



**MOSBACH**  
Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

**Mosbach**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplan**

# **„Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 C“**

Zur Teiländerung des Bebauungsplanes "Johannesanstalten, Nr. 1.54"

Gemarkung Mosbach

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Satzung**

Planstand: 27.07.2017

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



1

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	2
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Schutzgebiete	4
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>5</b>
5.1	Umfang der Planänderungen	5
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>5</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	6
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
7.3	Immissionen	7
7.4	Verkehr	7
7.5	Hochwasser	7
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>9</b>

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Auf dem Flurstück 2647, im Bereich zwischen Werkstattgebäuden der Johannes-Diakonie Mosbach, Neckarburkener Straße 25 und der B 27 wurde im Jahr 2011 eine Fertighalle (Schnellbauhalle) als Ersatz für eine vorherige Zeltkonstruktion gebaut. Diese Halle dient zur Lagerung von Roh- und Fertigwaren der Montage. Die Baugenehmigung für das Gebäude wurde damals befristet ausgestellt. Das Gebäude liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Johannesanstalten, Nr. 1.54" in einer festgesetzten Ausgleichs- und Grünfläche. Um den Bestand der Halle dauerhaft zu sichern, muss deshalb der Bebauungsplan geändert werden. Zusätzlich sollen zwei Schiffscontainer und ein kleinerer Lagercontainer, die ebenfalls dauerhaft zur Lagerung dienen, rechtlich gesichert werden.

# **2. Verfahren**

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt. Die geplanten Änderungen sind nur geringfügig, es erfolgt lediglich eine Anpassung des Planungsrechts an die Bestandssituation. Auch wenn von der Bebauungsplanänderung Ausgleichsflächen betroffen sind, so wird das Ausgleichskonzept des bisher gültigen Bebauungsplans in seiner Gesamtheit nicht wesentlich verändert. Daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten 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, 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 betrug Ende 2015 rd. 23.000 Einwohner.

Das Plangebiet der Teiländerung zum Bebauungsplan „Johannesanstalten, Nr. 1.54“ befindet sich auf Gemarkung Mosbach, ca. 1,4 km nördlich der Innenstadt, westlich der B 27, 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 ist ein kleiner Teilbereich des Flurstücks 2647.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,17 ha.

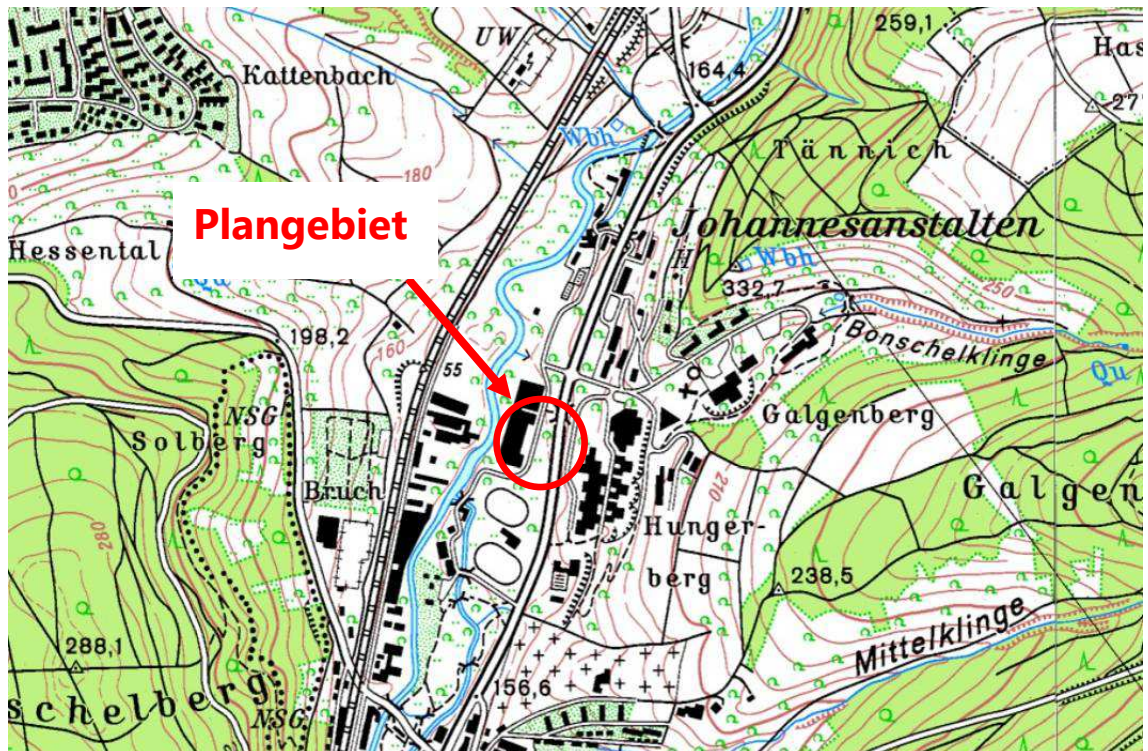


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation

Der Bereich der Planänderung stellt sich als nahezu vollständig versiegelte Fläche dar. Im nördlichen Bereich befinden sich die Container, zentral die Fertighalle und im südlichen Bereich sind Zufahrtsflächen und Stellplatzflächen zu finden. Lediglich in einem kleinen Bereich im Südwesten befindet sich eine Pflanzfläche mit Gehölzen.

### Altlastensituation

Im Bereich der Planänderung sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Im Änderungsbereich gilt momentan der seit 03.03.1999 rechtskräftige Bebauungsplan "Johannesanstalten, Nr. 1.54". Durch den Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 C“ 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 des Landes Baden-Württemberg ist die Große Kreisstadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg - Mosbach - Heilbronn sowie Heidelberg - Mosbach - Würzburg.

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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.

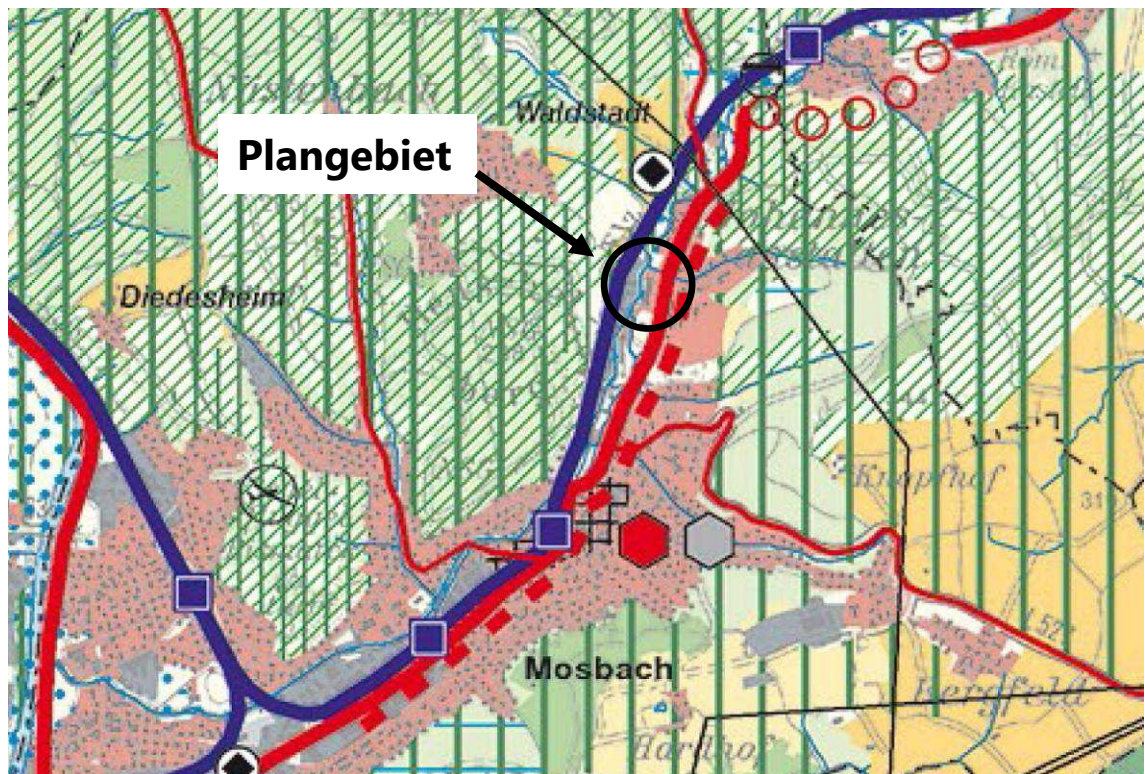


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar  
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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

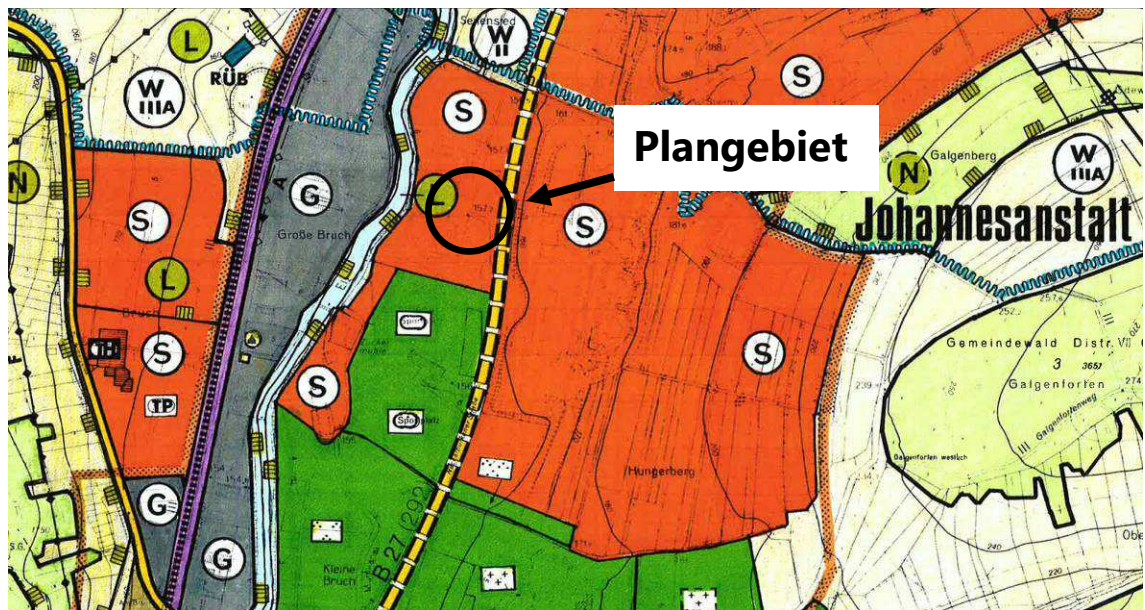


Abb. 3 Auszug aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern (Quelle: Stadt Mosbach)

#### 4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt. 70 m westlich des Plangebiets befinden sich entlang der Elz ein Landschaftsschutzgebiet und ein FFH-Gebiet, welche durch die Planänderung nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt jedoch in der Talaue der Elz und innerhalb der Überflutungsfläche eines HQ<sub>100</sub> und im Randbereich eines HQ<sub>50</sub>.

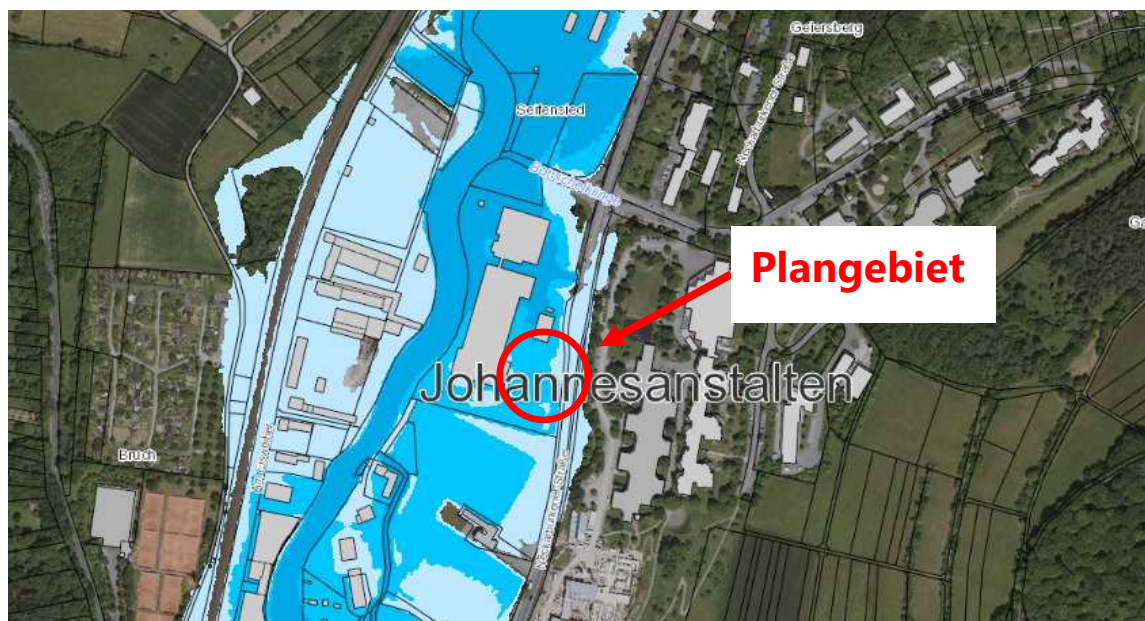


Abb. 4 Lage innerhalb der Überflutungsflächen HQ<sub>50</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

## **5. Plankonzept**

### **5.1 Umfang der Planänderungen**

Die Änderung des Bebauungsplans soll den Fortbestand der bereits errichteten Fertighalle und den vorhandenen Containern zur dauerhaften Lagerung sowie der bereits vorhandenen Stellplatzflächen planungsrechtlich sichern. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6. Planinhalte**

Im Rahmen der Planänderung werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Plangebietsfläche wird entsprechend ihrer Nutzung und in Anlehnung an die Nutzung der Bestandsgebäude in der direkten Nachbarschaft als Sondergebiet "Behinderterwerkstätten West" ausgewiesen und ausschließlich Nutzungen im Sinne der Diakonischen Werkstattbetriebe einschließlich Lagereinrichtungen für zulässig erklärt.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der tatsächlichen Nutzung und in Anlehnung an das Maß der baulichen Nutzung der Bestandsgebäude in umliegender Nachbarschaft wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,45 und eine maximale Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Die Nutzungsziffern wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl bezieht sich nicht nur auf den Änderungsbereich sondern auf das Gesamtgebiet.

Im Hinblick auf die bestehende Festsetzung des Altplanes zur maximalen Höhe von Werkstattgebäuden erfolgt die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m.

#### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen.

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

Stellplätze sind in den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **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:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Stellplatz-, Zugangs-, Zufahrts- und Wegeflächen.
- Erhaltung einer Grünfläche im Bestand <1>

### **6.2 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Entwässerung
- Lage im HQ<sub>100</sub>

## **7. Auswirkungen der Planung**

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

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ausgehend von den bereits durch den Bebauungsplan " Johannesanstalten, Nr. 1.54" zulässigen Eingriffen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden. Das Kompensationsdefizit beim Schutzgut Pflanzen und Tiere beträgt 17.748 Ökopunkte, beim Schutzgut Boden 6.432 Ökopunkte. Insgesamt entsteht ein Kompensationsdefizit von insgesamt 24.180 Ökopunkten.

Da die Flächen des Änderungsbereiches überwiegend bereits bebaut und versiegelt sind und die Bebauungsplanänderung nur den Bestand rechtlich absichert, ist die Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes kaum noch möglich. Daher müssen die Eingriffe durch Maßnahmen außerhalb der Änderungsflächen ausgeglichen werden. Entsprechend dem Kompensationsdefizit werden von der im Ökokonto der Stadt Mosbach verbuchten Maßnahme „Sanierung und Wiederherstellung eines Trockenmauerabschnitts im Gewann Bonschel“ 24.180 Ökopunkte



dem Eingriff durch die Bebauungsplanänderung zugeordnet. Bei den angenommenen Herstellungskosten summiert sich die Zahl der Ökopunkte auf 24.300, d.h. es können für einen späteren Eingriff 120 Ökopunkte einem Ökokonto der Johannes-Diakonie zugerechnet werden.

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

## **7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde der besondere Artenschutz untersucht. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die bestehende Bebauung rechtlich gesichert, Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen sind nicht zu erwarten. Die Grünfläche mit dem Laubbaum im Südwesten wird durch die Festsetzung als Fläche zum Erhalt gesichert. Daher kann für möglicherweise im Gebiet brütende Vögel und für Fledermäuse in kleinen Nischen und Spalten am Baum oder der Leichtbauhalle ausgeschlossen werden, dass durch die Festsetzungsänderungen Wirkungen entstehen, durch die sie beeinträchtigt werden. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Geltungsbereich keine geeigneten Lebensräume.

Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein.

Details zum Besonderen Artenschutz können dem Grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

## **7.3 Immissionen**

Durch die Planänderung sind keine Beeinträchtigungen durch Immissionen auf benachbarte Nutzungen zu erwarten.

## **7.4 Verkehr**

Durch die Planänderung ist mit keiner erhöhten Verkehrsbelastung zu rechnen.

## **7.5 Hochwasser**

Die Johannes-Diakonie Mosbach betreibt auf dem Flurstück 2647 Behindertenwerkstätten. Zur Lagerung von Roh- und Fertigwaren der Montage wird eine Lagerhalle benötigt. Diese Lagerhalle wurde bereits im Jahr 2011 als Ersatz für eine vorherige Zeltkonstruktion errichtet. Die befristete Baugenehmigung läuft aus und das Gebäude soll deshalb planungsrechtlich im Bestand gesichert werden. Das bestehende Gebäude liegt im Randbereich eines HQ<sub>50</sub> und innerhalb der Überflutungsflächen eines HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>. Zusätzlich werden dauerhaft zwei Schiffscontainer und ein Lagercontainer zur Lagerung benötigt, welche bereits nördlich der Lagerhalle errichtet wurden. Aufgrund der notwendigen Nähe zu den Werkstattgebäuden ist die jetzige Fläche der einzig sinnvolle Standort für die benötigte Lagerhalle und die Container.

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind keine neuen Baugebiete in Überschwemmungsgebieten zulässig. Bloße Umplanungen 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. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 WHG) zu berücksichtigen. Diese Zulassungsvoraussetzungen werden in der Folge grundsätzlich abgeprüft:

**1. „die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorenen gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird“**

Durch die Errichtung der Lagerhalle und die Aufstellung der beiden Container wurde bereits in den Retentionsraum eingegriffen. Das verlorengegangene Retentionsvolumen muss an anderer Stelle gleichermaßen ausgeglichen werden, um eine Erhöhung des Wasserstandes zu verhindern. Je nach Bauweise ist das Volumen der Leichtbauhalle komplett oder bei einer gezielten Flutung nur zu Teilen auszugleichen. Die beiden Container sind nicht wasserdicht und werden bei einem 100-jährlichen Hochwasser geflutet. Das Volumen muss somit nicht komplett ausgeglichen werden.

Der Retentionsraum kann auf dem Gelände der Johannes-Diakonie ausgeglichen werden. Zu beachten ist, dass Teile des Geländes sich im Wasserschutzgebiet Zone II befinden. Hier ist eine Erdabtragung nur bis zu max. 1 m zulässig. Ein gut geeigneter Standort für Ausgleichsmaßnahmen befindet sich im Bereich der Zieglersmühle.

**2. „den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert“**

Neben der Leichtbauhalle besteht bei einem 100-jährlichen Hochwasser eine Überflutungstiefe von 0,90 m. Aufgrund der bestehenden Werkstattgebäude liegt die Leichtbauhalle im Strömungsschatten. Das Plangebiet wird lediglich über eine Engstelle mit einer max. Überflutungstiefe von 0,20 m überflutet. Daher wird der Abfluss bei Hochwasser nicht beeinträchtigt.

**3. „den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und“**

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

**4. „hochwasserangepasst ausgeführt wird“**

Für die hochwasserangepasste Ausführung der Bebauung gibt es grundsätzlich zwei verschiedene Varianten.

Zum einen besteht die Möglichkeit Objektschutzmaßnahmen durchzuführen. Dazu kann die EFH auf 30 cm über der HQ<sub>100</sub>-Wasserlinie angehoben oder die Fläche durch eine entsprechend hohe Mauer vor eindringendem Wasser geschützt werden. Die Leichtbauhalle würde dann auf diese Mauer gesetzt. Die Zufahrt und Eingänge wären mittels geeigneter Maßnahmen zu verschließen. Zu beachten ist dabei die Ausführung

des Hallenbodens, um das Eindringen des Wassers durch das Erdreich zu verhindern. Eine Untersuchung des Bodens wäre hier im Vorfeld eines Bauantrags durchzuführen.

Zum anderen ist die gezielte Flutung der Leichtbauhalle bei Hochwasser möglich. Die Güter können in Hochregallagern oberhalb der HQ<sub>100</sub>-Wasserlinie gelagert werden. Die Lagerung unterhalb der Wasserlinie ist grundsätzlich möglich. Der durch die Lagerfläche verlorenen Retentionsraum muss allerdings ausgeglichen werden. Zudem dürfen keine gefährlichen Materialien in diesem Bereich gelagert werden. Diese Variante führt dazu, dass weniger Retentionsraum verloren geht und dementsprechend auszugleichen ist.

Die zwei Schiffscontainer sowie der kleinere Lagercontainer sind nicht wasserdicht und werden bei einem 100-jährlichen Hochwasser geflutet. Der verlorengegangene Retentionsraum sowohl durch die Container als auch durch die Lagerfläche muss ausgeglichen werden. Es dürfen keine gefährlichen Materialien in den Containern gelagert werden.

Im Textteil des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass Einzelbauvorhaben den Zulassungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 3 WHG genügen müssen. Die Einzelpunkte sind in den Bau- und/oder Wasserrechtsanträgen abzuhandeln. Zudem wird auf die Verbotsbestimmungen des § 78 Abs. 1 WHG hingewiesen.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll in der zweiten Jahreshälfte 2017 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den 19.10.2017

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**