



# MOSBACH

Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

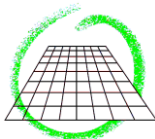
## **Bebauungsplanänderung „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“**

nach § 13 BauGB

Begründung Teil 2: Umweltbelange und Eingriff

---

---



Ingenieurbüro für  
Umweltplanung  
**Dipl.-Ing. Walter Simon**  
Beratender Ingenieur

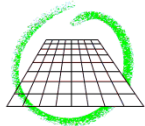
Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390  
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-Mail: [Info@Simon-Umweltplanung.de](mailto:Info@Simon-Umweltplanung.de)

Erstellt im Auftrag der Johannes-Diakonie  
Zentralbereich Facility Management  
Neckarburkener Str. 2 - 4  
74821 Mosbach

Fertigung

Mosbach, den 28.08.2019



Ingenieurbüro für  
Umweltplanung  
**Dipl.-Ing. Walter Simon**  
Beratender Ingenieur

## Inhalt

	Seite
1 Einleitung und Aufgabenstellung.....	3
2 Lage und Inhalte der Bebauungsplanänderung .....	4
3 Umweltbelange und Auswirkungen .....	6
3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt .....	6
3.3 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete .....	10
3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	10
3.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	11
3.6 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	11
3.7 Weitere Belange des Umweltschutzes .....	11
3.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	12
3.9 Klimaschutz .....	12
4 Eingriffe in Natur und Landschaft .....	13
4.1 Konfliktanalyse .....	13
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	14

## Abbildungen

Abb. 1: Lage des Gebietes (o. M.) .....	4
Abb. 2: Ausschnitt aus dem BP „Johannesanstalten, Nr. 1.54 “ und der Änderung „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“ (M ~ 1 : 1.500) .....	5
Abb. 3: Bestand.....	7

## Anhang

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Pflanzen und Tiere  
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Boden

Artenlisten

## 1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Stadt Mosbach stellt den Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“ in einem Verfahren nach § 13 BauGB auf.

Sie ändert damit den Bebauungsplan „Johannesanstalten, Nr. 1.54“, der seit dem 03.03.1999 rechtskräftig ist.

Die Änderung in der rd. 1,0 ha großen Fläche ist notwendig, weil die Flächenzuweisungen und die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im alten Bebauungsplan den von der Johannes-Diakonie geplanten Bau eines Seniorenzentrums nicht zulassen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a., nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Insbesondere sind das

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

### § 1a BauGB ergänzt zum Umweltschutz

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (...)
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. (...)

- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, weil die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54F“ nicht berührt werden.

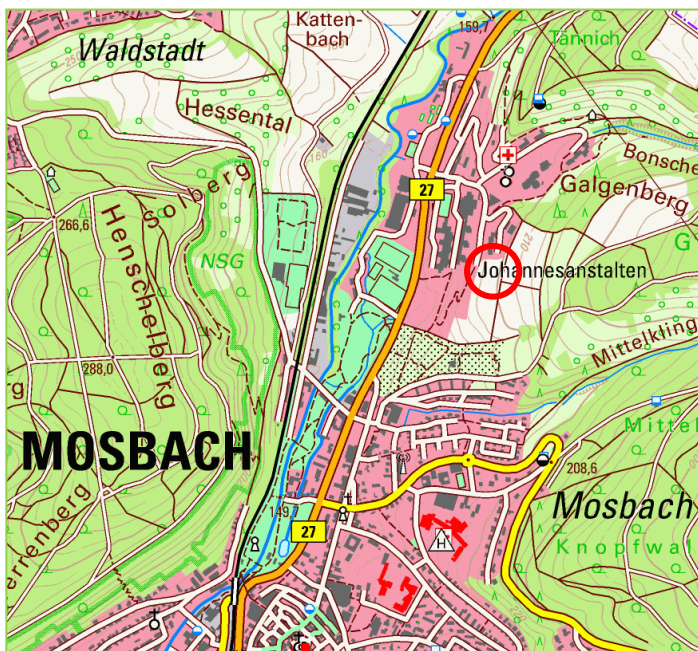
Nach § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Trotzdem sind auch im Rahmen des vereinfachten Verfahrens die oben aufgeführten Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr.7 u. § 1a BauGB) zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und in die Abwägung mit den sonstigen Belangen einzustellen.

Außerdem muss geprüft und ermittelt werden, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können.

## 2 Lage und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt im Norden von Mosbach.



Es gehört zum Betriebsgelände der Johannes-Diakonie und grenzt im Westen an das Berufsbildungswerk, im Norden an die Mosbacher Werkstätten. Im Süden und Osten schließt die offene Feldflur an, die durch den Bebauungsplan „Johannesanstanalten Nr. 1.54“ überplant ist.

**Abb. 1: Lage des Gebietes (o. M.)**

Die Planänderung umfasst eine Fläche im Südosten des Bebauungsplans „Johannesanstanalten, Nr.1.54“ aus dem Jahr 1999.

Die Abbildung auf der nächsten Seite stellt den alten Bebauungsplan und die Planänderung nebeneinander.

Der Alt-Plan setzt die Flächen des Geltungsbereich der Änderung als Verkehrsflächen (grau) und Verkehrsgrün (grün) fest, an die Sondergebiete (weiß, hellbraun) anschließen, für die unterschiedliche Zweckbestimmungen vorgegeben sind.

Für die Flächen SO<sub>5</sub> und SO<sub>7</sub> (hellbraun) wurden eine GRZ 0,45 und II Vollgeschosse, für SO<sub>6</sub> (weiß) 0,35 und III Vollgeschosse festgesetzt.

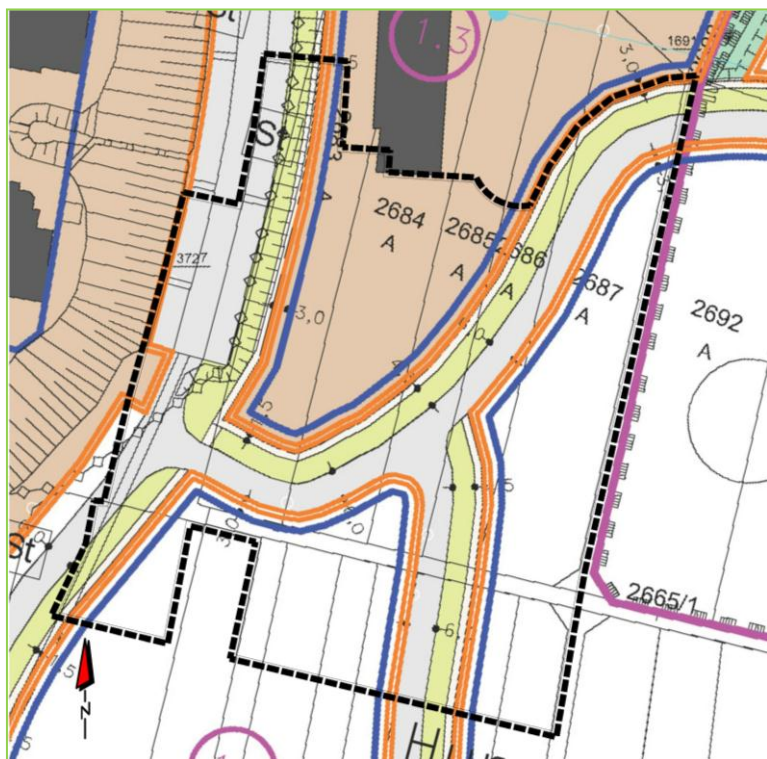


Abb. 2: Ausschnitt aus dem BP „Johannesanstalten, Nr. 1.54“ und der Änderung „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“ (M ~ 1 : 1.500)

Der neue Bebauungsplan setzt zwei Sondergebiete und Verkehrsflächen fest.

Im Norden ist das Sondergebiet (SO<sub>5</sub>)<sup>1</sup> innerhalb einer auch schon im Altplan festgesetzten Baugrenze bei einer GRZ 0,45 überbaubar.

Die größere Fläche im Süden wird zum SO<sub>13</sub><sup>2</sup>, das mit einer GRZ von 0,8 innerhalb eines Baufters überbaut werden kann.

Die Verkehrsfläche im Westen erhält und erweitert die innergebietliche Erschließungsstraße nach Süden. Die Stellplätze auf der Westseite werden übernommen und im Südwesten durch Stellplätze beidseits der Straße ergänzt.

### 3 Umweltbelange und Auswirkungen

#### 3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

##### *Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt*

Das Plangebiet liegt in den Hangflächen des Galgenbergs und grenzt im Norden und Westen an bebaute Flächen der Johannesdiakonie.

Die Neckarburkener Straße führt im Nordwesten in den Geltungsbereich und endet nach ca. 170 m. Die Straße geht in einen asphaltierten Fußweg über, von dem nach 100 m ein unbefestigter Fußweg nach Südwesten abgeht.

Alle Flächen, die im Osten an die Straße anschließen, liegen höher als das Straßenniveau und sind angebösch. Sie bestehen überwiegend aus Fettwiese mittlerer Standorte im Norden und aus Acker im Süden.

Die Böschungen zum nördlich angrenzenden, wiederum tiefer liegenden Gelände der Mosbacher Werkstätten sind mit gebietsheimischen und gebietsfremden Gehölzen bewachsen.

Auf der Böschungskrone ist im Anschluss an die Wiese der Bewuchs stellenweise gerodet und abgeschoben und es hat sich annuelle Ruderalvegetation gebildet. Am Böschungsfuß stehen in der asphaltierten Hoffläche des Werkstattgeländes 3 kleine Nebengebäude.

Die Böschung zur tiefer gelegenen Straße, ist mit einer Hecke mit gebietsfremden Gehölzarten bewachsen. Im Nordwesten, zwischen Werkstattgebäude und Straße, ist der Böschungsbewuchs vollständig erhalten. Auf der Böschung zwischen Wiese und Straße ist der Baumbestand der Hecke gefällt. Der Unterwuchs aus verschiedenen Hartriegel-Arten und Heckenkirsche ist noch vorhanden. Auf den südlich anschließenden Böschungsflächen zum asphaltierten Fußweg hin wächst Wiese mit Obstbäumen.

Auf beiden Seiten der Straße bis zum asphaltierten Fußweg gibt es PKW-Stellplätze, in Grünflächen zwischen den Stellplätzen stehen Bäume.

Die Flächen, die im Westen an den asphaltierten Fußweg anschließen sind gerodet, abgeschoben und mit annueller Ruderalvegetation bewachsen und weiter südlich wächst Wiese.

In der Grünlandkartierung<sup>3</sup> wurden Teile der Wiese in Flst.Nr 2683 und 2687 als *gemulchte Fettwiese mittlerer Standorte in artenarmer Ausprägung* (A1x-2) kartiert. Das westlich angrenzende Flst. Nr.2719 wurde als *Fettwiese mittlerer Standorte in artenarmer Ausprägung und mit Streuobst* (A1d-2) kartiert.

<sup>1</sup> Sondergebiet<sub>5</sub>, Heizzentrale und gew. Ausbildung

<sup>2</sup> Sondergebiet<sub>13</sub>, Seniorenzentrum

<sup>3</sup> Ecoplan, Dr. Wolfgang Goebel, Günter Gillen i .A. der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Karlsruhe (BNL): Grünlandkartierung im Regierungsbezirk Karlsruhe, Stadt Mosbach, Groß-Zimmern, Februar 2005



Die Ackerfläche, die einen großen Teil des Plangebietes ausmacht, wird intensiv bewirtschaftet und ist daher für die Tierwelt von geringer Bedeutung.

Die angrenzende Wiesenfläche ist strukturreicher und die Intensität der Nutzung deutlich geringer. Die Tierwelt ist im Vergleich zum Acker arten- und individuenreicher. Sie bietet Insekten, Spinnen und Kleinsäugetern Lebensraum.

Der Gehölzbestand auf den Böschungsflächen bietet vor allem für Vögel Bruthabitate. Aufgrund der Blütenarmut des Bewuchses ist die Bedeutung für nahrungssuchende Insekten gering. Anders dagegen der Obstbestand weiter südlich. Die Apfelbäume und die Wiese bieten Vögel aber auch Insekten, Spinnen und Kleinsäugetern einen Lebensraum.

In den Ackerflächen ist die biologische Vielfalt gering. In der Wiese, auf den Böschungen und besonders im Streuobstbestand ist sie aufgrund des größeren Artenreichtums deutlich erhöht. Insgesamt wird von einer mittleren biologischen Vielfalt ausgegangen.

### Auswirkungen

Durch die Bebauung gehen rd. 0,88 ha Acker-, Wiesen- und Gehölzflächen dauerhaft verloren.

Das Artenspektrum bei den Pflanzen ändert sich grundlegend. Der Lebensraum- und Habitatverlust führt bei der Tierwelt zu Verschiebung des Artenspektrums von Arten des Offenlandes hin zu Arten der Siedlung. Die biologische Vielfalt wird sich verringern.

Die Auswirkungen auf die Vögel und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten werden in einem Fachbeitrag Artenschutz näher betrachtet.

Durch Vermeidungsmaßnahmen *Gehölzrodung im Vorfeld von Bauarbeiten* und *regelmäßige Mahd* kann sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände bezüglich der Vögel und der Feldermäuse ausgelöst werden.

Das Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet wird ausgeschlossen.

### **Fläche**

Die Bilanz zeigt die Veränderung der Flächennutzung im Geltungsbereich.

Flächenbezeichnung	„Johannesanstalten, Nr. 1.54“ (m <sup>2</sup> )	„Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“ (m <sup>2</sup> )
Sondergebiet SO <sub>5</sub> und SO <sub>7</sub>	2.170	1.524
Überbaubar bei GRZ 0,45	976	686
Sondergebiet SO <sub>6</sub>	3.819	-
Überbaubar bei GRZ 0,35	1.337	-
Sondergebiet SO <sub>13</sub>	-	7.325
Überbaubar bei GRZ 0,8	-	5.860
Verkehrsflächen	2.669	1.095
Verkehrsgrün	1.346	60
<b>Summe:</b>	<b>10.004</b>	<b>10.004</b>

Die mögliche Versiegelung und Überbauung nimmt von 50 % auf 76 % zu.



## ***Boden***

Die Bodenkarte 1 : 50.000<sup>1</sup> stellt das Plangebiet im Norden als Siedlungsfläche dar und bewertet die Böden nicht.

Für den Süden des Plangebiets wird erodierte Parabraunerde aus Löss (i32) dargestellt.

Diese Böden werden vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hinsichtlich der Erfüllung der Bodenfunktionen - *natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Sonderstandort für die naturnahe Vegetation* - mit insgesamt mittel bis hoch bewertet (2,67)

### Auswirkungen

In den Flächen, die überbaut und versiegelt werden (76%), gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Böden der Flächen, die nicht überbaut werden, werden durch Umgestaltung sowie Bodenauf- und -abtrag stark beeinträchtigt.

## ***Wasser***

### *Grundwasser*

Hydrogeologisch liegt der Geltungsbereich im Unteren Muschelkalk (Grundwasserleiter) und ist von einer Deckschicht aus Lösslehm überlagert.

Die unbebaute Fläche ist Teil des Landschaftswasserhaushaltes. Niederschlag fließt zum überwiegenden Teil oberflächlich ab, zum geringeren Teil versickert er im Boden und trägt zur Grundwasserneubildung bei oder wird über den Boden oder die Vegetation wieder verdunstet.

### Auswirkungen

Durch die Bebauung verändert sich der Wasserhaushalt. Niederschlagswasser wird, soweit es auf den versiegelten und überbauten Flächen nicht verdunstet oder in die Grünflächen abfließt und versickert, von der Kanalisation erfasst.

### *Oberflächengewässer*

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer.

## ***Klima / Luft***

Das Plangebiet liegt am Hanganstieg des breiten Elztals. Kalt- und Frischluft sammelt sich aus einem sehr großen Einzugsgebiet und fließt der Elz folgend, die als Leitbahn fungiert, durch Mosbach weiter ins Neckartal.

Die Luft im Elztal ist durch Bebauung und Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen vorbelastet.

In den bebauten Flächen der Johannesdiakonie wird keine Kaltluft gebildet, vielmehr geben die überbauten und versiegelten Flächen nachts die tagsüber gespeicherte Wärme ab. Das führt insbesondere im Sommer zu einer Verstärkung der Wärmebelastung in den Flächen.

Frisch- und Kaltluft, die in den Wald und Wiesenbeständen oberhalb der Johannesdiakonie gebildet wird, strömt hangabwärts, durchlüftet die baulichen Anlagen und wirkt dadurch der Aufheizung entgegen.

### Auswirkungen

An der klimatischen Situation wird sich durch die Bebauung nichts Wesentliches ändern.

Flächen der Kaltluftbildung nehmen um ca. 1 ha ab. Aufgrund der großen Hangneigung wird die Frischluft aus höheren Lagen nach wie vor abfließen.

---

<sup>1</sup> Geodatendienst des LGRB, BK 50, Bodenkarte 1 : 50.000, abgerufen am 23.03.2018

### ***Landschaft***

Das Plangebiet liegt im Norden von Mosbach am östlichen Hanganstieg des Elztal, auf dem Gelände der Johannes-Diakonie.

Die Ostseite des Tals wird von der verkehrsreichen Bundesstraße und den verschiedenen Gebäudekomplexen der Johannes-Diakonie dominiert.

Das Plangebiet liegt am Rand des bebauten Geländes und wird überwiegend landwirtschaftlich als Wiese und Acker genutzt. Von den Hangflächen aus sieht man über die Gebäude der Johannes-Diakonie hinweg auf die bewaldeten Hangflächen des Henschelberg auf der Westseite des Elztals und auf die Siedlungsflächen von Mosbach, die sich nach Süden im Tal und an den Hängen ausbreiten.

Den bebauten Hang schließen nach oben Laubwald,- und Heckenbestände ab. Fußwege führen durch die Grünflächen der Johannes-Diakonie und verbinden die verschiedenen Gebäude untereinander und mit der Stadt.

Die Erschließung mit Fußwegen und die sich eröffnenden Ausblicke machen das Gebiet für Spaziergänger attraktiv.

### **Auswirkungen**

Der Neubau wird im Anschluss an die vorhandene Bebauung stehen und sich gestalterisch in den Gebäudebestand einfügen.

### ***Wirkungsgefüge***

Zwischen den biotischen Faktoren Pflanzen und Tiere und den abiotischen Faktoren, Boden, Wasser, Luft und Klima, besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.

### **Auswirkungen**

Mit der Bebauungsplanänderung wird in der SO-Fläche die Dichte der Bebauung zunehmen. Eine höhere Überbauungs- und Versiegelungsrate wird das Wirkungsgefüge im Vergleich zu den möglichen Veränderungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan auch stärker verändern.

## **3.3 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete**

Teilflächen des FFH-Gebiet „Bauland Mosbach“ (6620-341) liegen im Osten des Plangebiets mindestens 170 m entfernt.

Die Elz mit der angrenzenden Talaue im Westen ist ebenfalls Teilfläche des FFH-Gebiets und rd. 390 m entfernt.

Aufgrund der Lage oberhalb des Plangebiets und der Entfernung können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

## **3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Voraussetzung für den Bau eines Seniorenzentrums geschaffen, das in Trägerschaft der Johannes-Diakonie gebaut werden soll.

Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Planung sind weder während der Bau- noch der Betriebsphase zu erwarten.

Beim Bau entstehen Bau- und Verkehrslärm, die Schadstoffemissionen der Baumaschinen belasten die Luft. Die Belastungen sind aber zeitlich und auch räumlich begrenzt.

Bei der Nutzung des Sondergebiets entstehen Luftbelastungen durch Heizen, wobei diese durch die geltenden energetischen Standards, stark reduziert sind.

Die Verkehrs- und damit auch die Luft- und Lärmbelastung im Bereich der Neckarburkener und weiterer Straßen wird im Vergleich zur aktuellen Nutzung zwar zunehmen, was aber bei der gegebenen Hintergrundbelastung nur eine geringfügige Erhöhung darstellt.

### **3.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

### **3.6 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Bei den Baumaßnahmen werden Luftschadstoffe (Baumaschinen, Lieferverkehr) in geringem Umfang freigesetzt. Dies geschieht in einem begrenzten Zeitraum und betrifft im Wesentlichen das Plangebiet und angrenzende Einrichtungen der Johannes-Diakonie. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind hier nicht erforderlich.

Bei der Nutzung der Fläche bzw. des Gebäudes entstehen Luftschadstoffe vor allem durch die Beheizung des Gebäudes. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Neubau entsprechend den aktuell geltenden energetischen Standards gebaut werden. Damit wird das Mögliche und Notwendige zur Vermeidung von Emissionen getan.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Abfälle und Abwässer, die beim Bau und bei der Nutzung der Gebäude entstehen, werden ordnungsgemäß entsorgt.

### **3.7 Weitere Belange des Umweltschutzes**

Im Regionalplan<sup>1</sup> ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Bestand) und im Flächennutzungsplan<sup>2</sup> als Sonderbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan<sup>3</sup> enthält keine Aussagen zum Plangebiet.

Schutzgebiete nach Wasserrecht liegen weder im Plangebiet noch in der nahen Umgebung. Somit sind auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das geschützte Biotop *Trockenhang am Hungerberg bei Mosbach* (6620-225-0183) liegt über 125 m weiter östlich, hangaufwärts. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Der Belang „Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung (zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“ hat für den Bebauungsplan keine Bedeutung, weil er nicht innerhalb eines solchen Gebietes liegt.

<sup>1</sup> Verband Region Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich ab 15.12.2014, Blatt Ost

<sup>2</sup> vVG der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern: Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, 2001.

<sup>3</sup> vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim: Landschaftsplan, 1. Fortschreibung, 2001

Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen, verändern dabei Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Ertrag. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet.

Welche Pflanzen natürlicherweise wachsen, hängt u.a. vom Wasserspeichervermögen des Bodens ab. Beide, Pflanzen und Boden, sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.

In den SO-Flächen verändert sich die Struktur und Wertigkeit der Schutzgüter teilweise grundlegend, sodass auch die Wechselwirkungen andere werden. Auswirkungen über die bei den Schutzgütern schon beschriebenen hinaus wird es aber nicht geben, auch nicht durch die Bebauungsplanänderung.

Bei den nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

### **3.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Hierzu sind u.a. „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) die Möglichkeiten (...) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (...)“.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Baufläche im Sondergebiet nachverdichtet. Das entspricht der Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Boden. Zusätzliche Inanspruchnahme von Boden im Außenbereich wird vermieden.

### **3.9 Klimaschutz**

Die Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 fordert Folgendes:

*„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“*

Die Bebauungsplanänderung hat vor allem zum Ziel, die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu ändern und damit die Ansiedlung eines Seniorenzentrums zu ermöglichen.

Durch die Erhöhung der GRZ wird in der SO-Fläche zusätzlich unbebaute Wiesen- und Ackerfläche in Anspruch genommen, die im Vergleich zu versiegelten bzw. überbauten Flächen in der Lage ist CO<sub>2</sub> zu speichern. Da es in der Summe um eine relativ kleine Fläche geht, wird der Klimawandel durch die Änderung des Bebauungsplanes nur in sehr geringem Maß zunehmen.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht ausgewiesen. Solche Flächen sind im Geltungsbereich nicht erforderlich.

Mit dem Bau des Seniorenzentrums werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen. Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Stadt ausdrücklich begrüßt.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

## 4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Nach § 1a Abs.3 BauGB sind *Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ... (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) ... in der Abwägung ... zu berücksichtigen.*

Eingriffe, die bei der Bebauung und Erschließung entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Alt-Plan entstünden, wären zulässig.

Bei der Planänderung wird deshalb nur geprüft, ob durch geänderte Festsetzungen für die Schutzgüter Beeinträchtigungen entstehen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen und ob sie erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Das Ergebnis dieser Prüfung wird im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter getrennt dargestellt.

Für entstehende Beeinträchtigungen werden Maßnahmen vorgeschlagen, die diese vermindern oder vermeiden. Die trotz dieser Maßnahmen verbleibenden zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) werden in Art und Umfang dargestellt.

Grundlage der Prüfung sind vor allem die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die aktuelle Bestandssituation spielt nur eine Rolle als fachlicher Hintergrund.

### 4.1 Konfliktanalyse

#### *Wasser*

Die mögliche Versiegelung und Überbauung nimmt durch die BP-Änderung von 50 auf 76% zu.

Vor dem Hintergrund der geringen Wertigkeit der Fläche waren weder die bisherigen Festsetzungen des Altplanes noch sind die neuen Festsetzungen der Planänderung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

➤ **kein Eingriff**

#### *Klima und Luft*

An der klimatischen Situation wird sich durch die Änderung des Bebauungsplans nichts Wesentliches ändern. Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

➤ **kein Eingriff**

#### *Landschaftsbild und Erholung*

Die Anlage der Johannes-Diakonie wird von verschiedenen, massiven Gebäudekomplexen dominiert. Die Umsetzung des Altplanes der noch eine große Fläche östlich und südlich betrifft würde das Landschaftsbild deutlich und erheblich verändern. ➤ Eingriff

Die Planänderung für den Neubau des Seniorenzentrums verstärkt die Beeinträchtigung vor allem durch die dichtere Bebauung. Ein zusätzliche Erheblichkeit entsteht dadurch aber nicht.

➤ **kein zusätzlicher Eingriff**

#### *Pflanzen und Tiere*

Vor allem Wiesen-, Acker- und Gehölzflächen gehen in größerem Umfang verloren, als dies mit dem bisherigen Bebauungsplan möglich war. Dadurch gehen zusätzlich Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren. Überbau- und versiegelbare Flächen nehmen zu, Flächen durch deren Gestaltung Beeinträchtigungen reduziert werden könnten, werden deutlich kleiner.

Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

➤ **Eingriff**

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (s. Anhang) stellt die Festsetzungen des Altplanes (Bestand) denen der Änderung gegenüber.

Der zusätzliche Eingriff bemisst sich mit einem Kompensationsdefizit von **13.079** Ökopunkten.

**Boden**

Die mögliche Versiegelung und Überbauung nimmt durch die BP-Änderung von 50 auf 76% zu. Die Fläche, in der die Bodenfunktionen ganz verloren gehen, erhöht sich deutlich.

Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

➤ **Eingriff**

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (s. Anhang) stellt die Festsetzungen des Altplanes (Bestand) denen der Änderung gegenüber.

Der zusätzliche Eingriff bemisst sich mit einem Kompensationsdefizit von **10.636** Ökopunkten.

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere und Boden entsteht ein Kompensationsdefizit von insgesamt **23.715** Ökopunkten.

**4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen getroffen.

- Bodenschutz
- Beschichtung metallischer Dach- u. Fassadenmaterialien
- Wasserdurchlässige Beläge
- Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung und regelmäßige Mahd (vgl. auch Fachbeitrag Artenschutz)
- Beleuchtung des Gebiets
- Baum- und Strauchpflanzungen in den Sondergebietsflächen

<b>Baum- und Strauchpflanzungen in den SO-Flächen</b>	
<p>Je 1.000 m<sup>2</sup> angefangene SO-Fläche ist mindestens 1 gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Pflanzung als Hochstamm müssen sie einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm haben.</p> <p>Mindestens 5 % der SO-Fläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p>Je Strauch wird eine Pflanzfläche von 2,0 m<sup>2</sup> angenommen.</p> <p>Verbleibende Fläche werden als Grünflächen gärtnerisch gestaltet.</p> <p>Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.</p> <p>Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.</p>	<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.</p> <p>§ 9 (1) Nr. 25 a</p>

- Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen

<b>Verkehrsgrünflächen</b>	
Die Verkehrsgrünflächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen und zwei- bis dreimal jährlich zu mähen.  An der im Lageplan eingetragenen Stelle ist ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laubbaum entsprechend den Vorgaben beim Sondergebiet zu pflanzen.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.  § 9 (1) Nr. 25 a

- Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie Nr. 1.54 E“ wurde auf die Möglichkeit der baulichen Nutzung einer Teilfläche im Nordosten der Johannes-Diakonie verzichtet. Durch den Verzicht auf einen zulässigen Eingriff dort ergab sich ein Kompensationsüberschuss von 103.104 Ökopunkten.  
Davon werden 23.715 ÖP dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie Nr. 1.54 F“ zugeordnet.

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Zuordnungsfestsetzung zu treffen.

<b>Zuordnung</b>
Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie Nr. 1.54 E“ wurde auf die Möglichkeit der baulichen Nutzung einer Teilfläche im Nordosten der Johannes-Diakonie verzichtet.  Durch den Verzicht auf einen zulässigen Eingriff dort ergab sich ein Kompensationsüberschuss von 103.104 Ökopunkten.  Davon werden 23.715 ÖP dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie Nr. 1.54 F“ zugeordnet und damit die zu erwartenden Eingriffe ausgeglichen.

## **Anhang**

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Pflanzen und Tiere

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Boden

Artenlisten







### Artenliste 1: Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen<sup>1</sup>

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Einzelbäume
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)		●
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●
<i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *		●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *		●
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	●	
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●	
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigr. Weißdorn)	●	
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)	●	
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●	
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	●	
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	●	
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *		●
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●	
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *		●
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *		●
<i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn)	●	
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundrose)	●	
<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	●	
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●	
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●	
<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)		●
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *		●
<i>Ulmus minor</i> (Feldulme)		●
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

<sup>1</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

## Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

## Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139