



**MOSBACH**  
Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

**Mosbach**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplan**

# **„Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 D“**

Zur Teiländerung des Bebauungsplanes "Johannesanstalten, Nr. 1.54"

Gemarkung Mosbach

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 07.04.2017

**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



## 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	4
4.3	Schutzgebiete	4
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>5</b>
<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>7</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
7.3	Immissionen	9
7.4	Verkehr	10
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>10</b>

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Der Bereich des Flurstücks 2593/12 ist im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "Johannesanstalten, Nr. 1.54" als Sondergebiet "Behindertenwerkstätten Ost" ausgewiesen. Die Johannes-Diakonie Mosbach plant dort die Errichtung eines neuen Wohn- und Pflegeheimes. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Neubauvorhaben zu schaffen, muss der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert und sowohl Art als auch Maß der baulichen Nutzung an die Neuplanung angepasst werden.

Die bestehenden Gebäude der Tagesklinik PIA (Umzug in Neubau Klinikum), des Druckereigebäudes Bonschel und ein Schuppen sollen abgerissen und das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Neben der dort bisher festgesetzten zulässigen Nutzung steht vor allem auch die festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen dem geplanten Neubau im Wege.

# 2. Verfahren

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt.

Die Art der baulichen Nutzung wird an die neue geplante Nutzung angepasst. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bis auf die Anpassung der Vollgeschoszahl und die Erhöhung der Geschossflächenzahl ebenfalls unberührt. Darüber hinaus wird das Baufenster im südlichen Teil des Änderungsbereiches minimal vergrößert. 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, östlich 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 großer Teilbereich des Flurstücks 2593/12.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,51 ha.

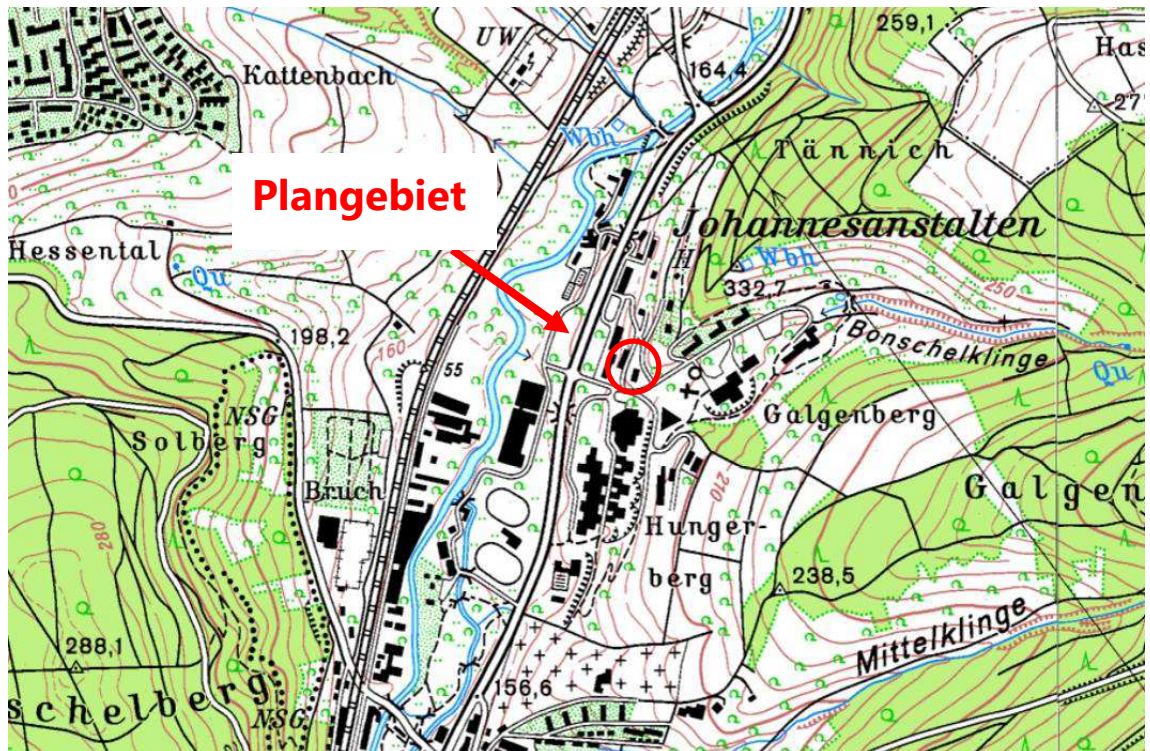


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich das Haus Bonschel - ein Druckereigebäude, ein Gebäude der ehemaligen Tagesklinik PIA (Psychiatrische Institutsambulanz), welches nach dem Umzug in den Klinikneubau leer steht, sowie ein Schuppen. Darüber hinaus befinden sich auf dem Flurstück versiegelte Zufahrts- und Wegeflächen sowie Stellplatzflächen im Südosten. Die übrigen Flächen stellen sich als Grünflächen oder Böschungen mit relativ dichtem Gehölzbestand dar.

### 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



D“ werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Johannesanstalten, Nr. 1.54" im Änderungsbereich 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. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

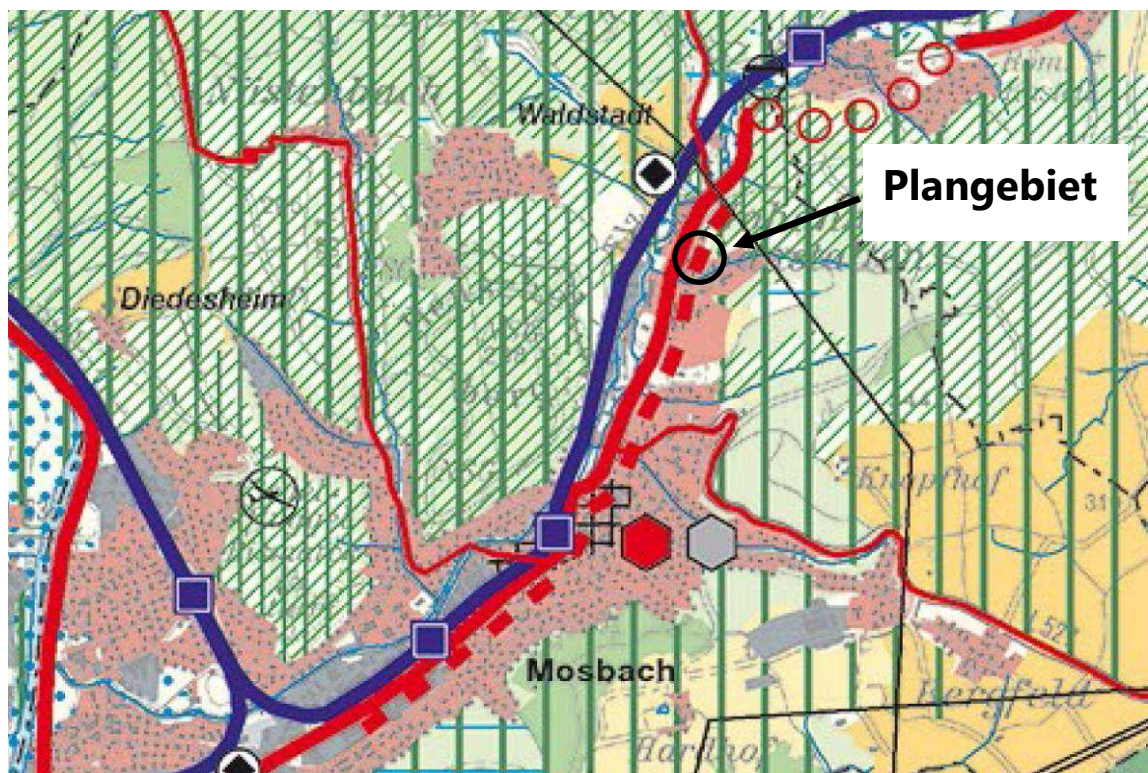


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar  
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)



## 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.

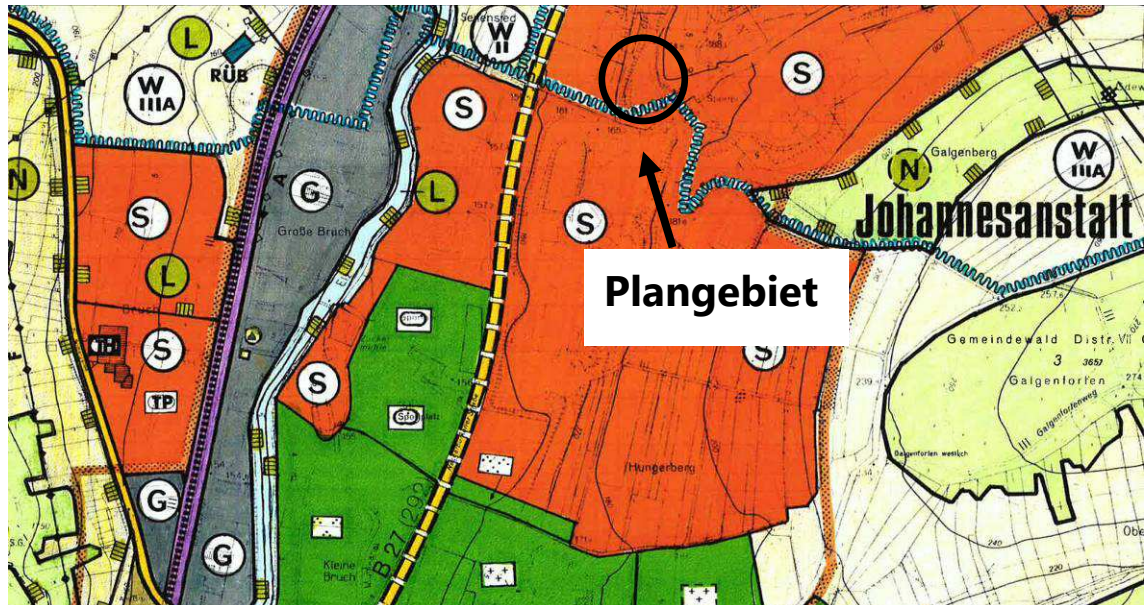


Abb. 3 Auszug aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern (Quelle: Stadt Mosbach)

## 4.3 Schutzgebiete

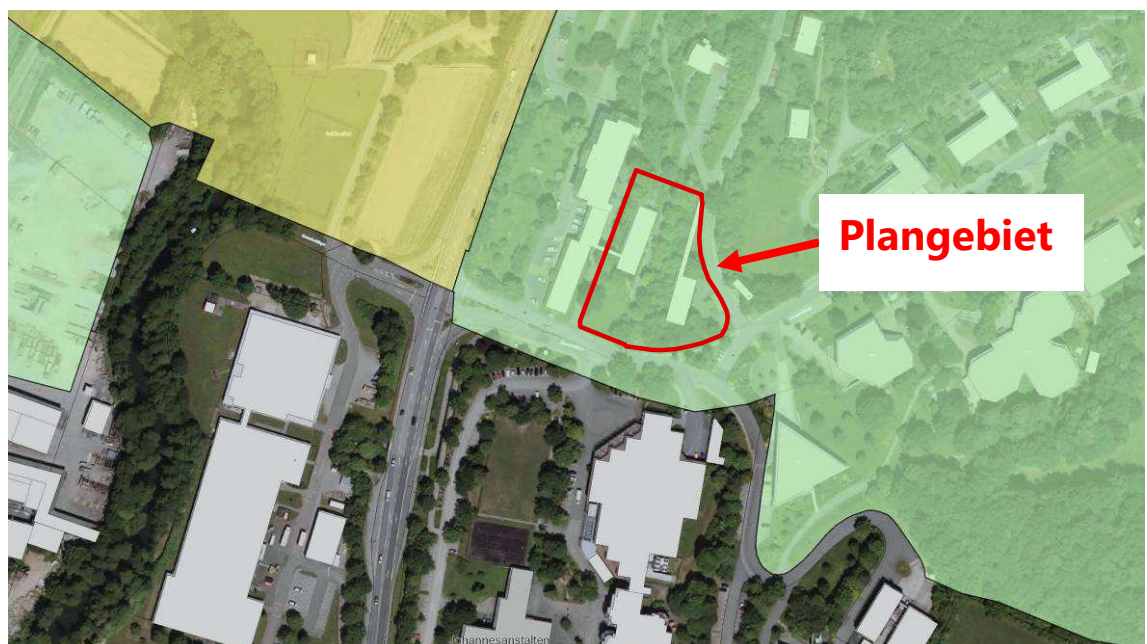


Abb. 4 Wasserschutzgebietszonen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

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

Das Plangebiet liegt in Zone 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 wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten. Im Zuge der Planänderung werden jedoch keine Nutzungen zugelassen, die der WSG-Verordnung entgegenstehen. Dementsprechend sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 5. Plankonzept

Die Änderung des Bebauungsplans soll die Errichtung eines neuen Wohn- und Pflegeheims ermöglichen. Die Nutzung des Sondergebietes wird von Sondergebiet "Behindertenwerkstätten Ost" in "Wohn- und Pflegeheime" geändert.

Aufgrund der bisher zulässigen Nutzung durch Werkstattgebäude waren 2 Vollgeschosse zulässig. Die Erhöhung auf maximal 3 Vollgeschosse soll nun eine höhere Gebäudekubatur als bisher zulässig ermöglichen. Die Grundflächenzahl von bisher zulässigen 0,45 wird beibehalten. Aufgrund der geänderten maximalen Vollgeschosshöhe ergibt sich eine Erhöhung der maximalen Geschossflächenzahl von 0,9 auf 1,35.

Das Gebiet ist bereits über die B 27 und das interne private Wege- und Kanalnetz der Johannes-Diakonie voll erschlossen. Weitergehende 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**

Im Plangebiet wird die bisherige Festsetzung Sondergebiet "Behindertenwerkstätten Ost" entsprechend der neuen geplanten Nutzung in ein Sondergebiet "Wohn- und Pflegeheime" geändert.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung werden hier Wohn- und Pflegeeinrichtungen einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer und betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen für zulässig erklärt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Zur Umsetzung der angestrebten Bebauung wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,45 und eine maximale Geschossflächenzahl von 1,35 festgesetzt. Im Hinblick auf die geplante Bebauung und auch in Anlehnung an bisher realisierte ähnliche, Nutzungsgleiche Gebäude in der Nachbarschaft erfolgt eine städtebaulich verträgliche Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen.

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

Der geplante Sonderbaukörper erfordert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die eine Baukörperlänge von bis zu 70 m zulässt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen und wurden gegenüber dem bisherigen Stand im südlichen Bereich geringfügig erweitert.

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

Stellplätze sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen sind, aufgrund der großzügigen Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb dieser Flächen 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:

- Maßnahme 1: Baufeldräumung bzw. Gebäudeabbruch und Gehölzrodung
- Maßnahme 2: Oberflächenbefestigung
- Maßnahme 3: Insektenschonende Beleuchtung des Gebietes
- Maßnahme 4: Einsaat und Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen im SO6
- Maßnahme 5: Schutzmaßnahme Reptilien
- Maßnahme 6: Schutzmaßnahme Fledermäuse
- Maßnahme 7: CEF-Maßnahme - Erhalt und Ersatz von Nistkästen für Vögel

## **6.2 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung



- Baugrunduntersuchung
- Wasserschutzgebiet
- Entwässerung

## **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.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Von dieser Verfahrenserleichterung wird Gebrauch gemacht.

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 Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Für die einzelnen Schutzgüter wurde geprüft, ob durch die Festsetzungsänderungen Beeinträchtigungen entstehen, die erheblich und somit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind. Für die Beurteilung der Eingriffe, ist nicht die derzeitige Nutzung, sondern die durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan und seine Festsetzungen mögliche Nutzung heranzuziehen.

Im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan „Johannesanstalten, Nr. 1.54“ ist für den Teilbereich der Änderung schon eine Sondergebietsfläche festgesetzt, es erfolgt lediglich eine Anpassung der näher beschriebenen Nutzungsart des Sondergebietes an die geplante Neunutzung. Die Baugrenze wird im Vergleich zum bisherigen Stand im südlichen Bereich minimal vergrößert, die zulässige GRZ von 0,45 wird beibehalten. Darüber hinaus werden maximal 3 Vollgeschosse anstatt bisher zulässigen 2 Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine höhere GFZ von 1,35 im Vergleich zur bisherigen GFZ von 0,9.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung, Klima und Luft und des Grundwassers können ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Boden wird ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird zunächst erheblich beeinträchtigt. Durch die Änderung der Festsetzungen wird die Überbauung von Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern und von extensiven Wiesenflächen möglich. Im Gegenzug werden jedoch Gebäude abgerissen und die bei einer GRZ von 0,45 nicht überbaubaren Flächen, wieder als Grünfläche gemäß den Festsetzungen eingesät und bepflanzt. Der Eingriff in das Schutzgut wird dadurch vollständig ausgeglichen. Im Schutzgut Tiere und Pflanzen verbleiben nach der Einsaat und Bepflanzung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

## 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 Anhang 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

Als Grundlage der zu erwartenden Vogelarten im Gebiet wurde die Ornithologische Untersuchung herangezogen, die 2013 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 A“ durchgeführt wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 D“ liegt nördlich der 2013 untersuchten Fläche. Daher und auf Grund der ähnlichen Biotopstrukturen wird davon ausgegangen, dass die bei der Untersuchung festgestellten bzw. als potentielle Brutvögel eingestuften Arten auch in der Änderungsfläche zu erwarten sind.

- Bei der Gehölzrodung, dem Abräumen sonstiger Vegetation und dem Abbruch der Gebäude während der Brutzeit ist zu befürchten, dass Vögel oder Nester mit Eiern zu Schaden kommen, verletzt oder getötet werden.
- Während der Abbruch- und anschließenden Neubauarbeiten kann es auch außerhalb der Bauflächen zu Störungen der Vögel kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich und räumlich eng begrenzt, betreffen nur eine kleine Fläche und wenige Individuen im Raum der lokalen Population. Die vorkommenden Arten können auch nach dem Bau des Pflege- und Wohnheims am Gebäude selbst oder in Gehölzen oder Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen brüten. Eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.
- Bei den Rodungs- und Räumungsarbeiten sowie den Gebäudeabrissen werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört bzw. entfernt. Die frei- und bodenbrütenden Arten können auf die zu erhaltenden Bäume und Sträucher in der Änderungsfläche oder die in der Umgebung vorhandenen Obstwiesen, Gehölz- und Waldflächen ausweichen. Mittelfristig entstehen für sie durch Pflanzungen in den nicht überbaubaren Flächen zudem neue Brutmöglichkeiten.
- Die Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter sind auf Bruthöhlen- und Nischen angewiesen, die im Raum der lokalen Population nur in beschränktem Maß zur Verfügung stehen bzw. schon besetzt sind. Für sie muss der Zeitraum bis zur Entstehung neuer Strukturen überbrückt werden.

Durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung bzw. Gebäudeabbruch und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Erhalt und Ersatz von Nistkästen
- Erhalt zweier Laubbäume im Südwesten
- Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Einsaat und Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen

## **Reptilien**

Aus dem angrenzenden Gewann Bonschel sind Vorkommen der Zauneidechse und der Schlingnatter bekannt. Ein Vorkommen von Zauneidechsen und ggf. der Schlingnatter im Änderungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden. Da der Großteil der Böschungsflächen jedoch durch Gebäude und Gehölze verschattet ist, ist nur in Teilbereichen tatsächlich mit Reptilien zu rechnen. Bedeutsame Lebensstätten oder größere Populationen können ausgeschlossen werden.

Um zu vermeiden, dass sich Reptilien in den Bauflächen aufhalten und bei der Gehölzrodung oder den Baumaßnahmen zu Schaden kommen können, wird folgende Maßnahme festgesetzt:

- Schutzmaßnahme Reptilien (vgl. Punkt 5.6 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, werden nicht erwartet. Insbesondere an den Südhängen im Bonschel gibt es deutlich besser geeignete Lebensräume. Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch den Verlust der kleinflächigen, nur bedingt als Lebensstätte geeigneten Böschungen, die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wird.

## **Fledermäuse**

Entsprechend der Abschichtungstabelle im Anhang des Fachbeitrag Artenschutz und der Habitatstrukturen ist mit dem Vorkommen von sechs Fledermausarten im Änderungsbereich des Bebauungsplans zu rechnen. Einige dieser Arten nutzen den Bereich der Planänderung sicher als Jagdhabitat. Darüber gibt es Habitatstrukturen, die von einigen Arten als Zwischen- oder Männchenquartier genutzt werden können. Winterquartiere gibt es in der Änderungsfläche nicht. Kleine Wochenstubenquartiere, bspw. der Zwergfledermaus, können in Baumhöhlen nicht sicher ausgeschlossen werden. Aufgrund der Rodung der Gehölze in der Zeit zwischen Oktober und Februar kommen keine Fledermäuse zu Schaden, da sie sich zu der Zeit in ihren Winterquartieren aufhalten.

Um zu vermeiden, dass Fledermäuse beim Abbruch von Gebäuden zu Schaden kommen, wird folgende Maßnahme festgelegt:

- Schutzmaßnahme Fledermäuse (vgl. Punkt 5.7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

Insgesamt bleibt die Funktion als Jagdgebiet erhalten. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die zeitlich und räumlich eng beschränkten Abbruch- und anschließenden Bauarbeiten sowie durch die zukünftige Nutzung der Flächen erhebliche Störungen der lokalen Populationen bestehen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag Artenschutz des Büro Simon entnommen werden.

## **7.3 Immissionen**

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



#### **7.4 Verkehr**

Durch die Planänderung und die zukünftige neue Nutzung ist mit keiner erhöhten Verkehrsbelastung zu rechnen.

### **8. Angaben zur Planverwirklichung**

Das Bebauungsplanverfahren soll in der ersten Jahreshälfte 2017 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den 18.05.2017

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)**