



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung

„Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 E“

Gemarkung Mosbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 10.09.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



INHALT

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

1. Anlass und Planungsziele

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

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

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

2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 16.796 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

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

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

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

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

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

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

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

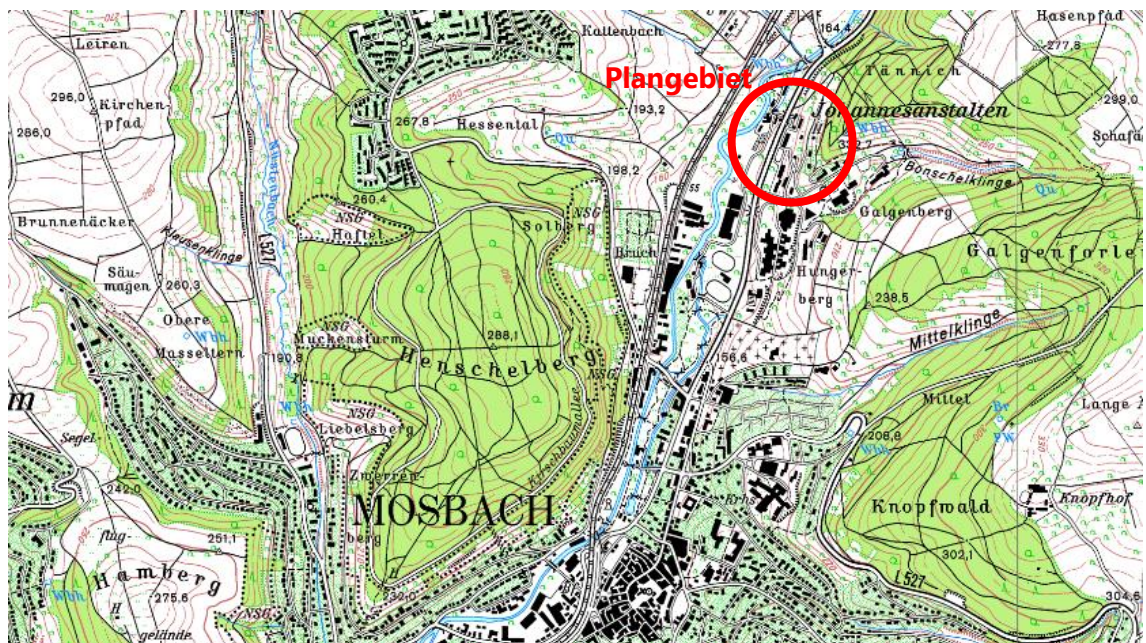


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

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

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

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

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

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

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

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

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

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

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

Einheitlicher Regionalplan

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

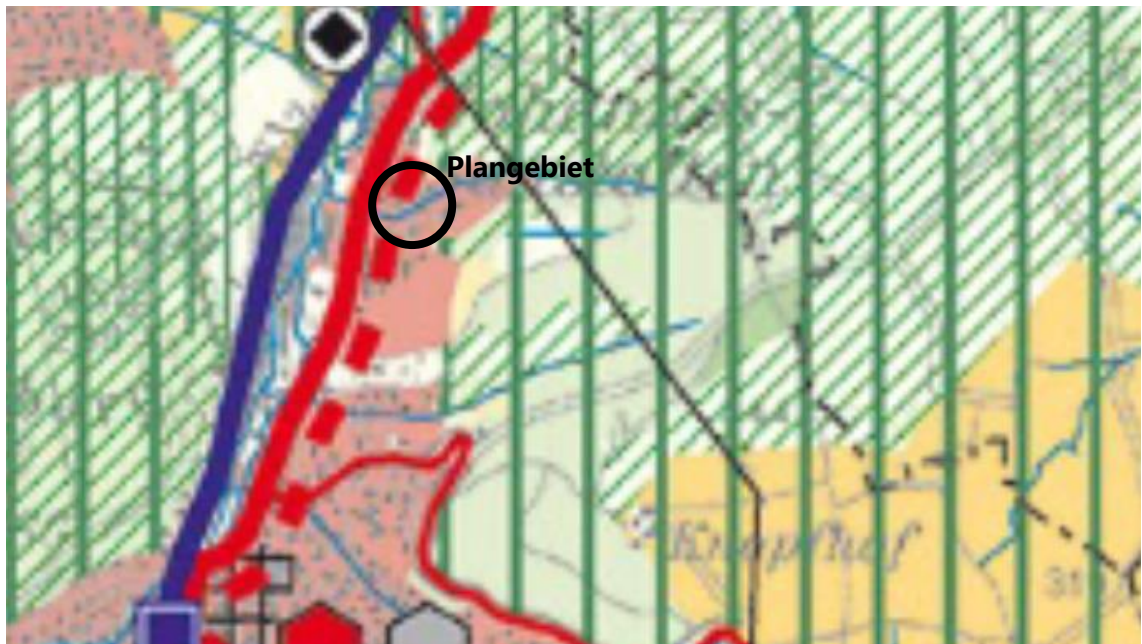


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

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

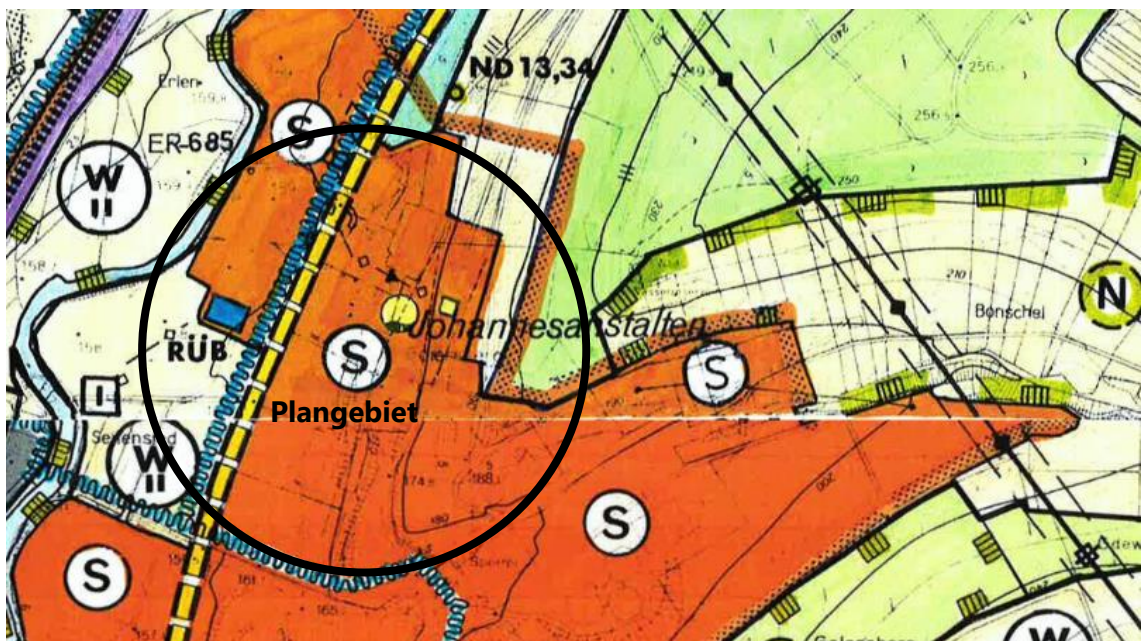


Abb. 3: Auszug aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern (Quelle: Stadt Mosbach)

4.3 Schutzgebiete

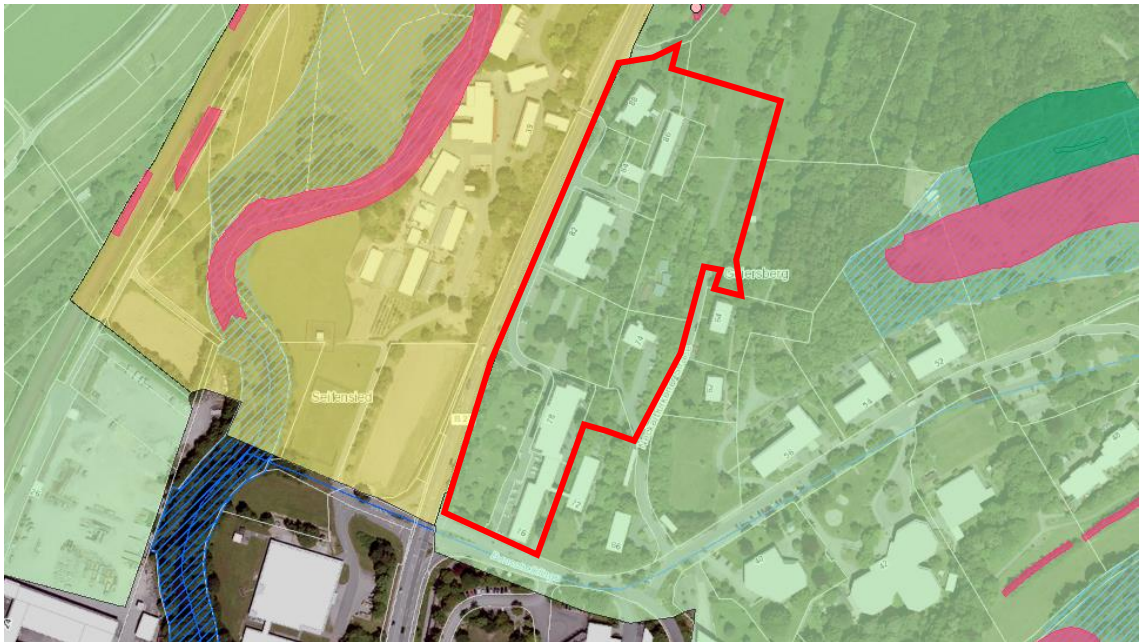


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

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

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

Weitere Schutzgebiete werden nicht tangiert.

5. Plankonzept

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

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

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

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

6. Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Zentraler Inhalt der Planungsänderung ist die Umwandlung des bisher im Geltungsbereich festgesetzten SO₁ „Behindertenwerkstätten Ost“ in ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauGB.

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

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

Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

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

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

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

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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

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

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

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

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

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

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

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

Pflanzgebote

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

Pflanzbindungen

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

6.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

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

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

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

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

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

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

Die Ergebnisse der Fachbeiträge sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

7.2 Grünordnerischer Beitrag mit Eingriff-Ausgleichsuntersuchung

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

Urbanes Gebiet:

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

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

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

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

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

7.3 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

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

Europäische Vogelarten

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

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

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

Vorgezogene Maßnahmen (CEF):

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

Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Reptilien

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

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

Fledermäuse

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

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

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

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

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.4 Lärmimmissionen

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

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

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

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

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

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2018 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den 25.10.2018

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

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