



# MOSBACH

Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

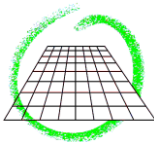
## **Bebauungsplanänderung „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 E“**

nach § 13a BauGB

Begründung Teil 2: Umweltbelange

---

---



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

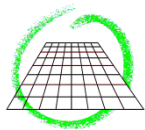
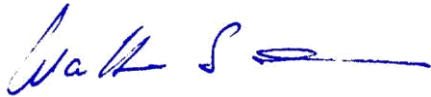
Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390  
74821 Mosbach Fax 06261/918399

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

Erstellt im Auftrag der  
Johannes-Diakonie  
Zentralbereich Facility Management  
Schwarzacher Hof  
74869 Schwarzach

Fertigung

Mosbach, den 26.06.2018



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

## Inhalt

	Seite
1 Einleitung und Aufgabenstellung.....	3
2 Inhalte der Bebauungsplanänderung .....	4
3 Umweltbelange .....	4
3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt .....	4
3.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete .....	8
3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	8
3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	9
3.5 Wechselwirkungen.....	9
3.6 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	9
3.7 Weitere Belange des Umweltschutzes .....	9
3.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	10
3.9 Klimaschutz .....	10
3.10 Eingriffe in Natur und Landschaft .....	10

## Abbildungen

Abb.:1 Bestandsplan (M. 1 : 1.500) .....	5
--	---

## 1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Stadt Mosbach stellt den Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 E“ auf. Sie ändert damit den Bebauungsplan „Johannes Anstalten Mosbach“, der seit dem 5. Juni 1997 rechtskräftig ist, in einer rd. 3,2 ha großen Flächen östlich der B 27 und nördlich der Haupteerschließung Neckarburkener Straße.

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. (...) Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- 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 beschleunigten Verfahren (§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche kleiner 20.000 m gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

Nach § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Trotzdem ist auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

## 2 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung setzt das bisherige Sondergebiet (SO<sub>Behindertenwerkstatt Ost</sub>) im Westen zum größten Teil als Urbanes Gebiet (MU) fest.

Beim Maß der baulichen Nutzung erhöht sich die bisherige Grundflächenzahl von 0,45 auf 0,8 bzw. 0,6. Es erhöht sich auch die Geschossflächenzahl von bisher 0,9 auf 1,6 bzw. 1,2. Die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 8 m wird ersetzt durch eine maximale Traufhöhe von 16 bzw. 14 m und in eine maximale Firsthöhe von 21 bzw. 18 m.

Die Teilfläche im Nordosten bisher Sondergebiet (SO<sub>Wohneinrichtungen</sub>) wird zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eine Bebauung der Fläche ist künftig nicht mehr möglich.

## 3 Umweltbelange

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

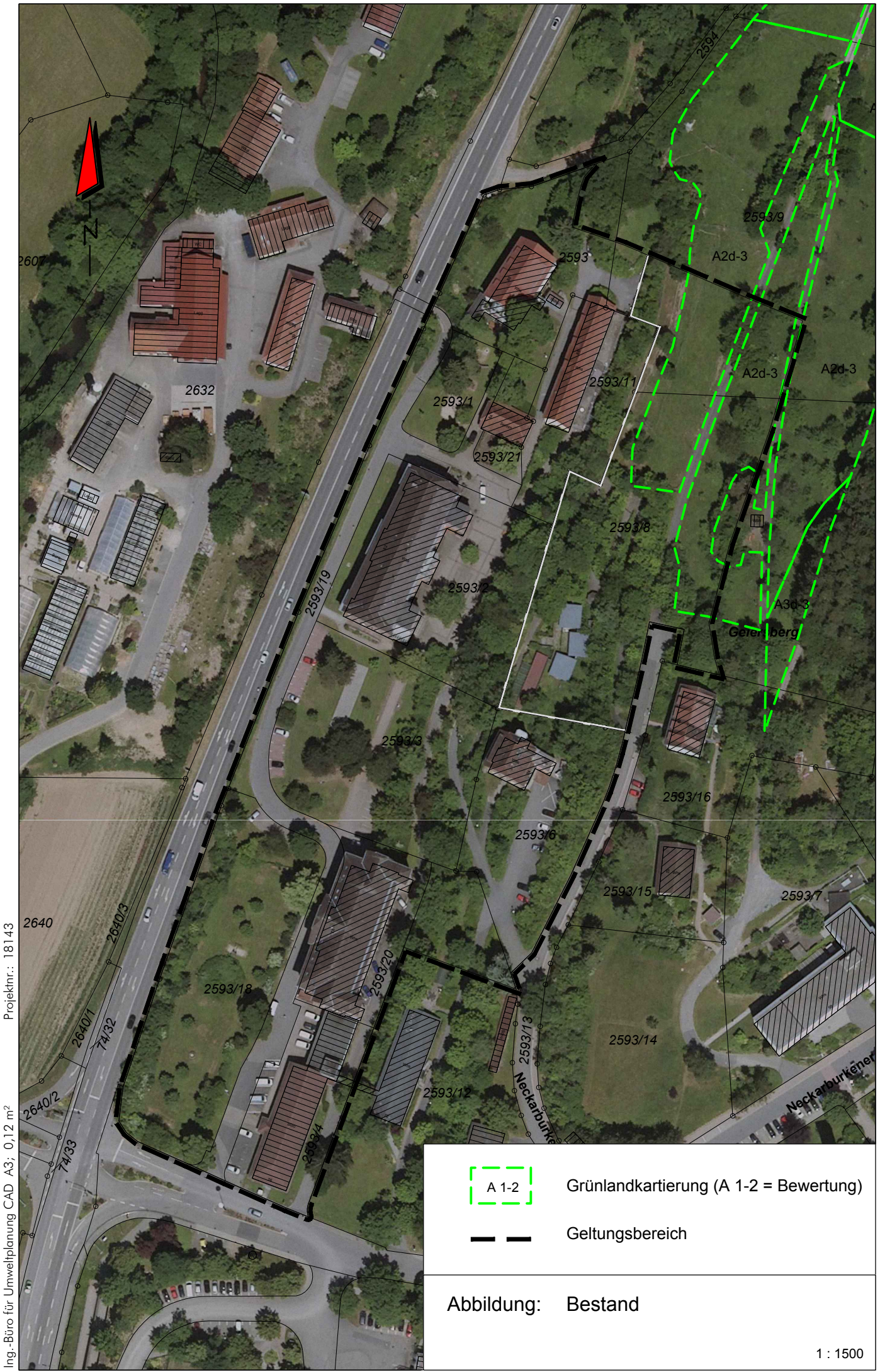
#### *Tiere, Pflanzen, Fläche und die biologische Vielfalt*

Im Westen grenzt die B 27 und im Süden die Neckarburkener Straße an. Ein Abzweig letzterer, verlängert durch einen Fußweg mit anrainenden Wiesenflächen begrenzt den Geltungsbereich im Nordosten. Im Südosten schließen bebauten Flächen an.

Das rd. 3,2 ha große Gelände lässt sich grob in eine westliche, relativ ebene und eine östliche, zunehmend hängige Teilfläche unterteilen.

Die Talfläche wird durch eine von der Neckarburkener Straße abzweigende Fahrstraße erschlossen, die zunächst mittig, dann am Westrand bis zur Unterführung unter der Bundesstraße auf der ganzen Länge durch das Gebiet führt.

Die in der Abbildung auf der nächsten Seite noch erkennbare Grünfläche (Rasen, Einzelbäume, Gehölzbestände) im Südwesten ist inzwischen Fläche für die Baustelleneinrichtung im Zusammenhang mit Hochbautätigkeiten an anderer Stelle und provisorische Parkplatzfläche. Die freiwachsende Hecke als Abschirmung zur B 27 und einige markante Einzelbäume (Linden, Kastanien)



Ing.-Büro für Umwelplanung CAD A3; 0,12 m<sup>2</sup> Projektnr.: 18143

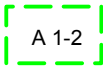

	A 1-2 Grünlandkartierung (A 1-2 = Bewertung)
	Geltungsbereich

Abbildung: Bestand

1 : 1500

stehen noch.

Östlich grenzen drei langgestreckte Gebäude, umgeben von asphaltierten Hof- und kleinen Grünflächen an.

In den beiden südlichen Gebäuden sind Regiebetriebe der Diakonie untergebracht. *Haus Neckar*, das nördliche Gebäude, ist ein markanter Sandsteinbau aus dem neunzehnten Jahrhundert und dient Wohnzwecken.

Die Fahrstraße knickt nach links und wird ab jetzt von einer geschnittenen Hainbuchenhecke zur B 27 abgegrenzt.

In der großen, östlichen Rasenfläche stehen einige große Einzelbäume, am Rand sind Parkplätze angelegt. Nördlich davon steht das *Haus im Tal*, ein weiteres großes und markantes Sandsteingebäude (Wohnen).

Östlich der Unterführung stehen innerhalb größerer Grünflächen die *Alte Turnhalle* (Sandsteingebäude), das *Haus Elz* und das *Haus am Wald*. Im Rasen der Grünflächen stehen teilweise hohe Einzelbäume und Gehölzgruppen.

Der östliche Hang beginnt im Nordosten mit einem breiten Böschungsgehölz, an das weiter hangaufwärts eine offene Wiesenfläche mit einigen Obstbäumen anschließt. Ein befestigter Feldweg trennt eine weitere Wiesenfläche mit Obstbäumen, einer Baumgruppe und zwei weiteren kleinen Gehölzgruppen im Osten ab.

In der Grünlandkartierung<sup>1</sup> wurden beide Wiesenflächen als *Glatthaferwiese nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausbildung* (A2d-3) kartiert. Grünland dieser Bewertung wird dem FFH-Lebensraumtyp *Magere Flachland-Mähwiese* zugeordnet. Die Zäunung und ein Stallgebäude (außerhalb des Geltungsbereiches) weisen auf eine Weidenutzung hin.

Die Wiesen liegen zudem in einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte. Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt und könnten entsprechend der Festsetzungen bebaut werden. Durch die Planänderung werden die Flächen aus der Überbaubarkeit herausgenommen und die Kernfläche dadurch erhalten.

Im südlich sich fortsetzenden Hangbereich verbindet ein sanft ansteigender Serpentinweg die Flächen im Tal mit dem Abzweig der Neckarburkener Straße im Osten.

Umgeben von Gehölzbeständen stehen im Hang vier kleine, stallartige Nebengebäude, die früher anscheinend der Tierhaltung dienten, und das *Haus am Berg* ein weiteres großes Sandsteingebäude.

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird maßgeblich durch das enge Nebeneinander von Lebensraumstrukturen wie Gehölzbeständen, besonnten Hangbereichen und Wiesenflächen bestimmt. Insgesamt wird sie, wegen der Versiegelung und Überbauung, als mittel eingeschätzt.

Für die Tierwelt ist das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungs- und Habitatstrukturen und unterschiedlicher Stufen der Naturnähe von Bedeutung.

Kulturfolger wie gebäudebrütende Vögel und gebäudebewohnende Fledermäuse finden gerade in und an den alten Sandsteinbauten geeignete Habitate.

Während die Rasen- und kleinen Grünflächen im Gebäudeumfeld und auch die Hecken zur Bundesstraßenur wenig Bedeutung haben, sind die umfangreichen Gehölzbestände doch wahrscheinlich Lebensraum einer vielfältigen Fauna (Insekten, Kleinsäuger, Vögel etc.). Besonders artenreich werden die o.g. Wiesenflächen im Nordosten sein.

Durch die Bebauungsplanänderung wird in der Talfläche eine verdichtete Bebauung ermöglicht, die zu einem Verlust unversiegelter Grünflächen, überwiegend Rasen und Gehölze führt.

Auf die Bebauung der hochwertigen Wiesen- und Gehölzflächen im Nordosten wird verzichtet. Ihr Bestand wird langfristig gesichert.

---

<sup>1</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

### *Klima / Luft*

Das Plangebiet liegt am Rand des breiten Sohllentals der Elz. Kalt- und Frischluft aus einem sehr großen Einzugsgebiet sammelt sich hier und fließt durch Mosbach weiter ins Neckartal.

Kleinräumig ist die Bonschelklinge von Bedeutung, die als kleine Leitbahn fungiert und Kalt- und Frischluft aus den bewaldeten Hängen ins Elztal lenkt.

Beide Leitbahnen sind vorbelastet, die Bonschelklinge durch die dichte Bebauung, das Elztal durch Bebauung und Straßen, die mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen die Luft belasten.

Die verdichtete Bebauung in den geplanten MU- Flächen Urbanen führt insbesondere im Sommer zu einer Verstärkung der Wärmebelastung in den Flächen. Mit Festsetzungen zur Bepflanzung wird versucht dem entgegen zu wirken.

Auswirkungen über die Flächen hinaus sind nicht zu erwarten.

### *Boden*

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

Für die Wiesenflächen im Nordosten zeigt sie *Pararendzina und Pelosol-Pararendzina* aus Fließerde des Mittleren und Unteren Muschelkalks über Karbonat- und Mergelgestein, die für alle Bodenfunktionen mit mittel bewertet werden.

Die versiegelten oder überbauten Flächen erfüllen keine Bodenfunktionen mehr. In der übrigen Siedlungsfläche sind die Böden durch Umgestaltungen (Befahren, Abtrag, Überdeckung etc.) stark verändert. Es ist von einer geringen Erfüllung der Bodenfunktionen auszugehen.

In den geplanten MU-Flächen nimmt die Überbauung und Versiegelung um 37 % zu.

Die unveränderten Böden im Nordosten werden nicht überbaut. Ihr Bestand und ihre Weiterentwicklung wird dauerhaft gesichert.

### *Wasser*

Hydrogeologisch liegt der Geltungsbereich im Übergang zwischen Altwasserablagerungen im Elztal und den Röttonen am Hangfuß, die in dem Unteren Muschelkalk übergehen.

Der Gebietswasserhaushalt wird wesentlich durch die Bebauung und die versiegelten Hof-, Wege- und Straßenflächen bestimmt. Niederschläge auf diese Flächen werden in der Mischkanalisation erfasst. Nur in den Grünflächen der Tallage wird Niederschlagswasser versickern, in den Hangflächen überwiegt der Abfluss.

Die Zunahme der Überbauung und Versiegelung reduziert die Versickerung und erhöht den Anteil an Niederschlagswasser, das in der Kanalisation erfasst wird.

Bezüglich des Bächleins der Bonschelklinge und der Elz gibt es keine Auswirkungen.

### *Landschaft*

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadteingang von Mosbach.

Die linke Seite des breiten Sohllentales der Elz wird von der breiten und verkehrsreichen Bundesstraße dominiert, die auf beiden Seiten von den großen Gebäuden der Johannes-Diakonie begleitet wird. Besonders markant sind die großen, hohen Sandsteinhäuser aus dem neunzehnten Jahrhundert am östlichen Talrand.

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

Den steilen Hang im Osten schließt nach oben Laubwald ab. Der Weg im Hang und die Wege durch die Wiesen dienen der Naherholung.

Die von Osten kommende Bonschelklinge ist im unteren Abschnitt stark überbaut und nicht mehr als Klinge erkennbar.

Durch die verdichtete Bebauung wird zwar die Durchgrünung in der Talfläche abnehmen aber die prägenden Sandsteingebäude bleiben erhalten und sind weiterhin als Erkennungszeichen sichtbar.

Das Landschaftsbild und die Bedeutung der Flächen für die Naherholung bleiben in den Hangflächen dauerhaft erhalten.

#### *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. Das Wirkungsgefüge ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits verändert.

Mit der Bebauungsplanänderung wird in den MU-Flächen die Dichte der Bebauung zunehmen führt. Das Mehr an Versiegelung und Überbauung und das weniger an Grünfläche wird das Wirkungsgefüge verändern.

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

Die Elz mit der angrenzenden Talaue in rd. 100 m Entfernung ist eine Teilfläche des FFH-Gebiets „Bauland Mosbach“ (6620-341). Die Bonschelklinge mit dem anschließenden Hang, eine weitere Teilfläche im Osten rd. 50 m entfernt.

Die Bebauungsplanänderung hat auf keine der Teilflächen negative Auswirkungen. Für die Teilfläche Bonschelklinge nimmt der Abstand von bebauten Flächen durch den Verzicht auf die Bebauung der nordöstlichen Fläche zu.

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

In den Gebäuden des Plangebiets sind zum Teil Regiebetriebe der Johannes-Diakonie Mosbach untergebracht und zum Teil werden sie für Wohnzwecke der Johannes-Diakonie genutzt. Im Westen führt die verkehrsreiche B27 vorbei und im Süden begrenzt die Neckarburkener Straße als Haupterschließungsstraße der Johannes-Diakonie das Plangebiet.

In der geplanten MU-Fläche ändern sich vor allem die zulässige Nutzung und die Überbaubarkeit der Flächen. Damit wird die Ansiedlung einer Fachklinik ermöglicht, die die ärztliche Versorgung für die Stadt und weit darüber hinaus verbessern und erweitern soll.

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

Die angrenzende Bundesstraße verursacht erheblichen Lärm. Zur Reduzierung bzw. Vermeidung schädlicher Lärmauswirkungen müssen bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

Im Bebauungsplan werden Lärmpegelbereiche ausgewiesen, für die die Verwendung schalldämmender Baustoffe vorgeschrieben ist.

Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der lärmzugewandten Gebäudeseite erhalten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die die Raumlüftung bei geschlossenen oder fest verglasten Fenstern ermöglichen.



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

Die Sandsteingebäude aus dem neunzehnten Jahrhundert stehen unter Denkmalschutz.

Für evtl. notwendige Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden gibt es einen klar definierten Handlungsspielraum.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

### **3.5 Wechselwirkungen**

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.

Für die nordöstliche Fläche ergeben sich keine Auswirkungen. Hier wird die Bestandssituation bzgl. aller Schutzgüter gesichert. Insofern ändern sich auch die Wechselwirkungen nicht.

In den MU-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.

### **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 Baumaßnahmen infolge der Planänderung werden Luftschadstoffe (Baumaschinen, Lieferverkehr) Umfang freigesetzt. Dies geschieht in einem begrenzten Zeitraum und betrifft im Wesentlichen das Plangebiet. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind hier nicht erforderlich.

Bei der Nutzung der Fläche bzw. der Gebäude entstehen Luftschadstoffe vor allem durch die Beheizung der Gebäude. Es kann davon ausgegangen werden, dass Neubauten entsprechend den aktuell geltenden energetischen Standards gebaut werden und auch Sanierungen und Umbauten diese berücksichtigen. Damit wird das Mögliche und Notwendige zur Vermeidung von Emissionen getan.

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 im Flächennutzungsplan<sup>2</sup> als Sondergebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Landschaftsplan<sup>3</sup> enthält keine Aussagen zum Plangebiet.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Erlen- und Rechtenbachbrunnen, Seifensied, Joh.anstalten. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

<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

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 werden in den MU-Flächen die Bauflächen nachverdichtet, im gleichen Zug wird auf die Möglichkeit einer Bebauung der nordöstlichen Fläche verzichtet.

Damit wird den Maßgaben des Gesetzes im vollen Umfang entsprochen.

### 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 die Ansiedlung einer Fachklinik zu ermöglichen.

Dazu werden in den MU-Flächen unbebaute Grünflächen (Rasen, Gehölze) in Anspruch genommen, die im Vergleich zu versiegelten bzw. überbauten Flächen in der Lage sind CO<sub>2</sub> zu speichern. Da die Eignung der Grünflächen nicht besonders ausgeprägt ist und es in Summe um relativ kleine Flächen geht, lässt sich ein Beitrag zum Klimawandel nicht sinnvoll quantifizieren.

Der Verzicht auf die Bebauung der nordöstlichen Fläche hat den gegenteiligen Effekt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Klimawandel nicht verstärkt.

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 der Errichtung von Klinikgebäuden werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich gut Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen. Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Stadt ausdrücklich begrüßt. Der Denkmalschutz ist allerdings zu beachten.

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.

### 3.10 Eingriffe in Natur und Landschaft

Ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft in den geplanten MU-Flächen entstehen, wurde in einem Grünordnerischen Beitrag ermittelt.

Für die Schutzgüter *Klima/Luft*, *Wasser* und *Landschaftsbild* kann ausgeschlossen werden, dass zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen entstehen.

Beim Schutzgut *Pflanzen und Tiere* werden Bäume, Sträucher und Grünflächen in größerem Umfang verloren gehen, als dies mit dem bisherigen Bebauungsplan möglich war bzw. ist. Lebensräume von Tieren und Pflanzen gehen zusätzlich verloren. Überbaubare und versiegelbare Flächen nehmen zu, „Restflächen“ durch deren Gestaltung Beeinträchtigungen reduziert werden könnten, werden deutlich kleiner. Die Beeinträchtigungen sind erheblich, der Eingriff wird mit einem Kompensationsdefizit von 31.047 Ökopunkten quantifiziert.

Beim *Boden* nimmt die überbau- und versiegelbare Fläche durch die Planänderung um rd. 37 % zu. Die Fläche, in der die Bodenfunktionen ganz verloren gehen, erhöht sich deutlich. Auch hier sind die zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Planänderung erheblich, der Eingriff wird mit einem Kompensationsdefizit von 21.468 Ökopunkten quantifiziert.

Ein Ausgleich dieser Eingriffe ist aber nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

- Bodenschutz
- Beschichtung metallischer Dach- u. Fassadenmaterialien
- Wasserdurchlässige Beläge
- Extensive Dachbegrünung
- Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung und von Bauarbeiten
- Beleuchtung des Gebiets
- Unbebaute und unversiegelte Flächen
- Anpflanzen von Bäumen in Stellplatzflächen

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

Die bisherigen Sondergebietsflächen werden zu Privaten Grünflächen. Sie werden zudem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Dadurch und vor allem durch die textlichen Festsetzungen zur Pflege bzw. Nutzung der Flächen und der sie ausmachenden Biotopstrukturen wird der dauerhafte der Erhalt gesichert.

Der Erhalt der Kernflächen kommt auch dem landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte zu Gute.

Eine entsprechende Bilanz im Grünordnerischen Beitrag einen Kompensationsüberschuss von insgesamt 103.104 Ökopunkten, der in späteren Bebauungsplanverfahren dort entstehenden Eingriffen zum Ausgleich zugeordnet werden kann.