



MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

**Bebauungsplan
„Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 H“**

**Teil 2 der Begründung
Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c**

Stand: 30.03.2023



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Adalbert-Stifter-Weg 2 Tel. 06261 / 918390
74821 Mosbach Fax. 06261 / 918399
E-Mail: info@wsingenieure.de

Erstellt im Auftrag:

Johannes-Diakonie
Zentralbereich Facility Management
Neckarburkener Straße 78
74821 Mosbach

Inhalt

	Seite
0	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.3
1	Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....4
2	Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.4
3	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung.5
4	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels6
5	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.....7
6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....8
7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung12
8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.....12
9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplanter Überwachungsmaßnahmen für die Bauphase und die Betriebsphase der geplanten Vorhaben13
10	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.13
11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie.13
12	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.....13
13	Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind und soweit angemessen Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt.....14
14	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.14
15	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....15

0 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Stadt Mosbach stellt für das Areal der Zieglersmühle im Norden der Stadt den Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 H“ auf.

Das rd. 0,4 ha große Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes „Johannesanstanlen, 1.54“, rechtskräftig seit dem 3.3.1999, der das Gelände der gesamten Johannes-Diakonie umfasst.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird notwendig, weil nach dem Verkauf des Areals die bestehenden Gebäude und Räumlichkeiten und zusätzliche Neubauten zu Wohnzwecken, zur Büro- nutzung und zur Schaffung eines Mühlencafes verwendet werden sollen.

Festgesetzt werden im Wesentlichen zwei Mischgebietsflächen getrennt durch eine private Verkehrsfläche. Innerhalb der drei Baufenster ist eine Bebauung mit bis III-geschossigen Einzelhäusern bei einer GRZ 0,4 möglich. Das Mühlengebäude füllt das mittlere Baufenster aus. Die Scheune im nördlichen Baufenster kann durch weitere Gebäude ergänzt werden.

Die überbaute/versiegelte Fläche nimmt von ca. 25 auf ca. 43 % zu.

Der Grünordnerischen Beitrag stellt fest, dass es Eingriffe in Natur und Landschaft gibt. Während der Eingriff ins Landschaftsbild durch die Neugestaltung ausgeglichen wird, müssen die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere und das Schutzgut Boden durch die anteilige Zuordnung eines im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie Nr. 1.54 E“ entstandenen Kompensationsüberschusses ausgeglichen wird.

Beim besonderen Artenschutz können Zugriffsverbote nur bei den Vögeln ausgelöst werden, was sich durch auf die Winterzeit beschränkt Rodung weniger Gehölze vermeiden lässt.

Schutzgebiete, auch die nach Wasserrecht, sind nicht betroffen.

Das Plangebiet ist bereits Erschließungszone im Naturpark *Neckartal-Odenwald*. Das LSG *Elzbachtal*, sein Schutzzweck und seine Ziele werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Das angrenzende FFH-Gebiet *Bauland Mosbach* wird nicht beeinträchtigt.

Übergeordnete Planungen und der landesweite Biotopverbund sind nicht betroffen.

Der Klimawandel wird durch die geringe Flächenversiegelung allenfalls geringfügig verstärkt. Die Notwendigkeit zu Klimaschutzmaßnahmen über das gesetzlich erforderliche hinaus ergibt sich nicht.

Die Auswirkungen auf die übrigen in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter sind gering oder nicht gegeben.

Es werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt. Sie ermöglichen es, die in der Umweltprüfung und im Umweltbericht gemachten Bewertungen und Prognosen im Nachhinein zu überprüfen.

1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.

Die Stadt Mosbach stellt für das Areal der Zieglersmühle im Norden der Stadt den Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 H“ auf.

Das rd. 0,4 ha große Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes „Johannesanstanlen, 1.54“, rechtskräftig seit dem 3.3.1999, der das Gelände der gesamten Johannes-Diakonie umfasst.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird notwendig, weil nach dem Verkauf des Areals die bestehenden Gebäude und Räumlichkeiten und zusätzliche Neubauten zu Wohnzwecken, zur Büronutzung und zur Schaffung eines Mühlencafes verwendet werden sollen.

2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Der Planentwurf zeigt zwei Mischgebietsflächen getrennt durch eine private Verkehrsfläche.

Innerhalb der Baugrenzen von drei Baufenstern ist eine Bebauung mit bis III-geschossigen Einzelhäusern bei einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 möglich. Stellplätze und Garagen sind darüber hinaus in einer entsprechend ausgewiesenen Fläche an der Zufahrt zulässig.

Das Mühlengebäude füllt das mittlere Baufenster aus. Die Scheune im nördlichen Baufenster kann durch weitere Gebäude ergänzt werden.

Im südlichen Baufenster gibt es keine Bestandsgebäude. Um das Baufenster sind 16 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Im Norden und Südosten sind zwei kleine Private Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft und mit Bindung für Bepflanzungen festgesetzt.

Die Flächenbilanz zeigt die Änderung der Nutzung der natürlichen Ressource Fläche im Gebiet.

Flächenbezeichnung	Bestehender Bebauungsplan (m ²)	Planentwurf (m ²)
Sondergebiet	3.027	-
<i>davon überbaubar</i>	<i>303 (520)¹</i>	-
Flächen für die Landwirtschaft	520	-
Verkehrsflächen	470	-
<i>davon Innergebietliche Erschließungsstraße</i>	<i>435</i>	
<i>davon Stellplätze</i>	<i>35</i>	
Verkehrsgrün	30	-
Mischgebiet (MI)	-	3.408
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,4</i>	-	<i>1.363</i>
Private Grünfläche	-	251
Private Verkehrsfläche	-	388
Summe	4.047	4.047

¹ Sondergebiet Gästehaus BP Johannesanstanlen 5.200 m², überbaubare Grundfläche bei GRZ 0,1, 520 m² nur im Plangebiet BP Johannesdiakonie, Nr. 12.54 H möglich

3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung.

Das Bundesnaturschutzgesetz bestimmt Ziele zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn nicht vermeidbar durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einem Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen und zum gebietsinternen Ausgleich von Eingriffe in Natur und Landschaft vorgeschlagen. (s. Kapitel 9)

Die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz ergibt, dass durch die Bepflanzung in Flächen für das Anpflanzen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere nur teilweise ausgeglichen werden kann. Auch beim Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit.

Es verbleibt ein Defizit von insgesamt **6.222 Ökopunkten**, das durch die Zuordnung eines entsprechenden Anteils des im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie Nr. 1.54 E“ entstandenen Kompensationsüberschusses ausgeglichen wird.

Die großen Einzelbäume im Plangebiet und das Gebüsch an der Nordgrenze bleiben erhalten, die Ränder bleiben weiterhin eingegrünt. Das Landschaftsbild wird neu hergestellt.

Der landesweite Biotopverbund ist nicht tangiert.

Das Plangebiet ist bereits Erschließungszone im Naturpark *Neckartal-Odenwald*.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Elzbachtal. Da von einer an das Mühlenensemble und die örtliche Situation angepassten Bauweise und Gestaltung ausgegangen werden kann, wird das Landschaftsbild hier landschaftsgerecht neu gestaltet und auch das LSG, sein Schutzzweck und seine Ziele werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Das geschützte Biotop *Haselhecke an Äußere Säge* (6620-225-0105) grenzt an das Plangebiet. Das geschützte Biotop *Elz oberhalb Mosbach* (6620-225-0101) liegt rd. 15 m westlich des Plangebiets. Die geschützten Biotope sind von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete:

Das FFH-Gebiet Bauland Mosbach grenzt im Norden und Osten an das Plangebiet. Die Vorprüfung der NATURA 2000-Verträglichkeit zeigt, dass es keine Beeinträchtigungen gibt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Zum Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt, in dem geprüft wurde, ob die europäischen Vogelarten und die Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Sinne der Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz beeinträchtigt werden.

Insgesamt brüteten 13 Arten mit 15 Brutrevieren im Plangebiet. Die Halbhöhlen- und Nischenbrüter Bachstelze, Gebirgsstelze und Hausrotschwanz brüten an der Zieglersmühle und der Scheune.

Die Freibrüter Amsel und Buchfink brüten in den großen Einzelbäumen, die Ringeltaube und die Mönchsgrasmücke brüten in Hecken- und Nadelbaumgehölzen.

Höhlenbrüter wie Gartenbaumläufer, Blaumeise, Kohl- und Sumpfmeise nutzen kleinere Höhlen in den großen Einzelbäumen.

Durch die Begrenzung der Gehölzrodungen auf den Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar kann vermieden werden, dass Vögel getötet oder verletzt werden. Erhebliche Störungen der Vogelwelt gibt es nicht. Es gehen nur sehr wenige Brutmöglichkeiten verloren und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Ein eigens erstelltes Gutachten zu den Fledermäusen konnte 9 Arten nachweisen. Die überwiegenden Nachweise stammten von der Zwergfledermaus, für die das Plangebiet und das angrenzende Wiesental auch ein gutes Jagdgebiet ist.

Für die in der Nähe aber außerhalb vermutete Wochenstube ist es aber nicht essentiell.

Wochenstuben- oder Winterquartiere gab es an den Gebäuden und im Baumbestand nicht. Zwei Bäume weisen kleine Astlöcher auf, die u.U. kleinen Arten als Zwischenquartiere dienen können. Sie bleiben erhalten.

Auch die Zwischen- bzw. Männchenquartiere am Mühlengebäude sind nicht betroffen.

Zugriffsverbote werden bezüglich der Fledermäuse nicht ausgelöst.

Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden. Das Plangebiet hat auch keine besondere Eignung als Lebensstätte. Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

Das Wasserhaushaltsgesetz enthält Grundsätze zur Sicherung und Bewirtschaftung der Oberflächengewässer und des Grundwassers, sowie zum Hochwasserschutz.

Das Plangebiet liegt in Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets Erlen- und Rechtenbach-brunnen, Seifensied, Joh.anstalten.

Der Bebauungsplan lässt keine baulichen Nutzungen zu, denen die WSG-Verordnung entgegensteht.

Das Plangebiet überschneidet sich im Nordosten mit dem Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀. Die betroffene Fläche wird als Private Grünfläche festgesetzt.

Die Fläche im Gewässerrandstreifen am Mühlkanal bleibt unverändert.

Das Bundesbodenschutzgesetz und das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz bezwecken die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.

Auswirkungen siehe Kapitel 6 Schutzgut Boden.

4 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima¹ und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der § 1 Abs. 5 Satz 2 des BauGB wurde neu gefasst und damit die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung erweitert.

„Sie (Bauleitpläne) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Und in § 1a Abs. 5 wurde eine Klimaschutzklausel eingeführt.

„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.“

¹ z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen

Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten dadurch in der Stadtentwicklung größere Bedeutung und mehr Gewicht, ohne allerdings Vorrang vor anderen Belangen zu bekommen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht eine zusätzliche Bebauung. Dazu werden vor allem Rasenfläche von Grünanlagen in Anspruch genommen und die CO₂-Speicherung im Plangebiet reduziert. Die Verstärkung des Klimawandels dadurch ist aber sehr geringfügig.

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 festgesetzt.

Bei Neubauten ist die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen gesetzlich vorgeschrieben.

Die Errichtung solcher Anlagen über das vorgeschriebene Maß hinaus wird von Seiten der Stadt 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.

Eine bescheidene Maßnahme, die durch die Minimierung des spezifischen Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik. Die Lampen zeichnen sich durch einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch aus.

5 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.

Der **Regionalplan**¹ zeigt sonstige Landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Fläche (N) und eine Grünzäsur (Z).

Im **Flächennutzungsplan**² ist das Gebiet eine Sonderbaufläche.

Der **Fachplan Landesweiter Biotopverbund**³ zeigt die Elz und Mündungsbereiche des Mühlkanals als Kernflächen des Biotopverbunds feuchte Standorte. Die Wiesenflächen dazwischen sind Kernraum.

Das Plangebiet tangiert den Biotopverbund nicht.

Zum Bebauungsplan wurde ein **Grünordnerischer Beitrag** mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dort erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise übernommen.

¹ Metropolregion Rhein-Neckar: Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte Blatt Ost, verbindlich seit 15.12.2014

² vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obbrigheim: 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Januar 2001

³ LUBW; Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Juli 2014, Karlsruhe.

6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.	Prognose über die Entwicklung¹ des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen² während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.
Schutzgut Boden	
<p>Die Bodenkarte 50 zeigt für das Plangebiet die bodenkundliche Einheit Pelosol-Parabraunerde aus Lösslehm über Oberem Buntsandstein (D24) die nach Osten in die Einheit Brauner Auenboden und Auengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm, z. T. kalkhaltig (D45) übergeht.</p> <p>Die BK 50 bewertet die Böden der Einheit D24 hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit mit mittel (2), der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit gering bis mittel (1,5) und der Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe mit mittel bis hoch (2,5). Die Gesamtbewertung ist mittel (2).</p> <p>Die Böden der Einheit D45 werden höher bewertet. Natürliche Bodenfruchtbarkeit mit hoch bis sehr hoch (3,5), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe mit sehr hoch (4) bewertet. Die Gesamtbewertung ist sehr hoch (3,83).</p> <p>Die Böden des Plangebietes um die Zieglersmühle wurden seit Jahrhunderten im Zusammenhang mit dem Mühlenbetrieb umgestaltet und genutzt. Die späteren Nutzungen insbesondere nach dem Erwerb durch die Johannes-Diakonie waren mit weiteren Umgestaltungen (Hof- und Wegeflächen, Grünanlagen) verbunden.</p> <p>Die Wertigkeit der Böden entspricht an keiner Stelle mehr, der der Bodenkarte. Bebaute Flächen, asphaltierte Wege und gepflasterte Hofflächen erfüllen keine Bodenfunktionen. Alle Grünflächen werden einheitlich bewertet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit (Maß für die Wertigkeit bei landwirtschaftlicher Nutzung) wird mit gering (1) bewertet, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit gering bis mittel (1,5) und der Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe mit mittel (2,0). Die Gesamtbewertung ist gering bis mittel (1,5).</p>	<p>Flächen werden in geringem Umfang zusätzlich überbaut und Bodenfunktionen dann nicht mehr erfüllt.</p> <p>Der naturschutzrechtliche Eingriff wird ausgeglichen</p>

¹ u.a. infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

² Soweit möglich und sinnvoll werden direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben berücksichtigt. Auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele werden ggf. berücksichtigt.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.	Prognose über die Entwicklung¹ des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen² während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.
Schutzgut Wasser	
<p>Eine besondere Funktion des kleinen Plangebietes bezüglich des Grundwassers besteht nicht.</p> <p>Auf den Rasenflächen versickern die Niederschläge teilweise im Boden und werden über den Boden und die Vegetation wieder verdunstet. Der Beitrag zur Grundwasserneubildung ist gering. Der oberflächige Abfluss von Niederschlägen ist nur bei stärkeren Ereignissen relevant.</p> <p>Der breitflächige Abfluss auch von Hofflächen geht dann in Richtung Mühlkanal, wo wahrscheinlich auch das Dachwasser der Gebäude landet.</p> <p>Der Mühlkanal grenzt direkt ans Plangebiet. Die Elz, hier Gewässer I. Ordnung, fließt 90 m östlich.</p>	<p>Kleinflächige, zusätzliche Überbauung ohne Bedeutung für das Grundwasser.</p> <p>Vermehre Zuleitung bzw. Abfluss von Niederschlagswasser zum Mühlkanal.</p> <p>Die Elz ist nicht betroffen.</p>
Schutzgut Luft und Klima	
<p>Das Elztal ist die zentrale Kalt- und Frischluftleitbahn für Mosbach mit einem eigenen Windsystem (Talwinde), das über das reine Kaltluftgeschehen für die Stadt wirksam ist.</p> <p>Das kleine Plangebiet am Rand des Tales ist diesbezüglich ohne Bedeutung.</p>	<p>Die überbaute Fläche nimmt zu, die Grünflächen nehmen ab.</p> <p>Wegen insgesamt geringfügiger Flächenänderung aber ohne Relevanz.</p>
Schutzgut Tiere und Pflanzen	
<p>Das Plangebiet wird durch die asphaltierte Zufahrtstraße von der Limbacher Straße aus bis zur Brücke über den Mühlkanal zweigeteilt.</p> <p>Im südlichen Teilgebiet stehen auf einer Rasenfläche mehrere große Ahorne und Linden, mittig steht ein Pavillon mit gepflastertem Weg Richtung Zieglersmühle. Südöstlich der Hütte ist ein kleiner gepflasterter Platz.</p> <p>Im Nordwesten der Rasenfläche stehen parallel der Zufahrt große Kiefern und Ahorne und es gibt es einen asphaltierten, in Teilen gepflasterten, Parkplatz.</p> <p>Nordöstlich der Rasenfläche fällt eine Böschung mäßig steil zur Zieglersmühle hin ab. Hier wachsen Ahorne, Sträucher und Bodendecker.</p> <p>Vor der Zieglersmühle ist ein gepflasterter Hof.</p> <p>Im nördlichen Teilgebiet steigt von der Zufahrt aus eine Böschung mäßig steil an. Hier wachsen Bäume, Sträucher und Bodendecker.</p>	<p>Bebauung innerhalb Baugrenzen und Zufahrt/Zuwegung von Privatstraße führt vor allem zum Verlust von Rasenflächen.</p> <p>Bestand bleibt ansonsten im Wesentlichen gleich.</p>

<p>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</p>	<p>Prognose über die Entwicklung¹ des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen² während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</p>
<p>Auf der Rasenfläche oberhalb der Böschung steht eine Buche. Nördlich der Böschung steht eine Scheune mit gepflasterter Hoffläche. Nordöstlich der Scheune steht auf einer Rasenfläche eine Kirsche, nördlich wachsen Nadelbäume als Hecke. An der nördlichen Plangebietsgrenze steht eine Hecke aus Sträuchern und Bäumen. Die Rasenflächen mit altem Baumbestand, die Hecken und Gebüsche bieten einer Vielzahl von Insektenarten, Spinnen, Vögel oder Kleintieren einen geeigneten Lebensraum.</p>	
<p>Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren</p>	
<p>Zwischen den biotischen (Pflanzen und Tiere) und abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Luft und Klima) besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.</p>	<p>Im Bereich der neu überbaubaren Flächen wird das Wirkungsgefüge stark verändert. Der Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus. Mit der Versiegelung der Rasenfläche und der Rodung von Gehölzen Obstbäumen entfällt auch deren ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima. Es geht hier allerdings um eine (sehr) kleine Fläche.</p>
<p>Schutzgut Landschaft</p>	
<p>Die Zieglersmühle liegt idyllisch am Rand des hier weiten Wiesentals der Elz, die mit ihrem Uferwald den Talraum nach Osten begrenzt. Das denkmalgeschützte Ensemble, Mühlengebäude und Scheune, mit dem alten Mühlkanal ist Zeugnis einer langen Geschichte, eingebunden in einen schönen Baumbestand der umgebenden Grünanlagen.</p>	<p>Da von einer an das Mühlenensemble und die örtliche Situation angepassten Bauweise und Gestaltung ausgegangen werden kann, wird das Landschaftsbild hier landschaftsgerecht neu gestaltet.</p>
<p>Biologische Vielfalt</p>	
<p>Die Vielfalt ist auf Grund der Kleinteiligkeit und Strukturvielfalt hoch.</p>	<p>Da nur kleine Rasenflächen und wenige Gehölze verloren gehen, wird die Vielfalt wenn überhaupt nur wenig abnehmen.</p>

<p>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</p>	<p>Prognose über die Entwicklung¹ des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen² während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</p>
<p style="text-align: center;">Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	
<p>Das Gästehaus der Johannes-Diakonie mit umgebenden Grünanlagen wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt.</p> <p>Am Plangebiet vorbei verläuft ein vielgenutzter Radweg.</p>	<p>In der Bauphase werden Lärm- und Luftschadstoffemissionen entstehen, die über eine begrenzte Zeit in einem kleinen Umfeld wirken.</p> <p>Die Intensität der Nutzung wird zunehmen. Mehr Menschen werden sich dauerhafter und über längere Zeit im Mischgebiet aufhalten, werden Energie und Wasserverbrauchen, Verkehr und Abfälle erzeugen.</p>
<p style="text-align: center;">Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	
<p>Das Mühlengebäude und die zugehörige Scheune sind denkmalgeschützt.</p>	<p>Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.</p>
<p style="text-align: center;">Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p>	
<p>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.</p>	<p>Erhebliche negative Auswirkungen, über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus, sind nicht zu erwarten.</p>

7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.

Das Gästehaus würde, da es nicht mehr gebraucht wird, leer stehen. Die Grünanlagen würden weiter gepflegt werden

8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen¹ auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.²

In der Bauphase werden Flächen überbaut und versiegelt, deren Böden unter Rasenflächen ohne besondere Funktion im Naturhaushalt sind.

In der Betriebsphase ist es vor allem die Ressource Wasser, insbesondere in Form von Trink- und Nutzwasser, die vermehrt beansprucht wird. Die Beanspruchung der Ressourcen Fläche, Boden, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird in der Betriebsphase nicht oder nur unwesentlich über die bereits beim Bau beanspruchten Größen und Mengen hinausgehen.

Zusätzlicher Lärm, Schadstoffemissionen, Erschütterungen und entstehende Wärme werden nicht wesentlich über die bereits heute bestehenden, gleichartigen Emissionen hinausgehen. Strahlungsemissionen sind nicht zu erwarten.

Durch die in Kapitel 9 aufgeführte Maßnahme „Insektenschonende Beleuchtung“ werden zusätzliche Lichtemissionen auf das für Mischgebiete erforderliche Mindestmaß begrenzt.

Erhebliche Auswirkungen auf die im Kapitel 6 gelisteten Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB sind nicht zu erwarten, sofern sich die Art und Menge an Emissionen im Rahmen der gesetzlichen Richt- und Grenzwerte bewegen.

Dass es durch weitere Baumaßnahmen im Umfeld zur Kumulierung von Wirkungen kommt, ist nicht erkennbar.

Beeinträchtigungen von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz bzw. der Nutzung natürlicher Ressourcen durch kumulative Wirkungen sind demnach ausgeschlossen.

Sowohl beim Bau als auch in der Nutzungsphase der Mischgebiete werden nach heutigem Kenntnisstand keine Stoffe oder Techniken verwendet, von denen, auch bei Unfällen oder Katastrophen, ein erhöhtes Gefahrenpotential für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder die Umwelt ausgeht.

Es ist auch nicht zu erwarten, dass in der Bau- und Nutzungsphase Techniken oder Stoffe eingesetzt werden, von denen ein erhöhtes Risiko ausgeht, erhebliche Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu verursachen, die über die im Kapitel 6 beschriebenen Auswirkungen hinausgehen.

¹ Sofern möglich und nötig die direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben. Die auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele werden berücksichtigt.

² Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und der eingesetzten Techniken und Stoffe

9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplanter Überwachungsmaßnahmen für die Bauphase und die Betriebsphase der geplanten Vorhaben

Der Grünordnerische Beitrag schlägt folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** vor, die als Festsetzung oder Hinweis in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Beschichtung metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Wasserdurchlässige Beläge
- Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung
- Insektenschonende Beleuchtung
- Erhaltung von Einzelbäumen

Im Geltungsbereich wird folgende Maßnahme zum **Ausgleich** festgesetzt:

- Pflanzungen in den privaten Grünflächen

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt 6.222 ÖP, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.

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.

10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern¹.

Bei den Baumaßnahmen und bei der Nutzung der Fläche werden Luftschadstoffe in geringem Umfang freigesetzt. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich.

Abfälle und Schmutzwasser werden ordnungsgemäß entsorgt.

Anfallendes Regenwasser wird in den Mühlkanal abgeleitet.

11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie.

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

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

12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Anderweitig Planungsmöglichkeiten sind nicht erkennbar.

¹ Beseitigung und Verwertung, sofern möglich mit Angaben der Art und Menge.

13 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen¹ zu erwarten sind und soweit angemessen Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt.²

Eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht erkennbar. Im Brandfall ist der schnelle Zugang zu Löschwasser gewährleistet.

14 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind³.

Die Umweltprüfung hat die folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage:

- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- Fachbeitrag Artenschutz

Darin wurden folgende Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Grünordnerischer Beitrag:

- *Amt für Landeskunde, (Hrsg.): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 161 Karlsruhe, Geographische Landesaufnahme 1 : 200.000, Bad Godesberg, 1952.*
- *Geodatendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hydrogeologische Karte 1:350.000, abgerufen am 04.10.2019*
- *Geodatendienst des LGRB: Geologische Karte 1:50.000, abgerufen am 04.10.2019*
- *Geodatendienst des LGRB: Karte der Hydrogeologischen Einheiten 1:50.000, abgerufen am 04.10.2019*
- *Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.*
- *Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Hrsg.): Klimaatlas Baden-Württemberg, Karlsruhe 2006*
- *LUBW: Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Juli 2014, Karlsruhe*
- *LUBW: Räumliches Informations- und Planungssystem*
- *LUBW(Hrsg.): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002*
- *Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: „Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB“, Daten erhalten am 25.03.2011*
- *Geodatendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): BK50 Bodenkarte 1:50.000, abgerufen am 04.10.2019*
- *Metropolregion Rhein-Neckar: Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte Blatt Ost, verbindlich seit 15.12.2014*
- *Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökoko-Konto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010*

¹ auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

² sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle

³ zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse; mit einer Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Fachbeitrag Artenschutz:

- LUBW (Hrsg.): *Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs*, 6. Fassung. Stand 31.12.2013.
- LUBW (Hrsg.): *FFH-Arten in Baden-Württemberg, Erhaltungszustand der Arten in Baden-Württemberg*.

15 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens bei am Baufortschritt orientierten Begehungen bis hin zur Bauabnahme überprüft. Insbesondere wird dabei auch die Wirksamkeit der Maßnahmen überprüft, die zur Vermeidung und Verminderung naturschutzfachlicher Beeinträchtigungen festgesetzt sind.

Der Stand der Umsetzung der planinternen Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen wird bis zur tatsächlichen Fertigstellung jeweils zum Jahresende überprüft.

Darüber hinaus wird im 5-Jahresrhythmus durch Begehungen geprüft, ob und welche erheblichen Auswirkungen eingetreten sind und inwieweit sie von den in der Umweltprüfung prognostizierten Auswirkungen abweichen. Ebenfalls alle fünf Jahre wird geprüft, ob die internen Kompensationsmaßnahmen ihre Funktion erfüllen.

Mosbach, den 30.03.2023



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG