



**MOSBACH**  
Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

# Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Im Weißen Feld II, Nr. 2.36 A“

Gemarkung Neckarelz

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 24.04.2024

**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	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
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	5
5.	Plankonzept	5
5.1	Vorhabensbeschreibung des Brücken- Ersatzneubaus und der neuen Straßenanbindung	5
5.2	Plandaten	6
6.	Planinhalte	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	7
7.	Auswirkungen der Planung	8
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	9
7.4	Immissionen	9
8.	Angaben zur Planverwirklichung	10
8.1	Zeitplan	10

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Der Gemeinderat der Stadt Mosbach hatte sich bereits im Jahr 2011 mit dem Zustand der „Waldhauerbrücke“ befasst. Über diese Brücke führt die Straße „Am Waldhauer“. Bisher verkehrt auch der Stadtbus II über die bestehende Brücke. Künftig sollen jedoch auch die Gewerbegebiete „Im Weißen Feld II“ und das geplante Gebiet „Im Weißen Feld III“ über diese Straße an die „Heilbronner Straße“ im Nordwesten angebunden werden.

Die Brücke über die Bahnstrecke Neckarelz-Heilbronn wurde bereits im Jahr 1937 mit dem zweigleisigen Ausbau der Neckartalbahn erbaut. Ihre Technische Lebensdauer hat sie damit längst überschritten. Die jährliche Brückenprüfung durch ein spezialisiertes Ingenieurbüro ergab eine zunehmend schlechtere Bewertung. Die Belastung ist seit vielen Jahren auf 5 Tonnen begrenzt. Um Begegnungen von Fahrzeugen auf der Brücke zu vermeiden, wurde die Fahrbahn bereits vor einigen Jahren auf eine Durchfahrtsbreite von ca. 4 Meter eingeengt.

Bereits im Jahr 2011 war aus diesen Gründen eine Erneuerung geplant. Das Ergebnis mehrerer Verhandlungsrunden mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe ergab, dass eine Förderung der Maßnahme durch das Land damals nicht möglich war. Seitens der Stadt wurden daher die weiteren Planungen zunächst zurückgestellt.

Mit der Novellierung des Landesgemeindefinanzierungsgesetzes 2020 wurde die Modernisierung von Brückenbauwerken neu aufgenommen. Aufgrund des Alters der Brücke und der Tatsache, dass eine Erhöhung der Tragfähigkeit nicht möglich ist, kommt nur ein Ersatzneubau in Frage. Dieser ist ebenfalls förderfähig. Deshalb hat die Verwaltung in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe die erforderlichen Schritte eingeleitet.

Für den angestrebten Ersatzneubau der Brücke müssen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Schon im Dezember 2011 hatte der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Im Weißen Feld II, Nr. 2.36 A“ zur planungsrechtlichen Regelung von Brücken-Ersatzneubau und Straßenanbindung gefasst. Am 18.10.2022 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Weiterführung des Verfahrens gefasst. In diesem Zuge wurde der Geltungsbereich an den aktuellen Planungsstand und an die teilweise geänderten Grundstücksgrenzen angepasst.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des Brücken-Ersatzneubaus sowie eine neue Straßenanbindung zu schaffen. Mit der Realisierung des Brücken-Ersatzneubaus und der neuen Straßenanbindung wird eine Verbindung zwischen der „Heilbronner Straße“ und dem Gewerbegebiet „Im Weißen Feld II“ und dem künftigen Gewerbegebiet „Im Weißen Feld III“ geschaffen.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Planfeststellung ersetzt (planfeststellungseretzender Bebauungsplan).

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Im Weißen Feld II, Nr. 2.36 A“ befindet sich auf Gemarkung Neckarelz etwa 3 km von der Altstadt von Mosbach entfernt. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstück ganz oder teilweise (t):

2128, 2129, 2128/2, 2124, 5758, 114/9 (t), 114 (t), 1412 (t), 5046 (t), 5769 (t), 5107 (t), 5105/1 (t), 5105 (t), 5104 (t), 5103 (t), 5102 (t), 5101 (t), 5098 (t), 5759 (t), 5760 (t).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,55 ha.

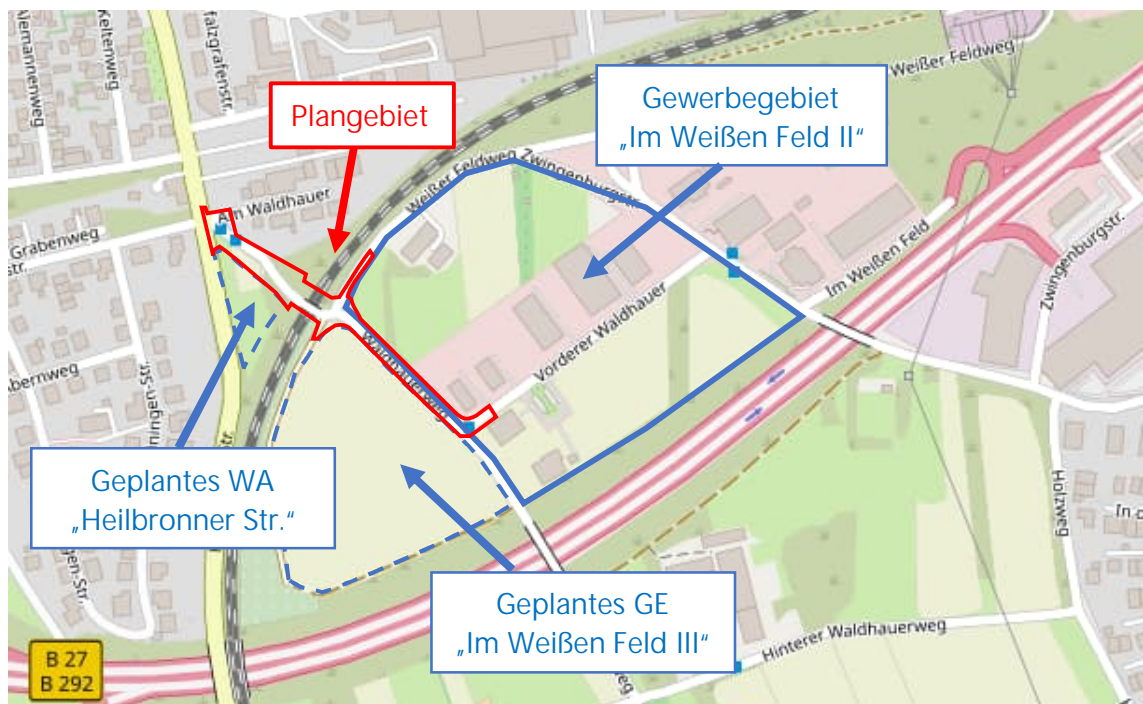


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet verläuft von Norden kommend im Bereich der bestehenden Straße „Am Waldhauer“ über die Bahnlinie (in Richtung Heilbronn und Heidelberg) nach Südosten,

in Fortsetzung des „Hinteren Waldhauerweges“. Das Plangebiet weist eine Gesamtlänge von ca. 300 m auf.

Das Plangebiet knüpft im Norden an die „Heilbronner Straße“ an. Im Nordwesten grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Heilbronner Straße, Nr. 2.42“ an das Plangebiet an. In diesem Bereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im Nordosten befindet sich die Bestandsbebauung von Neckarelz.

Südlich der bestehenden „Waldhauerbrücke“ knüpft nördlich daran angrenzend an das Plangebiet das bestehende Gewerbegebiet „Im Weißen Feld II“ an. Südlich des Plangebietes befindet sich das künftige Gewerbegebiet „Im Weißen Feld III“, für diesen Bereich wurde im Jahr 2019 ein Aufstellungsbeschluss für ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren gefasst. Im Süden knickt das Plangebiet nach Nordosten in das bestehende Gewerbegebiet „Im Weißen Feld II“ ab. Entlang der Bahngleise verläuft nach Norden und nach Süden ein bestehender Wirtschaftsweg, der „Weiße Feldweg“.

#### Altlastensituation

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

### 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der in einem kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebietes geltende Bebauungsplan „Im Weißen Feld II, Nr. 2.36“ muss durch den Bebauungsplan „Im Weißen Feld II, Nr. 2.36 A“ geringfügig geändert werden.

## 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 Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Gewerbe (Bestand)“ bzw. nachrichtlich als „überregionale Schienenverbindung“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

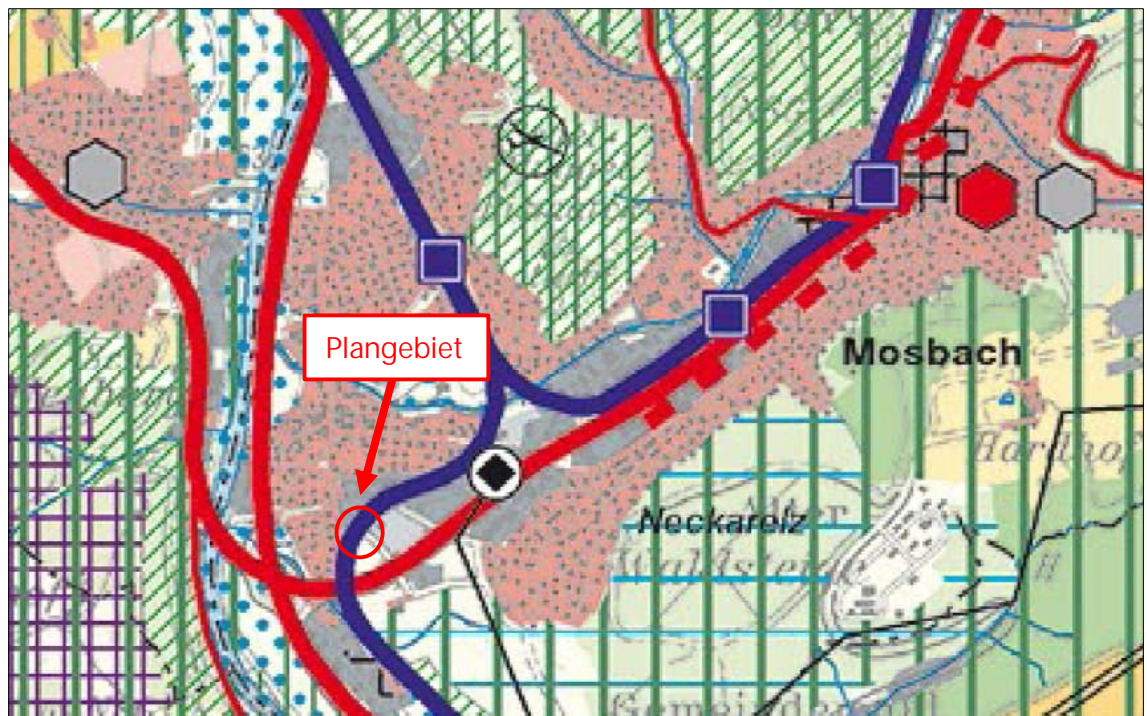


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als „gewerbliche Baufläche“ bzw. als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Die Planung kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden.

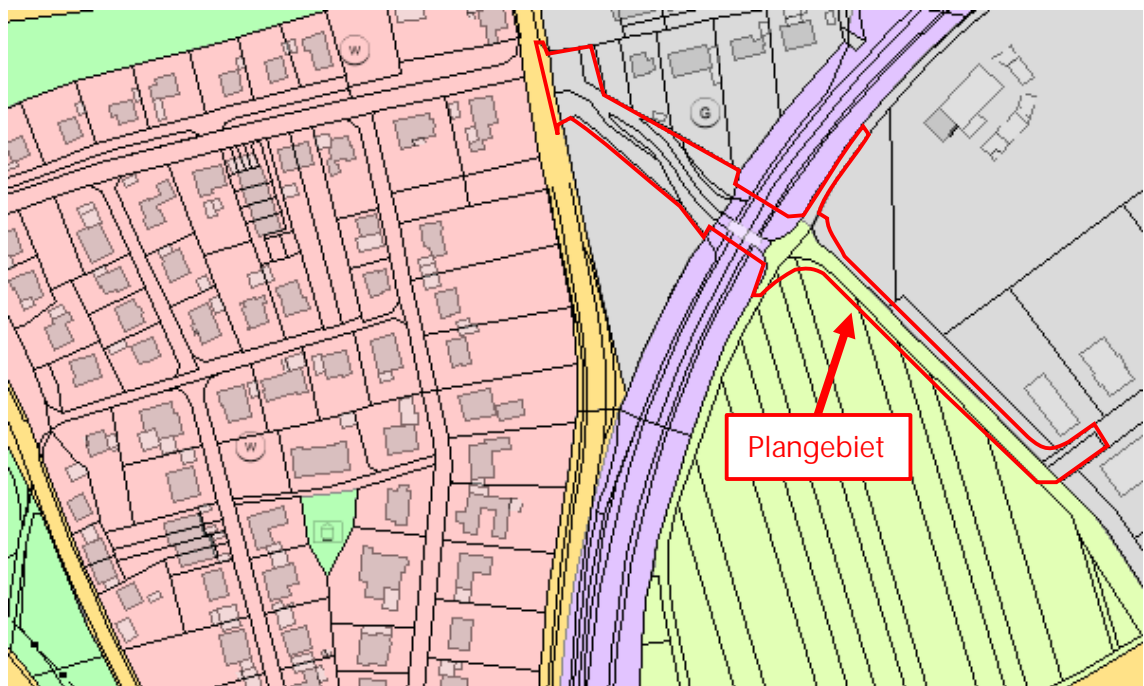


Abb. 3: Auszug aus dem digitalen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Mosbach)

### 4.3 Schutzgebiete

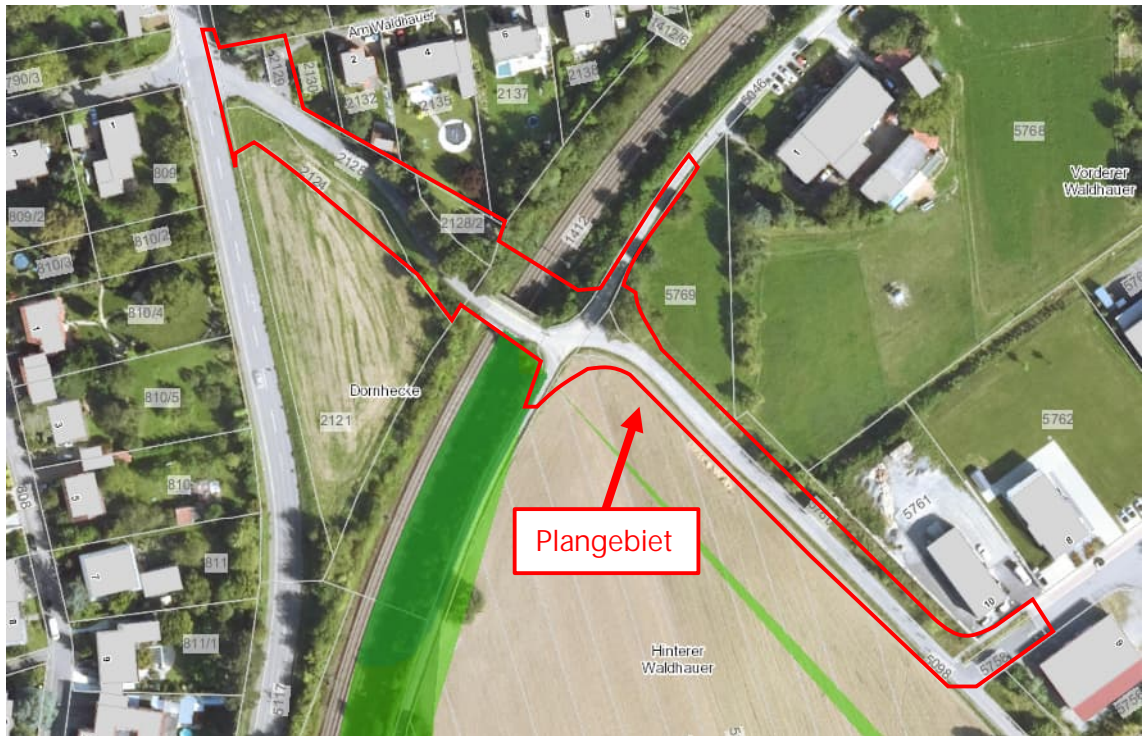


Abb. 4: Biotopverbund mittlerer Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

#### Biotopverbund

Unmittelbar südlich angrenzend an die bestehende „Waldhauerbrücke“ befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte sowie südlich daran anknüpfend ein weiterer Kernraum.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung des Brücken-Ersatzneubaus und der neuen Straßenanbindung

Die neue Straßenanbindung knüpft wie bisher die bestehende Straße „Am Waldhauer“ an die „Heilbronner Straße“ und führt entlang der bestehenden Wegetrasse in Richtung Südosten. Im Bereich der bestehenden „Waldhauerbrücke“ erfolgt die Errichtung eines Brücken-Ersatzneubaus, welcher etwas weiter nördlich anstelle der bestehenden Brücke errichtet wird. Von dort folgt der Straßenausbau dem bestehenden Verlauf des „Hinteren Waldhauerweges“ nach Südosten und knickt nach Osten in das bestehende Gewerbegebiet „Im Weißen Feld II“ ab. Dort soll durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche ein Anschluss des Gewerbegebietes an die neue „Waldhauerbrücke“ erfolgen. Südwestlich der geplanten Straßentrasse befindet sich das geplante Gewerbegebiet „Im Weißen Feld III“,

welches ebenfalls an die neue Straßenanbindung sowie die „Waldhauerbrücke“ angeschlossen werden soll.

Die Fahrbahnbreite des Straßenausbaus beträgt netto 6,50 m. In den Bereichen ohne angeordneten Gehweg kommt zusätzlich noch ein Schrammbord mit einer Breite von jeweils 0,5 m hinzu. Die Gehwege haben eine Breite von 2,50 m. Vor dem Kreuzungsbereich zur „Heilbronner Straße“ wird der geplante Gehweg nochmals um 10 cm aufgeweitet. In diesem Bereich soll künftig eine Bushaltestelle angeordnet werden. Ein entsprechender Bereich für ein Wartehaus wurde jeweils auf beiden Seiten der Straße „Am Waldhauer“ vorgesehen. Nordwestlich anknüpfend an die neue „Waldhauerbrücke“ kommt zusätzlich jeweils noch ein Bankett von 1,5 m hinzu. Südlich der „Waldhauerbrücke“ wurde das Bankett auf 1,0 m reduziert.

Im Anschlussbereich des bestehenden Gewerbegebietes „Im Weißen Feld II“ beträgt die Fahrbahnbreite ebenfalls 6,5 m. Hinzu kommt beidseitig ein Schrammbord mit einer Breite von jeweils 0,5 m. Der Gehweg weist in diesem Bereich eine Breite von 1,5 m auf.

Ein möglicher Anschluss zum künftigen Gewerbegebiet „Im Weißen Feld III“ wurde im südlichen Bereich des Plangebietes bereits informell angedeutet.

## 5.2 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	5.450 m <sup>2</sup>	100,0 %
Verkehrsflächen	5.450 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon: Straßenfläche	2.010 m <sup>2</sup>	36,9 %
Gehweg	790 m <sup>2</sup>	14,5 %
Verkehrsgrün	1.740 m <sup>2</sup>	31,9 %
Wirtschaftsweg	325 m <sup>2</sup>	6,0 %
Bahnanlagen	585 m <sup>2</sup>	10,7 %
Verkehrsflächen Nebenzeichnung:	253 m <sup>2</sup>	4,6 %
davon: Straßenfläche	180 m <sup>2</sup>	3,3 %
Gehweg	73 m <sup>2</sup>	1,3 %



## 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

#### Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche entspricht der konkreten Straßenplanung des Brücken-Ersatzneubaus und der neuen Straßenanbindung und wird gemäß dem in Kap. 5.1 erläuterten Konzept gemäß Planeintrag festgesetzt. Für den Brücken-Ersatzneubau gilt die entsprechend Nebenzeichnung. Zusätzlich ist die verkehrliche Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes „Im Weißen Feld II“ dargestellt sowie die Neuansbindung der bestehenden Wirtschaftswege.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Insektenschonende Beleuchtung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

#### Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Eingrünung der Verkehrsflächen sind entsprechende Einsaaten sowie die Erhaltung des Bestandsbaumes festgesetzt.

### 6.2 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. In der Umweltprüfung werden die relevanten Umweltbelange und die möglichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist auch die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Hierzu wurde im Frühjahr und Sommer 2022 eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Arten und Biotope), Boden, Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer), Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung vorgenommen. Die Bestandsaufnahme im Gelände wird aktuell nochmals überprüft.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung wird mit der jetzt vorliegenden Bebauungs- und Vorhabenplanung erstellt. Voraussichtlich werden sich Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild Eingriffe ergeben.

Beim Landschaftsbild wird die Neugestaltung voraussichtlich den Ausgleich erbringen. Bei den anderen Schutzgütern wird der Eingriff wegen der in Summe kleinflächigen Inanspruchnahme nicht besonders umfänglich sein und kann an Ort und Stelle oder über das Ökokonto der Stadt ausgeglichen werden.

Das Vorhaben liegt im Naturpark. Ob die Gehölze auf den Einschnittsböschungen geschützte Biotope sind, muss im Weiteren noch geklärt werden. Auf der Südwestböschung sind sie Kernflächen des Biotopverbundes mittlere Standorte.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung weiter ausgearbeitet und zur Offenlage vorgelegt.

### 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

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

Folgende Ergebnisse liegen bereits vor:

Die Artengruppe der Vögel wird hier seit Jahren untersucht. 2012, 2019 und 2022 mit acht Begehungen. Trotz insgesamt 47 nachgewiesener Arten sind die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte gering und lösbar.

Fledermäuse nutzen die Bahnlinie bzw. die begleitenden Gehölze sicher als Leitstruktur; artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich daraus aber nicht. Am Brückenbauwerk gibt es keine relevanten Quartierstrukturen. Auf eine nähere Untersuchung wird verzichtet.

Über die Jahre wurde viele Begehungen zu den Reptilien gemacht. Zaun- und Mauereidechsen sind nachgewiesen, die Schlingnatter ist an der Bahnlinie wahrscheinlich. Weg-

und Gehölzränder, auch die Einschnittsböschung der Bahn werden als Lebensstätten gewertet.

Artenschutzrechtliche Konflikte lassen sich vorrausichtlich durch Schutz- und Vergrämung lösen.

Der Fachbeitrag Artenschutz wird im weiteren Verfahren erarbeitet und zur Offenlage vorgelegt.

### 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. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Erhaltung Einzelbaum

Weitere Maßnahmen werden im weiteren Verfahren noch geprüft und ggf. ergänzt.

### 7.4 Immissionen

Durch den Ersatz-Neubau der „Waldhauerbrücke“ und der damit einhergehenden Funktionsänderung der Brücke und der Wegeachse kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in Richtung der „Heilbronner Straße“. Im weiteren Verfahren wird daher durch das Ingenieurbüro rw bauphysik eine Geräuschemissionsprognose erstellt.

Folgender Leistungsumfang ist hierbei vorgesehen:

Zunächst werden die baulichen und situativen Verhältnisse für die anstehende Schalltechnische Untersuchung zusammengestellt.

In einem zweiten Arbeitsschritt wird ein bereits bestehendes Simulationsmodell (22534) erweitert. Dazu wird die geplante Waldhauerbrücke gemäß vorzulegender Planung im Modell eingegeben. Die Emissionspegel werden nach den Regeln der RLS-19 errechnet.

Die umliegende Bebauung, Topographie und die Verkehrswege werden nach Süden ergänzt.

Nach Fertigstellung des Simulationsmodells erfolgen flächendeckende Schallausbreitungsrechnungen, deren Ergebnisse in farbigen Lärmkarten dokumentiert werden. Die schalltechnische Beurteilung erfolgt nach DIN 18005 und nach der 16. BImSchV für den Tages- und Nachtzeitraum. Hierbei werden vorschriftsgemäß folgende Beurteilungsfälle getrennt voneinander betrachtet:

- Geräuschemissionen an der Bebauung „innerhalb des Bauabschnittes“
- Geräuschemissionen an der Bebauung „außerhalb des Bauabschnittes“

Im Falle auftretender Richtwertüberschreitung werden geeignete Schallschutzmaßnahmen untersucht und abgestimmt.

Die Geräuschemissionsprognose wird Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen und wird im weiteren Verfahren den Planunterlagen beigelegt.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

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