



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tannenhof, Nr. 2.39“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Neckarelz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 20.08.2020

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 | 3 |
| 3.3 | Seitheriges Planungsrecht | 3 |
| 4. | Übergeordnete Planungen | 4 |
| 4.1 | Vorgaben der Raumordnung | 4 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 4.3 | Schutzgebiete | 5 |
| 5. | Plankonzept | 7 |
| 5.1 | Vorhabensbeschreibung | 7 |
| 5.2 | Verkehrerschließung | 8 |
| 6. | Planinhalte | 9 |
| 6.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 9 |
| 6.2 | Örtliche Bauvorschriften | 10 |
| 6.3 | Nachrichtliche Übernahmen | 10 |
| 7. | Auswirkungen der Planung | 11 |
| 7.1 | Umwelt, Natur und Landschaft | 11 |
| 7.2 | Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote | 13 |
| 7.3 | Immissionen | 16 |
| 8. | Durchführungsvertrag | 16 |

1. Anlass und Planungsziele

Die „Johanniter Seniorenhäuser GmbH“ plant den Neubau eines Seniorenhauses als Ersatz für ihre bestehende Einrichtung „Tannenhof“ in Neckarelz. Die langjährige Altenpflegeeinrichtung kann auf Grund der Vorgaben der Landesheimbauordnung künftig nicht mehr in der bisherigen baulichen Form betrieben werden. Für den Neubau ist es notwendig den vorhandenen Gebäudekomplex zu ersetzen, um eine zukunftsfähige Versorgung zu gewährleisten. Das geplante Vorhaben orientiert sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche an der bereits bestehenden Bebauung. In südwestlicher Richtung befinden sich bereits mehrere Gebäude mit einer höheren Geschossigkeit, darunter auch ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt zehn Vollgeschossen und damit einhergehend auch einer höheren Zahl an Wohneinheiten.

Im Bereich des Plangebiets besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, wodurch das Vorhaben nach § 34 BauGB zu behandeln wäre. Die Planung sieht die Errichtung einer fünfstöckigen Altenpflegeeinrichtung vor, welche aufgrund der Hangsituation im rückwärtigen Bereich als vierstöckiges Gebäude in Erscheinung tritt. Damit übersteigt das Vorhaben die Bestandsbebauung in nordöstlicher Richtung, während es sich in die südwestlich gelegene Umgebungsbebauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern baulich einfügt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Seniorenhauses zu schaffen, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig.

Durch die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB können über das übliche Maß hinaus gehende, auf das konkret geplante Vorhaben zugeschnittene verbindliche Regelungen getroffen und somit die Planungsziele der Stadt am besten verfolgt werden.

2. Verfahren

Die Stadt Mosbach folgt dem Antrag der „Johanniter Seniorenhäuser GmbH“ auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Realisierung eines barrierefreien Seniorenhauses auf dem Flurstück 3618 und 3619/1 im Bereich des Grundstücks „Tannenweg 12“. Daher erfolgte am 01.10.2019 ein Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Mosbach zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB im sogenannten "beschleunigten Verfahren" gem. § 13a BauGB.

Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 1.850 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 Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung 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.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Tannenhof, Nr. 2.39“ befindet sich auf Gemarkung Neckarelz, südwestlich der Pfalzgraf-Otto-Straße am Rande des Stadtteils Neckarelz am Tannenweg. Nordöstlich des Areals befinden sich unmittelbar angrenzende Wohngebäude, die hinsichtlich Gebäudehöhe und Anzahl der Wohneinheiten eine geringere Ausprägung aufweisen. Nach Südwesten schließen sich Mehrfamilienhäuser an, die überwiegend als Geschosswohnungsbau errichtet wurden. Im Südosten schließt sich der Waldrand an das Grundstück des Johanniter-Hauses an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 3618 und 3619/1. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,33 ha.

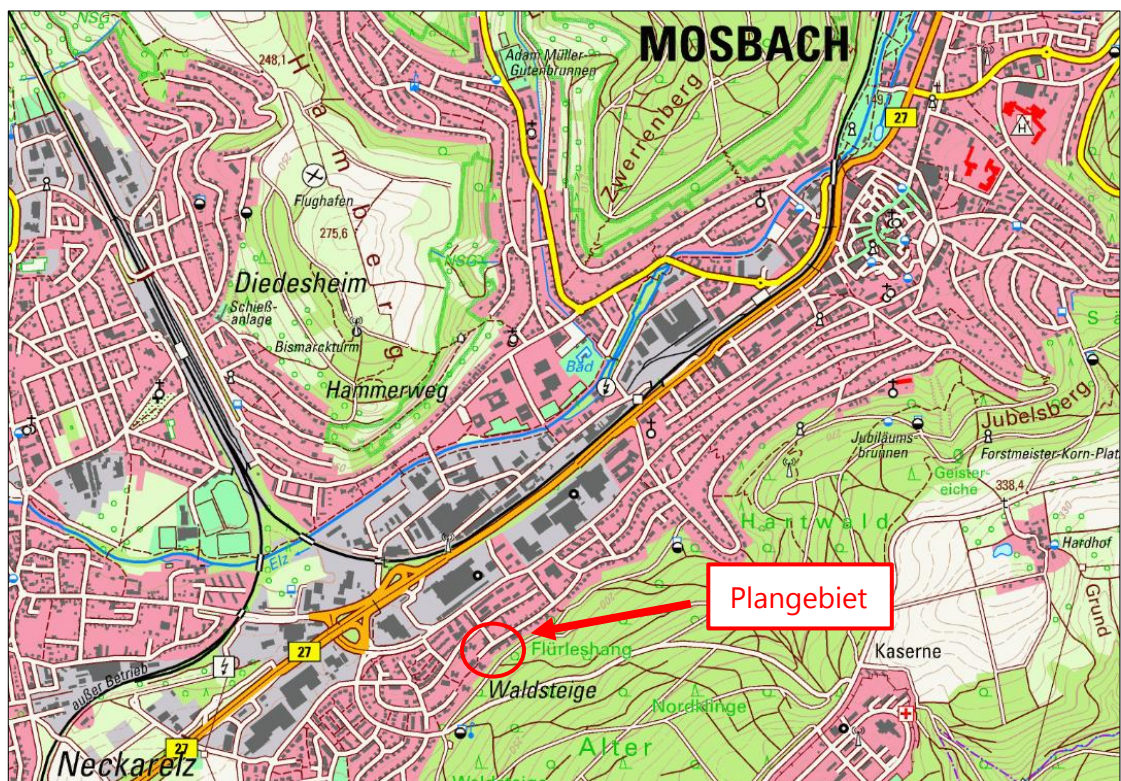


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2017)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt: 3619 im Nordosten, 3576 im Südwesten und durch den Tannenweg (3566) im Nordwesten. Im Südosten schließen sich direkt die Waldflächen „Flürleshang“ als ein Teil des Waldgebiets „Hardwald“ an.

Das Bestandsgebäude wird seither bereits als Seniorenhaus genutzt. Im Bereich Tannenweg herrscht südwestlich des Plangebiets eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor, während sich in nordöstlicher Richtung zunehmend Einfamilienhäuser anschließen. Auch in der näheren Umgebung des Plangebiets ist die Wohnbebauung prägender Bestandteil. An der rückwärtigen Seite des bestehenden Gebäudes befinden sich kleinere Grünflächen und vereinzelt Bäume, die einen Übergang zum direkt angrenzenden Wald bilden.



Abb. 2: Digitales Orthophoto (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Gelände steigt insgesamt von Nordwesten nach Südosten von ca. 175 m ü.NN parallel verlaufend zum Tannenweg auf etwa 180 m ü.NN an.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Im Bereich des Plangebiets bestand bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan, wodurch entsprechend § 34 BauGB Anwendung findet.

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 und damit auch der Stadtteil Neckarelz 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, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brachflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)“ dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Regionaler Grünzug (Z) und ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (G) sowie ein Vorbehaltsgebiet für Wald- und Forstwirtschaft (G). Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet nicht festgesetzt.

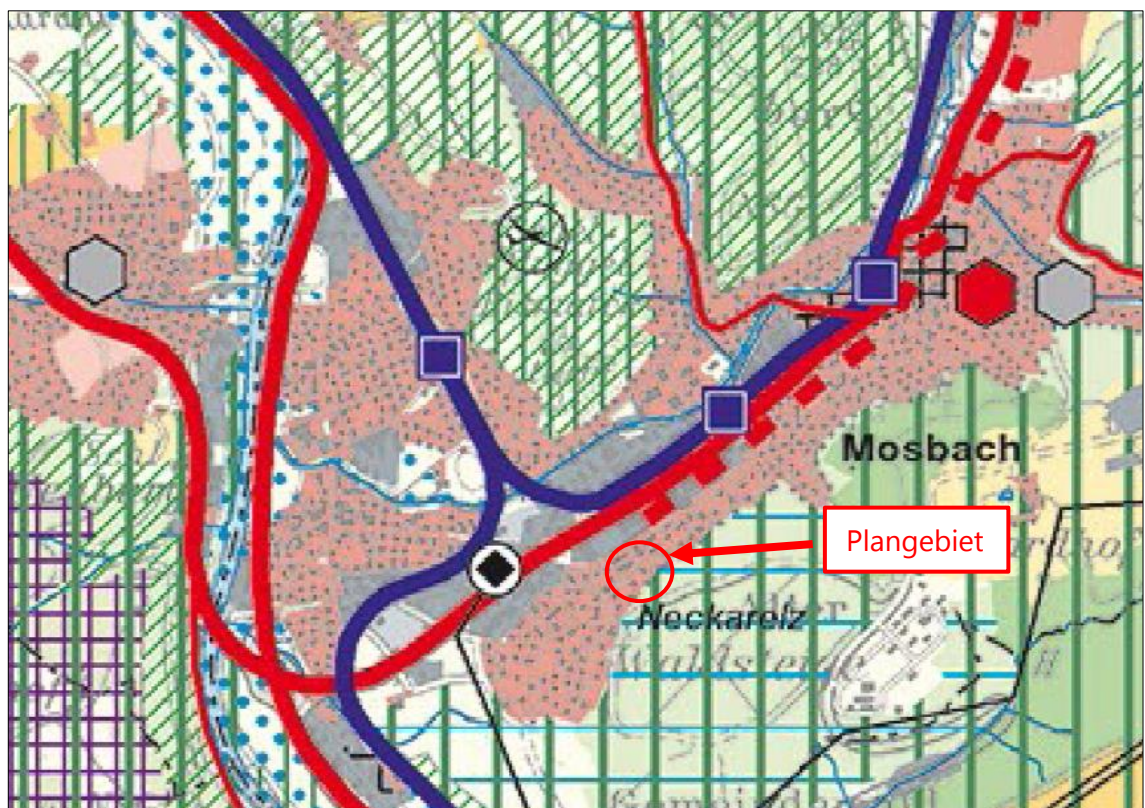


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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 Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst und als Sonderbaufläche dargestellt.

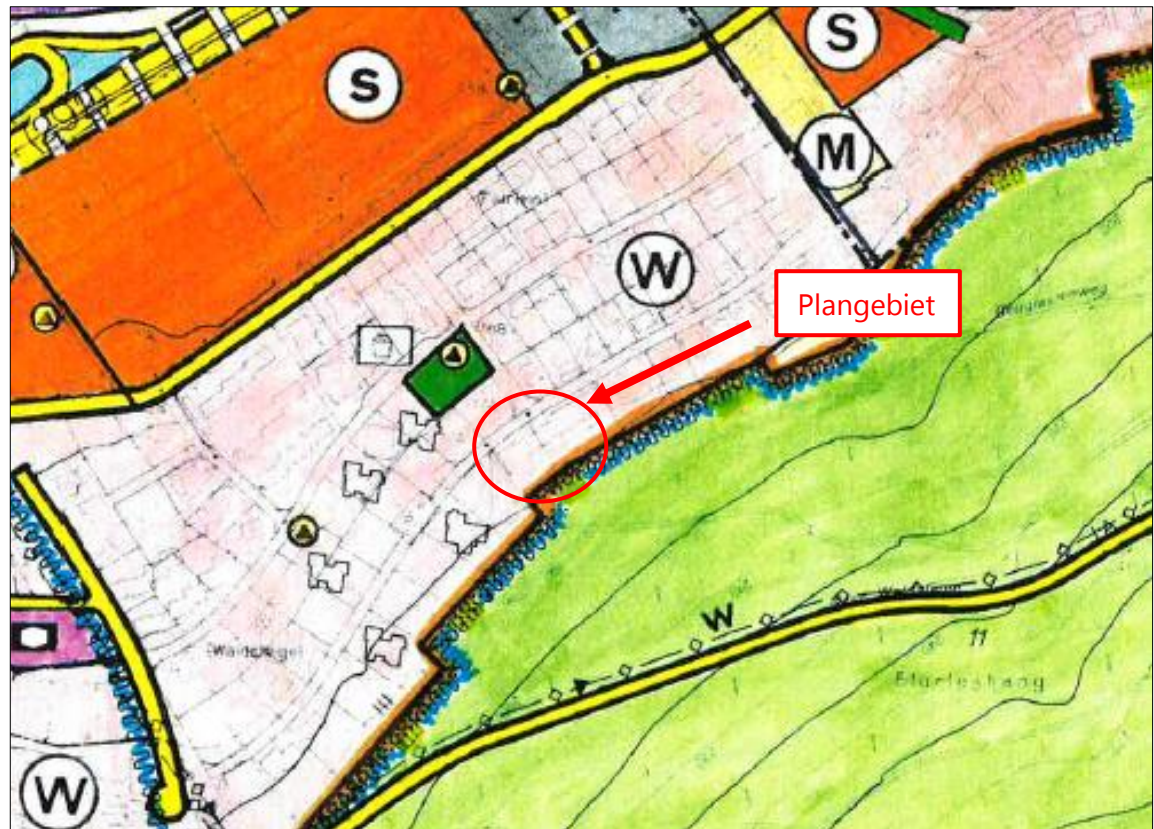


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Mosbach)

4.3 Schutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“ an.



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

Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen CI, All, GII, Neckarelz“

Das Plangebiet befindet sich angrenzend zur Zone III B des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen CI, All, GII, Neckarelz“.



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

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Im Bereich des Sondergebietes soll auf dem Gelände der Johanniter Seniorenhäuser GmbH am Tannenweg ein barrierefreies Seniorenhaus mit ca. 90 Pflegeplätzen und 6 Wohnungen neu entstehen. Bislang standen 75 Plätze als Pflegeplätze zur Verfügung. Die Anlage soll sowohl Einzelzimmer zur stationären Pflege und zur Tagespflege sowie auch Wohnungen zur gemeinsamen Benutzung beinhalten. Die Wohnungen zur gemeinsamen Nutzung sind in einem separat angegliederten Gebäudebereich untergebracht. Das Hauptgebäude soll fünfgeschossig (4 Vollgeschosse) errichtet werden, wobei das Hanggeschoss als Eingangsgeschoss genutzt werden soll. Die Bereiche für die Unterkünfte der Pflegebedürftigen sind im Erdgeschoss bis hin zum dritten Obergeschoss untergebracht. Vor dem geplanten Gebäudekomplex sollen 11 Parkplätze errichtet werden sowie im nordöstlichen Gebäudebereich eine Tiefgarage mit weiteren 8 Stellplätzen.

In Richtung Norden, der dem Tannenweg zugewandten Seite, tritt das Hauptgebäude als fünfgeschossiges und im südlichen rückwärtigen Bereich aufgrund der baulichen Integration in die Hangsituation als viergeschossiges Gebäude in Erscheinung. Durch das lediglich viergeschossige angegliederte Nebengebäude (3 Vollgeschosse), welches mit dem Hauptgebäude verbunden ist, wirkt die Bebauung optisch aufgelockert.

Die Grundzüge der Vorhabensplanung (Gebäudekubatur, Geschosstaffelung) werden als Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlicher Teil des Bebauungsplans. Im Folgenden sind die Ansichten zum geplanten Vorhaben dargestellt:



Abb. 7: Ansicht von Nordwesten, Straßenseite (Quelle: Huber Architekten PartGmbH)

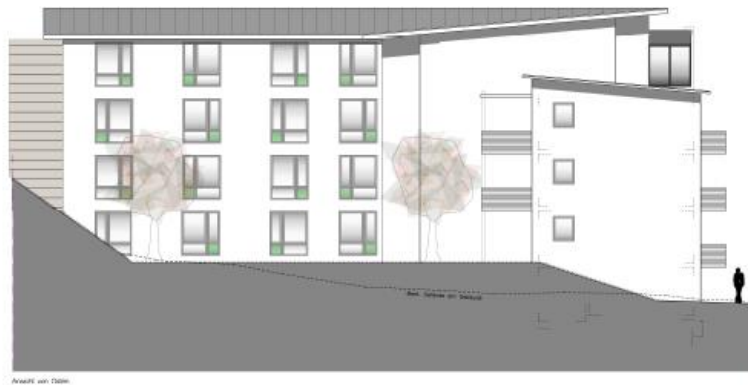


Abb. 8: Ansicht von Nordosten (Quelle: Huber Architekten PartGmbH)



Abb. 9: Ansicht von Südwesten (Quelle: Huber Architekten PartGmbH)



Abb. 10: Ansicht von Südosten (Quelle: Huber Architekten PartGmbH)

5.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits heute über die Straße „Tannenweg“ erschlossen.

Direkt vor dem geplanten Gebäude befindet sich eine Bushaltestelle, die entsprechend mit der Grundstückszufahrt im nördlichen Bereich des Plangebiets abgestimmt ist. Eine unmittelbare Anbindung an das bestehende ÖPNV-Netz ist damit vorhanden.

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

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Sondergebiet „Seniorenhaus“ festgesetzt. Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Bezüglich der Vorhabensbeschreibung (s. Kapitel 5.1) soll die Anlage mit Einzelzimmern und Wohnungen zur stationären und Tagespflege ausschließlich einen pflegeorientierten Nutzungszweck erfüllen.

Grundsätzlich lassen sich betreute Wohnformen und Pflegeheime wegen der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 4 BauNVO auch in allen Baugebieten verwirklichen, in denen Wohngebäude allgemein zulässig sind. Jedoch ist aufgrund der einseitigen Nutzungsstruktur die allgemeine Zweckbestimmung der infrage kommenden Baugebiete nach §§ 2-10 BauNVO nicht mehr umfassend gewahrt. Gemäß der vorhabenbezogenen Verfahrensart sind in diesem Rahmen nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Der Zulässigkeitsmaßstab des geplanten Seniorenhauses ergibt sich direkt aus den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), sodass auf eine zusätzliche Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) verzichtet wird.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes liegt die Obergrenze für die GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,8. Durch das geplante Vorhaben wird gemäß VEP-Plänen eine GRZ von 0,43 erreicht und die zulässige Obergrenze damit deutlich unterschritten. Auch die GRZ II (GRZ (I) + Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten) von 0,55 liegt unter dem gemäß BauNVO maximal zulässigen Wert. Anhand beider Werte kann mit Blick auf die umliegende Bebauung die bauliche Dichte des Vorhabens als verträglich erachtet werden. Sowohl die GRZ als auch die GRZ II überschreiten dabei die gesetzlichen Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet nur leicht.

Als maximale Geschossflächenzahl (GFZ) ist innerhalb eines Sondergebietes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ein Wert von 2,4 zulässig. Auch hier hält das Vorhaben, bei vier Geschossen mit Aufenthaltsräumen, mit einem Wert von 2,04 die rechtliche Obergrenze ein.

Die Gebäudehöhen sind bemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe, die als absolute Höhe von 174,58 m üNN geplant ist. Das Hauptgebäude hat dabei eine maximale Gebäudehöhe von 16,70 m. Die maximale Gebäudehöhe des in nordöstlicher Richtung separat angegliederten Gebäudeteils liegt bei 13,20 m.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um den ruhenden Verkehr zu bündeln, werden Stellplätze für Mitarbeiter sowie Besucher des Seniorenzentrums auf der festgesetzten Fläche am Tannenweg angeordnet sowie eine Tiefgarage gebaut. Somit werden Konflikte durch Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden.

Der VEP sieht insgesamt elf Stellplätze vor dem Haus sowie die Unterbringung acht weiterer Stellplätze im Untergeschoss (Ebene -1) des Wohngebäudes in Form einer Tiefgarage vor. Dadurch wird die Gesamtzahl der Stellplätze innerhalb des Plangebiets von aktuell fünf auf insgesamt 19 erhöht, sodass die Herstellung der baurechtlich notwendigen Stellplätze entsprechend gesichert ist. Die Vorgaben der „VwV Stellplätze“ für Altenheime sind damit eingehalten. Dabei ist je 10-15 Pflegeplätze ein Stellplatz zu schaffen. Bei insgesamt ca. 90 Pflegeplätzen und 6 Wohnungen dienen die hergestellten Stellplätze der Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebiets.

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 Landschaftsbildes in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Ausschluss von Steingärten und -schüttungen zum Schutz des lokalen Kleinklimas
- Hinweise zur Baufeldräumung, Gehölzrodung und zum Gebäudeabriss

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 Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind sowohl bei der Dachdeckung als auch bei der Fassadengestaltung grelle oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Regenwasserzisternen

- Geotechnik
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mensch und Gesundheit

Das geplante Vorhaben kommt dem Ziel der innerörtlichen Entwicklung nach, bereits bebaute Flächen einer erneuten Nutzung zuzuführen. Die zukünftige Bebauung nutzt ein vorhandenes Innenentwicklungspotential innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Mosbach, ohne dabei die umgebene Bestandsbebauung zu stark zu beeinträchtigen. Neben der Innenentwicklung kann mit der Realisierung des Vorhabens barrierefreier und durch die Verdichtung flächensparend ein Seniorenhaus mit neusten Wohn- und Pflegestandards im Stadtteil Neckarelz geschaffen werden.

Wald

Gemäß § 4 Abs.3 LBO ist mit Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind. Der Bebauungsplan „Tannenhof, Nr. 2.39“ sieht geringere Abstände zum südöstlich an das Bauvorhaben angrenzenden Wald vor, dazu wurde mit der Forstbehörde folgende Regelung abgestimmt:

Auf einer Tiefe von 30 Metern ist ein ökologisch gestufter Waldtrauf anzulegen. Von der Grundstücksgrenze soll sich dieser mit Sträuchern und Hecken bis zu Waldbäumen der 2. und 3. Ordnung mit einer maximalen Wuchshöhe von 20 Metern entwickeln. Zur dauerhaften rechtlichen Sicherung ist vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan eine entsprechende Baulast ins Baulastenverzeichnis einzutragen.

Tiere und Pflanzen

Die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebiets wird bereits als Pflegeheim für Senioren genutzt. Das Grundstück ist in ähnlichem Maße versiegelt. An der rückwärtigen Seite des bestehenden Gebäudes befinden sich kleinere Grünflächen und vereinzelte

Bäume, die einen Übergang zum direkt angrenzenden Wald bilden. Durch die Planung kommt es lediglich zu geringen Auswirkungen.

Boden und Wasser

Durch die bereits bestehende Bebauung des Plangebiets ist die natürliche Bodenfunktion in den versiegelten Flächen des Plangebiets bereits vollständig verloren gegangen. Innerhalb des Plangebiets ist aktuell eine Fläche von rund 1.830 m² versiegelt. Dies entspricht in etwa der künftigen Versiegelung durch bauliche Hauptanlagen sowie Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, die ca. 1.850 m² beträgt.

Mit Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der Böden in den noch unversiegelten Bereichen des Plangebiets im Zuge der Bebauung wird die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Im Bereich der Bebauung führt die Beeinträchtigung des Bodens infolge der Flächenversiegelung zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Gewässer. Die Planung hat auch keinerlei negativen Auswirkungen auf außerhalb des Plangebiets liegende natürliche Gewässer.

Negative Auswirkungen auf Grundwasser und Wasserhaushalt allgemein werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen. Durch die bestehende Versiegelung im Plangebiet ist bereits von Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushalts auszugehen.

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet wird.

Durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Oberflächenbefestigung kann der Oberflächenabfluss vermindert werden.

Luft und Klima

Art und Umfang der Planung stellen sich nicht als erheblich klimarelevant dar. Das Planungsziel, flächenschonend zu bauen und dabei das bereits vorhandene Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung zu aktivieren, trägt dazu bei, der weiteren Zersiedlung und dem damit verbundenen erhöhten verkehrsbedingten Ausstoß von CO₂ entgegen zu wirken.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und dem geringen Vegetationsbestand hat das Plangebiet keine große Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion. Dennoch wird im Zuge dessen die rückwärtige Grundstücksseite von Bebauung freigehalten und mit einer Grünfläche versehen und Bäumen bepflanzt.

Relativ gesehen führt die geplante Bebauung im Vergleich zur Bestandssituation nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung, weshalb keine starken negativen Veränderungen hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit zu erwarten sind.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Gebietsgröße als nicht erheblich bezeichnet werden.

Landschaftsbild

Da im Bereich des Plangebiets insbesondere in südwestlicher Richtung bereits eine mehrgeschossige Bebauung mit hoher baulicher Dichte besteht und die umliegenden Kubaturen teilweise die des Vorhabens übersteigen, sind weitreichende Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht erkennbar. Durch die Bestandssituation ist dahingehend eine gewisse städtebauliche Vorprägung anzutreffen.

Das Hauptgebäude soll in fünfgeschossiger und das Nebengebäude in viergeschossiger Flachdachbauweise errichtet werden, wobei das Hauptgebäude im rückwärtigen Bereich als viergeschossiges Bauwerk in Erscheinung tritt. Da sich das geplante Vorhaben in die vorhandene Hangsituation einfügt, können zusätzliche negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermindert werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon 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.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

▪ **Europäische Vogelarten:**

Zur Vermeidung, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten, wurde eine Festsetzung zur Baufeldräumung, zur Gehölzrodung und zum Gebäudeabriss in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch den Umbau der ca. 2.500 m² großen Waldfläche im Anschluss an das Plangebiet ändert sich das Spektrum an Brutmöglichkeiten in dieser Fläche grundlegend. Insbesondere Arten, die in Höhlen und in den Kronen der größeren Bäume brüten verlieren Brutmöglichkeiten. Die umgebende, im Verhältnis sehr große Waldfläche bietet aber genügend Ausweichmöglichkeiten, sodass eine Verschlechterung der Erhaltungszustände lokaler Populationen nicht zu erwarten ist. Störungen durch die Bauarbeiten sind zeitlich und räumlich begrenzt. Die spätere Nutzung wird nicht störender sein als die Aktuelle. Damit ist gewährleistet, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten.

▪ **Vorgezogene Maßnahmen (CEF):**

Die meisten Arten finden in der umgebenden großen Waldfläche genügend Ausweichmöglichkeiten. Bei den höhlenbrütenden Arten reicht das Angebot in der Umgebung aber wahrscheinlich nicht aus. Daher werden vorsorglich in den umgebenden Waldflächen insgesamt 20 Nistkästen unterschiedlicher Bauart und Größe aufgehängt.

- 3 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite,
- 3 Nisthöhlen mit 26 mm Fluglochweite,

- 3 Nisthöhlen mit 45 mm Fluglochweite,
- 3 Baumläuferhöhlen,
- 3 Kleiberhöhlen mit 32 mm Fluglochweite,
- 5 Halbhöhlen.

Verwendet werden Kästen aus Holzbeton mit Marderschutz.

Es ist schwierig bis unmöglich zu ermitteln, wie viele tatsächlich genutzte bzw. Auch ungenutzte Höhlen und ähnliche Strukturen es in der umzubauenden Waldfläche gibt. Es wird deshalb angenommen, dass je 125 m² eine auch tatsächlich von Vögeln genutzte Struktur verloren geht.

▪ **Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Berücksichtigt werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Mit Ausnahme der Fledermäuse und der Zauneidechse konnte für alle Arten des Anhang IV nach einer überschlägigen Prüfung ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen oder betroffen sein können.

Zauneidechse:

Die Teilflächen der beiden Grundstücke, die nicht überbaut oder in irgendeiner Art versiegelt oder befestigt sind, sind als Lebensraum für Zauneidechsen gänzlich ungeeignet. Die Rasenflächen hinter den Gebäuden bekommen allenfalls ab dem späten Nachmittag Sonne und das auch nur kurze Zeit. Sie werden zudem, wie alle Grünflächen um die Gebäude, intensiv genutzt oder gepflegt. Eidechsen gibt es hier nicht, sodass ein Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten ist.

Fledermäuse:

Im Landschaftsraum sind mindestens 8 Fledermausarten zu erwarten. Das Tannenhofareal ist für Fledermäuse als Jagdgebiet ohne Bedeutung. Das gilt nicht gleichermaßen für die Gebäude. Es gab Hinweise darauf, dass es in den angrenzenden Hochhäusern mit Flachdach und Attika weitere Quartiere gibt. Eine Wochenstube und selbst Winterquartiere sind nicht unwahrscheinlich.

Hierzu wurden deshalb eine Relevanzbegehung und eine Ausflugkontrolle durchgeführt. Bedingt durch die Bauweise können potenzielle Fledermausquartiere auf allen 4 Seiten des Gebäudekomplexes vorhanden sein. Bei der Ausflugkontrolle an der Nordostecke im Anschluss an die Relevanzbegehung konnten keine ausfliegenden Fledermäuse beobachtet werden. Da der Termin aber zu spät im Jahr war, können daraus keine Schlüsse bezüglich einer Quartiersnutzung im Sommer gezogen werden. Eine tatsächliche Nutzung dieser potenziellen Quartiere ist aktuell noch unklar. Nicht ausgeschlossen werden können potenzielle Baumquartiere im südlich anschließenden Wald und die Nutzung unterirdischer Gebäudeteile als Winterquartier. Die Bestandsgebäude werden abgerissen und die Grünflächen um die Gebäude werden einschließlich der darin stehenden Gehölze abgeräumt.

Umbau zum ökologisch gestuften Waldtrauf in einer Tiefe von 30 m:

Für den Umbau des angrenzenden Waldes zum ökologisch gestuften Waldtrauf müssen alle höheren Bäume gefällt und ein mehr oder weniger großer Teil der niedrigeren Bäume auf den Stock gesetzt werden. Es gehen Strukturen verloren, die mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Um sicherstellen zu können, dass Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden, muss wie folgt vorgegangen werden:

- Durchführung einer Baumquartierkartierung zur Erfassung potenzieller Baumquartiere. Bäume mit potenziellen Quartieren dürfen beim späteren Waldumbau erst nach vorheriger Kontrolle auf eine tatsächliche Nutzung gefällt werden.
- Werden keine potenziellen Quartierbäume festgestellt und ergeben sich bei Detektorbegehungen und automatischen Erfassungen keine Hinweise auf eine Winterquartiernutzung kann der Wald zwischen Oktober und Februar gerodet bzw. umgebaut werden.
- Ausflugbeobachtungen möglicher Quartiere zur Prüfung der unklaren Nutzung potenzieller Quartiere.
- Die unterirdischen Bereiche des Gebäudekomplexes sind auf Spuren von Fledermäusen abzusuchen.
- In der Zwischenzeit wurde eine Abrissgenehmigung erteilt und mit dem Abriss der südwestlichen Gebäude begonnen, sodass Untersuchungen bezüglich dieser Gebäude nicht mehr möglich sind. Ob es in bzw. an den Gebäuden besetzte Quartiere gab lässt sich nicht mehr feststellen.
- Bei der ersten Untersuchung Anfang August gab es keine Ausflugbeobachtungen aus den noch bestehenden Gebäuden. Es kann daraus zwar nicht sicher geschlossen, aber doch vermutet werden, dass auch an den Abrissgebäuden keine Fledermäuse hingen. Falls doch, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Tiere durch Flucht hätten entziehen können.
- Werden an den noch bestehenden Gebäuden keine Winterquartiere gefunden und Ausflüge beobachtet, dann ergeben sich keine Einschränkungen zur bisher festgelegten Verfahrensweise des Abbruchs.
- Bei einer Nutzung von Gebäudeteilen als Winterquartier, dürfen diese nur abgerissen werden, wenn keine Nutzung mehr besteht.
- Werden Ausflüge aus den Attikabereichen beobachtet, ist ein Abriss der Gebäude erst in Zeiten möglich in denen keine Nutzung der Quartiere mehr besteht.

Über diese Vorgehensweise ist sichergestellt, dass Fledermäuse nicht getötet oder verletzt werden können.

Erheblichen Störungen der lokalen Populationen der Fledermäuse treten, selbst wenn einzelne, tatsächlich genutzte Quartiere verloren gehen würden, nicht auf. In der großen Waldfläche gibt es genügend Ausweichmöglichkeiten. Quartiermöglichkeiten wie die Attiken gibt es im Umfeld bekanntlich reichlich. Bei Winterquartieren ist es entsprechend. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen

Zusammenhang weiterhin erfüllt. Sollte sich bei der Kontrolle der potenziellen Baumquartiere eine tatsächliche Nutzung herausstellen, werden vorsorglich je Quartiernachweis im Wald oberhalb des Plangebietes 2 Fledermaushöhlen aufgehängt.

Der Abriss der Gebäude sollte, soweit es um die Attiken geht, durch eine Umweltbaubegleitung kontrolliert werden, um zumindest im Nachhinein Gewissheit über eine Nutzung zu bekommen. Unabhängig davon wird empfohlen, beim Neubau Quartiermöglichkeiten einzuplanen.

Die ausführlichen Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Umweltplanung – Simon können dem beigefügten Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Immissionen

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Bestandsgebäude als Seniorenhaus sind durch die Planaufstellung keine Beeinträchtigungen durch Immissionen auf benachbarte Nutzungen zu erwarten. Umgekehrt sind durch die unveränderten benachbarten Nutzungen keine Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

8. Durchführungsvertrag

Vor Satzungsbeschluss ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Mosbach und dem Vorhabensträger abzuschließen. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrags sind:

- Durchführungsverpflichtung
- Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten
- Artenschutz

Aufgestellt:

Mosbach, den 25.09.2020

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

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