



**MOSBACH**  
Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

# Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 H“

zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Johannesanstalten, Nr. 1.54“

Gemarkung Mosbach

## Zusammenfassende Erklärung

**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



## 1. Ziel und Zweck der Planung

Die „Zieglersmühle“ ist im Besitz der Johannes-Diakonie und wurde bisher als Gästehaus verwendet. Aufgrund geänderter Nutzungsansprüche wird das Gebäude nicht mehr für die Zwecke der Johannes-Diakonie benötigt. Das Architekturbüro „Niestroj-Architekten“ plant das Areal zu erwerben und seinen Geschäftssitz zu verlagern. Weiterhin sollen die bestehenden Räumlichkeiten auch zu Wohnzwecken, Büronutzung und zur Schaffung eines Mühlencafes verwendet werden. Zusätzlich soll die Errichtung von Neubauten ermöglicht werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Umnutzung des bestehenden Mühlenareals der „Zieglersmühle“ sowie die Errichtung von Neubauten zur Wohnnutzung durch den Eigentümer bzw. zur Büronutzung ermöglicht werden. Ziel der Planung ist es bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeitsplatzmöglichkeiten sowie Wohnraum zu schaffen.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurden ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Der Ausgleich erfolgt durch die anteilige Zuordnung eines Kompensationsüberschusses, der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie Nr. 1.54 E“ entstanden ist. Dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 H“ werden 6.222 ÖP zugeordnet und der Eingriff damit ausgeglichen.

## 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch zweimalige Planauslage wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung Anregungen und Bedenken zum Artenschutz, zum Habitatschutz, zum Biotopschutz, zur Eingriffsregelung, zum Landschaftsschutzgebiet, zum Biotopverbund, zum Wasserschutzgebiet, zur Versiegelung, zum Hochwasserschutz, zu Starkregenereignissen, zur Raumordnung, zum Flächennutzungsplan, zur Denkmalpflege, zu Grundwasser Eingriffen, zum Bodenschutz und zu Altlasten, zu Schallimmissionen, zur Geotechnik, zu bestehenden Versorgungseinrichtungen und zu Telekommunikationsleitungen geäußert.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Offenlegung entnommen werden.

4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten

Da sich die Planung überwiegend am Bestand ausrichtet haben sich keine anderweitigen Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes ergeben. Im Laufe des Verfahrens wurde lediglich der Geltungsbereich reduziert und weiter nach Norden verschoben, um die bauliche Prägung in Richtung Süden in die freie Landschaft zu vermeiden.

Aufgestellt:

Mosbach, den 19.07.2023