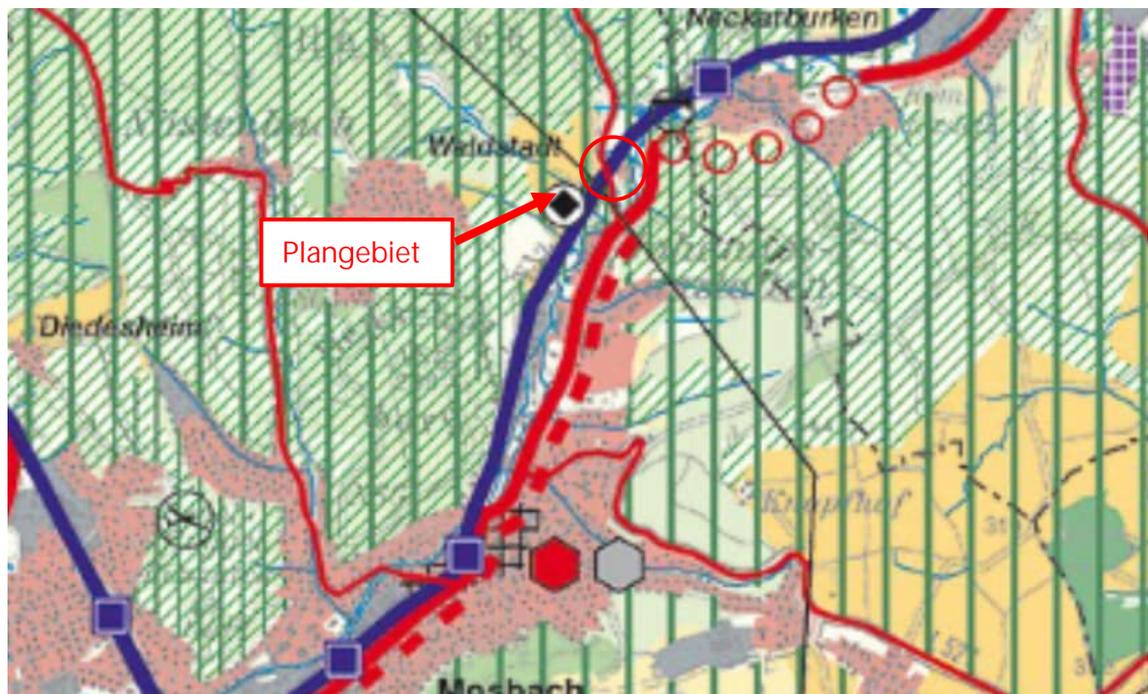


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

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

Neckarzimmern als Sondergebiet dargestellt. Aufgrund der Umnutzung des bestehenden Areals mit einer geringfügigen Erweiterung ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf die Grundzüge der Flächennutzungsplanänderung. In Abstimmung mit dem RP Karlsruhe – Raumordnung handelt es sich hierbei um eine geringfügige Änderung.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Mosbach)

4.3 Schutzgebiete

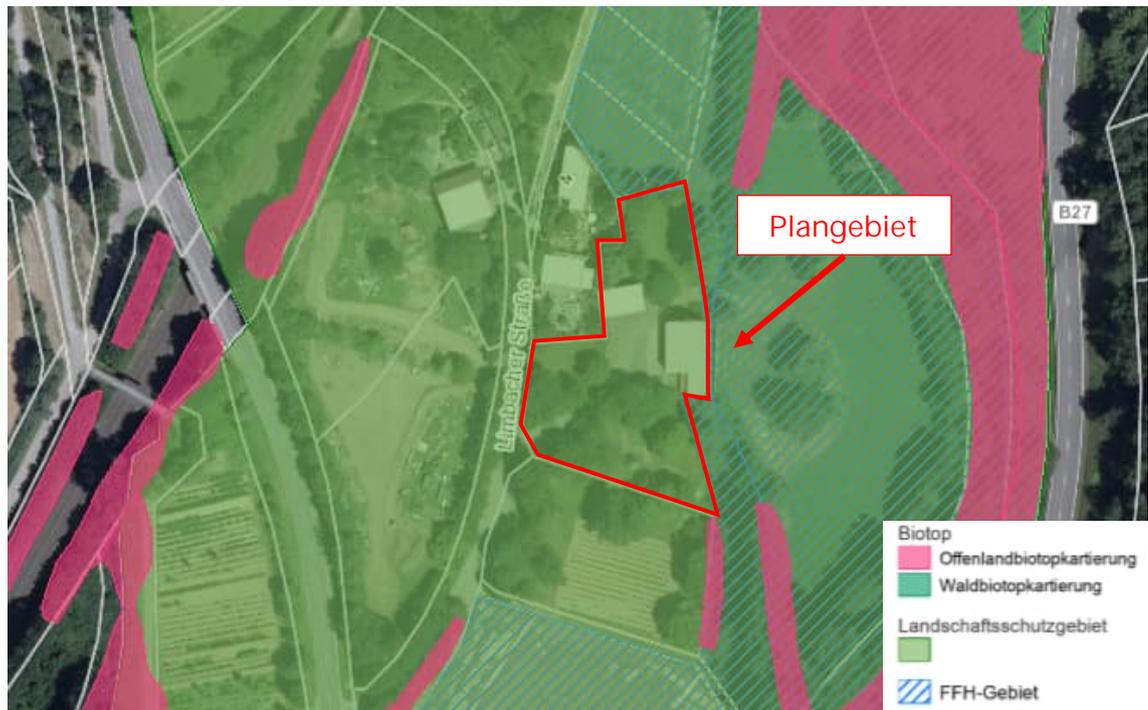


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Landschaftsschutzgebiet „Elzbachtal“

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Elzbachtal“.

Zur Klärung des sich ergebenden Konfliktes wurde ein Abstimmungstermin mit dem Landratsamt des NOK – Untere Naturschutzbehörde (UNB) durchgeführt. Bei diesem Termin wurde folgendes besprochen bzw. vereinbart:

Der bestehende Vorentwurf soll in Abstimmung mit der UNB überarbeitet werden, um den bestehenden Normenkonflikt (Verstoß gegen die Ziele und Zwecke des Landschaftsschutzgebietes) zu beseitigen. Bei Reduzierung des Geltungsbereichs und Verschiebung des geplanten südlichen Baufeldes innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen „Sondergebietsfläche“ erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und die Planung steht nach Einschätzung der UNB dann nicht mehr den Zielen und Zwecken der LSG-Verordnung entgegen.

Folgende Änderungen wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes daher angepasst:

- Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch Herausnahme des Flst. 2278,
- Verlagerung des Baufeldes für das geplante Wohnhaus nach Norden zur Bildung eines „Dreiseithofs“ in Ablehnung an das historisch gewachsene Bauensemble.

FFH-Gebiet „Bauland Mosbach“

Das Plangebiet befindet sich angrenzend zum FFH-Gebiet „Bauland Mosbach“. Ein Eingriff in den Geltungsbereich des FFH-Gebietes findet nicht statt.

Gesetzlich geschützte Biotope

An der südöstlichen Ecke grenzt die Offenlandbiotopkartierung „Hasenhecke an Äußerer Säge“ an das Plangebiet an. Ein Eingriff in das Biotop besteht nicht.

Wasserschutzgebiet „Erlen- und Rechtenbachbrunnen, Seifensied, Joh.Anstalten“

Das Plangebiet liegt vollständig in Zone III/IIIA des Wasserschutzgebietes „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 wasser-gefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.

In etwa 75 m südliche bzw. südöstliche Richtung befindet sich die Zone I bzw. II/IIA des eben genannten Wasserschutzgebietes.

Überschwemmungsgebiete – HQ 100



Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes schließt sich das HQ₁₀₀-Gebiet der Elz an. Insgesamt rund 180 m² am nördlichen bzw. am östlichen Randbereich des Plangebietes sind vom HQ₁₀₀-Gebiet betroffen. Im östlichen Bereich befindet sich das bestehende Mühlengebäude innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes. Die Überflutungstiefe (UT) liegt im östlichen Planbereich bei einem 100-jährigen Hochwasser bei 0,2 m, wobei sich die Wasserspiegellage (WSP) auf einem Höhenniveau von 163,6 m

ü. NN befindet. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Wasserspiegel-
lage (WSP) auf einem Höhengniveau von 163,9 m und die Überflutungstiefe (ÜT) liegt hier
bei 0,1 m.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Die Planung des Bauherrn sieht vor die bestehenden Gebäude einer neuen Nutzung zu
zuführen. Die bestehende Scheune soll zukünftig umgenutzt werden und durch einen
ergänzenden Anbau erweitert werden. Im Gebäude der „Zieglersmühle“ sollen im Erdge-
schoss ein Mühlencafé sowie im Obergeschoss und im Dachgeschoss weitere Wohn-
und Geschäftsräume vorgesehen werden. Im südlichen Bereich des Areals soll ein Baufeld
für eine Einzelhausbebauung zur Eigennutzung mit einer ökologischen Dachbegrünung
ausgewiesen werden.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt weiterhin über die „Limbacher Straße“.
Das Plangebiet ist hinsichtlich aller Leitungsmedien (Wasser, Strom, Telefon) bereits er-
schlossen. Die Entwässerung des Areals erfolgt wie bisher über den bestehenden Misch-
wasserkanal der Johannes-Diakonie in Richtung L 525.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist für die Bestandsgebäude bereits durch
das unmittelbar angrenzende Gewässer des Mühlkanals sowie durch die bestehende Lei-
tung gedeckt. Die Zufahrten sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der
Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge im Plangebiet sowie eventu-
elle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	4.047 m ²	100 %

Nettobauland (Mischgebiet)	3.408 m ²	84,2%
Privatstraße	388 m ²	9,6%
Private Grünfläche	251 m ²	6,2%

6. Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem langfristigen Planungsziel zur Ansiedlung gemischter Nutzungen wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt (siehe Kapitel 5.1). Aus diesem Grund werden – neben Wohngebäuden und Geschäfts- und Bürogebäuden auch Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Weiterhin werden die allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt und Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für unzulässig erklärt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzung von Vergnügungsstätten wurde ebenfalls ausgeschlossen. Dies gewährleistet die Verträglichkeit zur bestehenden Nutzung im Umfeld sowie zur geplanten Nutzung im historischen Umfeld der „Zieglersmühle“.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Ziel ist es mit dieser für ein Mischgebiet eher niedrigen GRZ, im Zusammenspiel mit kompakt gehaltenen Baufeldern die vorhandenen Freiraumstrukturen und Grünräume innerhalb des Areals und damit die Einbindung in die Landschaft weiterhin zu gewährleisten.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlage der Gebäude wird daher durch eine Bezugshöhe bezogen auf das Baufeld festgelegte absolute Höhe über NN festgesetzt. Das Untergeschoss orientiert sich am natürlichen Gelände. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Bezugshöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird im nördlichen und südlichen Baufeld auf 10,00 m begrenzt. Um eine dezente Bebauung im Umfeld der historischen Mühle zu ermöglichen wurde die Anzahl der Vollgeschosse im

nördlichen und südlichen Baufeld auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für das Baufeld der historischen Mühle wurde, wie im bisherigen Bebauungsplan enthalten eine Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Dies orientiert sich am bestehenden Gebäude der historischen „Zieglersmühle“. Auf eine maximale Gebäudehöhe wurde aufgrund des historischen Bestandsgebäudes verzichtet.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise, in der Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt, um ein Einfügen in das historische Mühlenareal zu gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen und werden zur Wahrung des Charakters des Mühlenareals eng um das geplante Erweiterungsvorhaben gelegt. Die Baugrenzen für eine spätere Erweiterung bzw. das geplante Wohnhaus werden ebenfalls flächenschonend ausgewiesen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer zu großen Versiegelung wurden zwei Garagenfelder bzw. Stellplatzfelder ausgewiesen. Um eine zu hohe Versiegelung zu vermeiden wurden zudem die Nebenanlagen auf dem Grundstück beschränkt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In Anpassung an das geplante Vorhaben und um eine zu hohe Wohndichte zu vermeiden wird die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus beschränkt.

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

Die Keller im Plangebiet sind aufgrund ihrer räumlichen Nähe zur Elz und der damit einhergehenden Lage im Einflussbereich des HQ_{extrem} als wasserdichte Keller auszuführen. Diese sollen die geplanten Wohn- und Geschäftsgebäude vorsorglich vor eindringendem Grundwasser schützen.

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

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

- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen.
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen
- Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung

- Kleine Grünfläche im Norden und Süden

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet ist ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom zur Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen eingetragen, um die Erschließung zu sichern.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Dem grünordnerischen Konzept folgend tragen die festgesetzten Einzelpflanzbindungen sowie die Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets bei und sichern den vorhandenen Baum- und Strauchbestand im Planareal.

Im Plangebiet werden folgende Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt:

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Kleine Grünfläche im Norden und Süden <1>

6.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Wahrung des Erscheinungsbildes der historisch gewachsenen „Zieglersmühle“ sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 44° in gedeckten Farbtönen zulässig. Zur Umsetzung moderner Dachformen sind ebenfalls Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig. Flachdächer sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu begrünen. Dabei wird eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ausdrücklich für zulässig erklärt.

Die Verwendung greller, glänzender oder stark reflektierender Materialien und Farbtöne an Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen und zur Dachdeckung wird nicht zugelassen. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen, um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Plangebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Einfriedungen und Stützmauern

Zur Vermeidung überhoher Stützmauern werden diese nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen. Dies verhindert ein zu massives Erscheinungsbild im Bereich der historischen „Zieglersmühle“.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Einfriedungen
- Lage in Wasserschutzgebietszone III
- Lage im HQ₁₀₀
- Denkmalpflege
- Geotechnik
- Schutzabstände Freileitung
- Maßnahmen Fledermausgutachten
- Starkregenereignisse

7. Auswirkungen der Planung

7.1 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 wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich verbleibt beim Schutzgut Pflanzen und Tiere und beim Schutzgut Landschaftsbild ein Kompensationsdefizit von 6.222 Ökopunkten.

Der Ausgleich erfolgt durch die anteilige Zuordnung eines Kompensationsüberschusses, der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie Nr. 1.54 E“ entstanden ist. Dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 H“ werden 6.222 ÖP zugeordnet und der Eingriff damit ausgeglichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Pflanzungen in den privaten Grünflächen

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Wasserdurchlässige Beläge
- Gehölzrodung und im Vorfeld der Bebauung
- Insektenschonende Beleuchtung
- Erhaltung von Einzelbäumen

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde 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.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Bei der Begehung wurden insgesamt 35 Vogelarten nachgewiesen. Nur der Kormoran war überfliegender Nahrungsgast. Im Plangebiet brüteten 13 Arten mit insgesamt 15 Brutrevieren.
- Die Halbhöhlen- und Nischenbrüter Bachstelze, Gebirgsstelze und Hausrotschwanz brüten an der Zieglersmühle und der Scheune. Die Freibrüter Amsel und Buchfink brüten in den großen Einzelbäumen, die Ringeltaube und die Mönchsgrasmücke brüten in Hecken- und Nadelbaumgehölzen. Höhlenbrüter wie Gartenbaumläufer, Blaumeise, Kohl- und Sumpfmehle nutzen kleinere Höhlen in den großen Einzelbäumen.
- Für die Vögel, die außerhalb des Plangebietes brüten, und natürlich auch für den talauf und talab durchfliegenden Kormoran kann das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
- Das Plangebiet ist für sie auch zur Nahrungssuche kaum von Interesse, sie können Bauarbeiten ausweichen und daher nicht getötet oder verletzt werden. Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt, da sie außerhalb des Plangebietes und ausreichend weit entfernt von möglichen Baumaßnahmen liegen. Auch relevante Störungen sind nicht zu befürchten.

Es folgt eine nähere Prüfung der Auswirkungen auf die Brutvögel, die im Geltungsbereich brüten bzw. brüten können (siehe Anlage 4 – Fachbeitrag Artenschutz).

Tiere- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

- Prüfung für jede Art, ob der Wirkraum in ihrem Verbreitungsgebiet liegt.

- Für die meisten Arten konnte nach dieser Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können.
- Aufgrund der vorhandenen Strukturen wurden die Artengruppe der Fledermäuse und die Zauneidechse näher untersucht.

Zauneidechse:

- In Mosbach und im Elztal sind viele Vorkommen der Zauneidechsen bekannt. Eine wichtige Verbundstruktur ist hier die Bahntrasse Mosbach-Osterburken, die im Nordwesten nicht weit vom Plangebiet entfernt verläuft.
- Zwischen Bahnlinie und Plangebiet und im Anschluss an dieses gibt es große Flächen und Strukturen, die sich Lebensstätten für die Zauneidechse gut eignen.
- Das Plangebiet, überwiegend gut gepflegter Rasen, zeigte sich bei der ersten Begehung im Juli 2020 als nicht sonderlich geeignet für Eidechsen und andere Reptilien. Ein Vorkommen an Randstrukturen der Gehölze und des Mühlkanal konnte aber nicht ausgeschlossen werden
- Zwischen Anfang April und Mitte Juli 2021 wurden deshalb vier Begehungen mit dem Schwerpunkt bei diesen Randstrukturen durchgeführt.
- Es konnte keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Auch eine besondere Eignung der Flächen im Plangebiet als Lebensstätte konnte nicht festgestellt werden.
- Es wird ausgeschlossen, dass Zauneidechsen im Geltungsbereich vorkommen. Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG können nicht ausgelöst werden.

Fledermäuse:

- Es ist bekannt, dass in Mosbach und im Elztal eine Reihe von Fledermäusen vorkommen, für die das Plangebiet mit Mühlengebäude, Scheune und großen Einzelbäumen am Rand der Talaue grundsätzlich bedeutsam sein könnte.
- Es muss geprüft werden, ob die durch den Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Bebauung und Nutzungsänderung die Fledermäuse und ihren Lebensraum beeinträchtigen können.
- Es wurden neun Arten nachgewiesen.
- Die mit Abstand meisten Nachweise stammen von der Zwergfledermaus. Sie erschien bei allen vier Begehungen. Das sehr frühe Erscheinen deutet auf ein Wochenstubenquartier in der Nähe hin.
- Das Areal um die Zieglersmühle ist als Jagdhabitat für Fledermäuse bestens geeignet und das Nahrungsangebot (Insekten) ist groß. Die Ufergehölze von Elz und Mühlkanal sind optimale Leitlinien und als Flugkorridor und Jagdhabitat bestens geeignet. Die Beleuchtung um die Mühle ist aber problematisch.
- Der Keller von Scheune und Mühle ist für Fledermäuse nicht zugänglich.
- Eine Tötung oder Verletzung erfolgte nicht (Verbotstatbestand Nr. 1).
- Es wird nur ein kleiner und sicher nicht essentieller Teil (rd. 600 m² Rasenfläche) eines guten Jagdgebietes überbaut. Lärm und Bewegungsunruhe bei Bauarbeiten können stören, Quartiere gehen nicht verloren. Die Störungen sind nicht erheblich, da sich der Erhaltungszustand der lokalen Population (vermutete

Wochenstube an Gebäuden nordwestlich) der Zwergfledermaus nicht verschlechtert. (Verbotstatbestand Nr. 2)

- Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht zerstört. (Verbotstatbestand Nr. 3).

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

- Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Reduzierung der Versiegelung durch eng am Vorhaben orientierten Baugrenzen.
- Durch den Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf dem Baugrundstück werden Hitzeinseln vermieden und eine Verbesserung des lokalen Kleinklimas gefördert.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die gesetzliche Verpflichtung gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Stadt ausdrücklich begrüßt.
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5°.
- Durch die Umnutzung des bestehenden Mühlenareals wird eine Neuversiegelung auf der grünen Wiese verhindert.

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

7.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt am nördlichen und östlichen Rand angrenzend zum Überflutungsgebiet HQ_{100} sowie mit zwei kleineren Teilflächen in der Überflutungsfläche des HQ_{extrem} . Die Überflutungstiefe (UT) liegt im Plangebiet bei einem 100-jährigen Hochwasser bei 0,5 m (nördliches Baufeld) bzw. 1,2 m (Bestandsgebäude Zieglersmühle), wobei sich die Wasserspiegellage (WSP) auf einem Höhenniveau von 163,9 bzw. 163,5 m ü. NN befindet.

- Die Baufelder befinden sich außerhalb des HQ₁₀₀ Überschwemmungsgebietes. Lediglich das Bestandsgebäude der Mühle befindet sich am östlichen Rand im Einflussbereich des HQ₁₀₀.
- Das südliche Baufeld befindet sich nicht im Einflussbereich von HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem}.
- Die Höhe der Wasserspiegellage wurde insbesondere bei der Festlegung der Bezugsebene berücksichtigt. Die Bezugsebene für das nördliche Baufeld wurde sogar 0,5 m über der WSP des HQ_{extrem}-Ereignisses (HQ_{extrem} Höhenniveau: 165,00 m ü. NN) festgesetzt.

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind keine neuen Baugebiete in Überschwemmungsgebieten zulässig. Bloße Änderungen wie hier vorliegend fallen hingegen nicht darunter.

In diesem Fall sind die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der bauplanerischen Abwägung sowie der für die Vorhabenzulassung erforderlichen hochwasserschutzrechtlichen Abweichungsentscheidungen (§78 Abs. 3 WHG) zu berücksichtigen. Diese Zulassungsvoraussetzungen werden in der Folge grundsätzlich abgeprüft:

1. *„Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger“*

Durch die Bebauungsplanänderung wird die bestehende Baugrenze im Bereich des bestehenden Mühlengebäudes und der bestehenden Scheune im Nordwesten beibehalten. Die Erweiterung der bestehenden Baugrenze erfolgt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Hochwassersituation wird sich durch die Bebauungsplanänderung daher nicht wesentlich verändern.

Die Überflutungstiefe (UT) liegt im Plangebiet bei einem 100-jährigen Hochwasser bei 0,1 bzw. 0,2 m, wobei sich die Wasserspiegellage (WSP) auf einem Höhenniveau von 163,9 bzw. 163,6 m ü. NN befindet. Da im Bereich des Bestandsgebäudes der „Zieglersmühle“ keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden und auch im nordöstlichen Bereich des Plangebietes kein baulicher Eingriff in die ausgewiesene Grünfläche (Bereich HQ₁₀₀) erfolgt, wird daher der Abfluss bei Hochwasser ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen für Oberlieger oder Unterlieger sind nicht erkennbar.

2. *„Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes“*

Im Bereich der Planänderung und in der näheren Umgebung sind keine bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen vorhanden. Somit ist hier keine Beeinträchtigung gegeben.

3. *„Hochwasserangepasste Errichtung des Bauvorhabens“*

Bei dem Gebäude im Bereich des HQ₁₀₀ handelt es sich um das Bestandsgebäude der „Zieglersmühle“ eine Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage ist nicht vorgesehen. Die bestehende Baugrenze wurde in diesem Bereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Johannesanstalten, Nr. 1.54“ übernommen. Die ergänzend

aufgenommene Baugrenze im Süden bzw. die erweiterte Baugrenze im Norden des Plangebietes befinden sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes des HQ₁₀₀.

Zur Berücksichtigung der hochwasserangepassten Bauweise wurden dennoch folgende Maßnahmen auch für den Bereich des HQ_{extrem} verbindlich festgesetzt:

- Die Bezugsebene für das südliche Baufeld wurde für das nördliche Baufeld auf 165,50 m ü. NN festgesetzt.
- Keller sind als wasserdichte Keller auszuführen.

Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die Vorgaben des § 78 Abs. 5 WHG verwiesen.

7.5 Immissionen

Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ist für das Planungsumfeld mit keinen erheblichen Immissionen zu rechnen. In der Nachbarschaft befindet sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit einer Betriebsinhaberwohnung sowie die Bahnlinie der S-Bahn Rhein-Neckar und die B 27. Im nachfolgenden wird auf die bestehenden Lärmimmissionen, welche potentiell auf das Plangebiet einwirken näher eingegangen:

Gewerbelärm (GaLaBau-Betrieb Stang):

Es handelt sich beim Betrieb Stang um einen GaLaBau-Betrieb mit Schwerpunkt auf den Baustellen. Am Betriebssitz wird ein LKW be- und entladen, dafür wird ein Radlader benutzt. Steinmetzarbeiten (keine regelmäßigen Arbeiten, kein ständiger Steinmetzbetrieb) sind untergeordnet. Die Arbeiten finden im Lager und im Hof nördlich davon statt.

Da sich das nächstgelegene Baufeld ca. in 50 m Entfernung befindet ist mit keinen Überschreitungen am geplanten Mischgebiet zu rechnen. Weiterhin werden die Arbeiten im Lager durch das Gebäude gedämpft werden und Arbeiten außerhalb noch durch die Bebauung abgeschirmt werden. Ein Nachtbetrieb ist nicht gegeben.

Es wird in Abstimmung mit der Gewerbeaufsicht des Landratsamtes davon ausgegangen, dass der Betrieb Stang im geplanten Gebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorruft. Es wird durch die genehmigte Nutzung davon ausgegangen, dass es auch langfristig zu keinen Überschreitungen im geplanten Mischgebiet durch einen typischen GaLaBau-Betrieb (handwerkliche Tätigkeiten auf der Baustelle) kommt.

Verkehrslärm:

In etwa 100 m Entfernung in westlicher Richtung verläuft die Bahnstrecke der S-Bahn Rhein-Neckar sowie östlich in 100 m befindet sich die B27. Daher besteht für das Plangebiet eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrslärm. Deshalb wurde zur Abschätzung der Lärmimmissionen eine grobe Voreinschätzung des „Ingenieurbüros Zimmermann“ aus Haßmersheim eingeholt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(AS) am Tag bzw. 50 dB(A) bei Nacht werden nicht überschritten.

Lärminderungsmaßnahmen werden damit nicht erforderlich.

7.6 Verkehr

Durch die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen und Wohnmöglichkeiten wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Zufahrtstraße zur L 525 erhöhen. Aufgrund der begrenzten Anzahl der Wohneinheiten und der Geschäftsräume ist jedoch mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum Sommer 2023 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den 19.07.2023

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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