



Bebauungsplan „Wohnen und Pflegen“ in Mittelschefflenz

Teil 2 der Begründung

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c

Stand: 05.01.2022



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

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

E-Mail: info@wsingenieure.de

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 4
4	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 5
5	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen..... 6
6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden..... 7
7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung..... 11
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..... 11
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 12
10	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 12
11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie 12
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..... 13
14	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 13
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 Gemeinde Schefflenz stellt den Bebauungsplan „Wohnen und Pflegen“ für ein Mischgebiet auf. Das rd. 0,53 ha große Plangebiet umfasst eine Ackerfläche.

Neben dem Mischgebiet wird eine private Grünfläche am Süd- und Westrand festgesetzt.

In einem Grünordnerischen Beitrag wurde geprüft und ermittelt in welchem Umfang Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen werden. Vorgeschlagene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dennoch entstehen Eingriffe ins Landschaftsbild und in das Schutzgut Pflanzen und Tiere, die vor allem durch Maßnahmen in der privaten Grünfläche ausgeglichen werden können.

Der Eingriff ins Schutzgut Boden muss durch noch festzulegende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Beim besonderen Artenschutz konnte im Fachbeitrag Artenschutz festgestellt werden, dass weder für die nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Arten noch für die europäischen Vogelarten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch den BP nicht tangiert.

Das Plangebiet liegt zwar in Schutzzone III des WSG *Kreuzwiesenquelle*, Beeinträchtigungen gibt es aber nicht.

Das Plangebiet wird im Regionalplan nachrichtlich als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt und liegt angrenzend zu einem Regionalen Grünzug und einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Regionalplanerische Ziele werden nicht tangiert.

Der Teillandschaftsplan der Gemeinde zeigt das Gebiet als Entwicklungsfläche (Wohnungsbau). Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der landesweite Biotopverbund ist insbesondere beim Verbund mittlerer Standorte betroffen, wird aber in ausreichender Weise berücksichtigt. Die Ausweisung der Grünfläche am Gebietsrand ist hier besonders wirksam.

Auch ein kleines Mischgebiet verstärkt vor allem durch die Flächenversiegelung den Klimawandel geringfügig. Festsetzungen für Bepflanzungen wirken dem entgegen.

Die betroffenen Böden haben überwiegend eine mittlere bis hohe Qualität. Die Auswirkungen, auch auf die landwirtschaftliche Nutzung, sind entsprechend groß. Unter anderem wirkt die Ausweisung einer privaten Grünfläche dem entgegen.

Es geht ein, wenn auch nicht besonders hochwertiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Das Landschaftsbild wird durch die weitere Verschiebung des Siedlungsrandes stark verändert. Die umfangreiche Begrünung kann dem allerdings gut entgegenwirken.

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 Gemeinde Schefflenz stellt den Bebauungsplan „Wohnen und Pflegen“ im Ortsteil Mittelschefflenz mit einer Größe von rd. 0,53 ha auf.

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenwohnheims mit ergänzender Tagespflege-Praxis zwecks Deckung des Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum und Pflegemöglichkeiten.

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

Der Bebauungsplan setzt das Gebiet überwiegend als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4 fest.

Das Gebäude kann innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stellplätze sind zudem innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig, Nebenanlagen auch außerhalb. Im Bereich der Stellplätze sind Einzelbäume zu pflanzen.

Der südliche und westliche Rand des Geltungsbereichs ist als private Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Grabenstraße. Hier ist der Bau von Zu- und Abfahrten zulässig.

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

Flächenbezeichnung	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Acker	5.298	-
Mischgebiet	-	4.203
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,4</i>	-	<i>1.681</i>
Private Grünfläche	-	1.095
Summe:	5.298	5.298

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 dort auch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen.

Beim Landschaftsbild gilt ein Eingriff dann als ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 15 BNatSchG).

Die Pflanzmaßnahmen auf der privaten Grünfläche und im Mischgebiet dienen der Eingrünung des Gebäudes und sichern einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird damit ausgeglichen.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere wird der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen. Beim Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit von insgesamt **32.610 Ökopunkten**, das außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Biotope oder andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen nicht im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

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

FFH- oder Vogelschutzgebiete gibt es erst in großer Entfernung. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt, der prüft, ob die europäischen Vogelarten und die Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie beeinträchtigt werden.

Verbotstatbestände bezüglich der Vögel können ausgeschlossen werden. Durch die geplante Bebauung entfallen weder Nistplätze noch Brutreviere oder relevante Nahrungshabitate.

Für die meisten der nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Arten konnte in einer Abschichtung ausgeschlossen werden, dass sie im Gebiet vorkommen können.

Für Zauneidechsen und Fledermäuse wurde näher geprüft, ob sich das Gebiet zumindest als Teillebensraum eignet und ob die Arten durch das Vorhaben betroffen sein können.

Das Plangebiet ist als Lebensraum für Zauneidechsen nicht geeignet.

Eine Betroffenheit von Fledermäusen kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann ausgeschlossen werden.

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

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets *Kreuzwiesenquelle*.

Auswirkungen siehe Kapitel 6 Schutzgut Wasser.

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.

¹ z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen

„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.“

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen und Pflegen“ hat die Ausweisung einer Mischgebietsfläche zum Bau eines Seniorenwohnheims zum Ziel.

Dazu wird eine Ackerfläche in Anspruch genommen, die anders als versiegelte bzw. überbaute Flächen in der Lage ist CO₂ zu speichern. Insofern verstärkt die Ausweisung den Klimawandel geringfügig.

Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen und der Pflanzung von Laubbäumen in der Mischgebietsfläche können negative Auswirkungen auf das Klima geringfügig gemindert werden. Das gesetzliche Verbot von Stein- und Schottergärten wirkt der lokalen Erwärmung entgegen und trägt zur Regulierung der Lufttemperatur bei. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze, Gebäudezugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege erhöht die Niederschlagsversickerung im Plangebiet und stärkt das lokale Kleinklima.

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.

Weitere Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, werden nicht festgesetzt. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, wie oben beschrieben, eine andere.

Entsprechend werden auch Flächen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen, bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen, nicht festgesetzt.

5 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen

Der **Regionalplan** stellt das Plangebiet nachrichtlich als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dar. Westlich grenzen ein Regionaler Grünzug sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.

Im **Flächennutzungsplan** ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im **Teillandschaftsplan** mit Grundkonzept der Siedlungsentwicklung des Gemeindeverwaltungsverband Schefflenztal vom Juli 1999 wird das Gebiet als Entwicklungsfläche (Wohnungsbau) dargestellt.

Gemäß dem **Fachplan Landesweiter Biotopverbund** liegt der westliche Randbereich des Plangebiets in einem 500 m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte zwischen zwei Kernflächen außerhalb des Geltungsbereichs. Die geplante private Grünfläche im Westen und Süden mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern kommt dem Ziel des Suchraums entgegen und es entsteht ein verbindendes Element des Biotopverbunds.

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.

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

<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 Boden</p> <p>Die Bodenkarte 1 : 50.000 beschreibt die Böden des Plangebiets überwiegend als <i>Erodierte Parabraunerde und Parabraunerde aus Lösslehm</i>. Im Süden im Bereich des Kochgräbeleims steht <i>Tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmungen</i> an. Die Erfüllung der Bodenfunktionen wird als mittel bis hoch bewertet.</p> <p>In den Flächen, die für das Gebäude, Stellflächen und für die Zu- und Abfahrt bei einer GRZ von 0,4 überbaut und versiegelt werden, gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Im Zuge der Bebauung gehen die Bodenfunktionen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch Befahren, Abtrag und Überdeckung ganz, teilweise oder für gewisse Zeit verloren. In der privaten Grünfläche im Süden und Westen bleiben die Bodenfunktionen vollständig erhalten. In der Nutzungsphase wird es zu keinen Veränderungen der Böden kommen, die über die anlage- bzw. baubedingten Wirkungen hinausgehen.</p>	
<p style="text-align: center;">Schutzgut Wasser</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Gebiet ist Teil des Landschaftswasserhaushaltes. Auf der Ackerfläche versickern die Niederschläge größtenteils im Boden bzw. verdunsten wieder. Der oberflächige Abfluss von Niederschlägen ist aufgrund der Geländeneigung gering bis mittel. Die hydrogeologischen Einheiten sind <i>Lösssediment</i> und im südlichen Teil <i>Verschwemmungs-sediment</i>, welche beide als Deckschichten <i>Mittleren Muschelkalk</i> überlagern. Die beiden Deckschichten besitzen eine geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und eine mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit und die Bedeutung als Grundwasserleiter ist gering. Mittlerer Muschelkalk wird als Grundwassergeringleiter bewertet.</p> <p>Durch Versiegelung und Überbauung von etwa 0,17 ha geht eine Fläche geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung verloren. Der Oberflächenabfluss nimmt zu. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird getrennt erfasst. Insgesamt ist mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen.</p>	

¹ u. a. in Folge 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.

<p>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</p> <p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld gibt es keine Oberflächengewässer.</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>Da es in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet keine Oberflächengewässer gibt, sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten.</p>
<p>Schutzgut Luft und Klima</p>	
<p>Die Offenlandflächen am westlichen Rand des Schefflenztales sind ein großes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Das Plangebiet ist eine kleine Fläche an dessen östlichem Rand mit einem Einzugsbereich von ca. 0,2 km². Kaltluft, die in Strahlungsnächten hier gebildet wird, fließt der Geländeneigung folgend direkt nach Mittelschefflenz.</p> <p>Die Offenlandflächen am Rand des Schefflenztales und damit auch das Plangebiet haben allgemein eine hohe Bedeutung für das Schutzgut und sind für die Durchlüftung von Mittelschefflenz relevant.</p>	<p>In einer rd. 0,42 ha großen Fläche entsteht ein Mischgebiet. Durch Bebauung und Versiegelung entfällt ein kleiner Teil eines großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets. Insgesamt ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation vor Ort zu rechnen.</p>
<p>Schutzgut Tiere und Pflanzen</p>	
<p>Acker mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Die Ackerfläche ist für die Tierwelt von geringer Bedeutung und eignet sich nur für wenige anspruchslose Arten als Lebensraum.</p> <p>Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Vogelwelt näher untersucht und die Betroffenheit der nach Anhang IV der FFH Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten überprüft.</p>	<p>In der Mischgebietsfläche, die mit einer GRZ von 0,4 überbaut wird und in den Flächen, die für Nebenanlagen, Stellplätze, Hoffläche und Zu- und Abfahrt teilweise oder vollständig versiegelt werden, geht eine Ackerfläche dauerhaft verloren.</p> <p>In den nicht überbaubaren Flächen im Mischgebiet wird eine Ackerfläche zu kleinen Grünflächen. Die Wertigkeit bleibt gleich.</p> <p>In der privaten Grünfläche wird eine Ackerfläche als Fettwiese eingesät und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Wertigkeit nimmt zu.</p> <p>In der Bau- und Nutzungsphase kann es zudem, insbesondere durch Lärm und Bewegungsunruhe (z. B. Zu- und Abfahrt) zu temporären, kurzfristigen Störungen der Tierwelt kommen. Zusätzliche erhebliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.</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>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>Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren</p> <p>Im Bereich der überbauten und versiegelten 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 einer Ackerfläche entfällt auch deren ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima.</p>
<p>Schutzgut Landschaft</p> <p>Das Plangebiet ist eine strukturarme Ackerfläche am Rand der östlich gelegenen Siedlung. Im Westen und Süden schließen weitläufig landwirtschaftliche Nutzflächen mit nur wenigen strukturierenden Elementen, wie Einzelbäume und Feldgehölze, an.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund der Hanglage von mehreren Seiten gut einsehbar. Störungen im Plangebiet bestehen durch Siedlungs- und Gewerbelärm sowie Straßenverkehr.</p> <p>Somit ist die Landschaftsbildqualität als mittel zu bewerten.</p>	<p>Schutzgut Landschaft</p> <p>Eine Ackerfläche in gut einsehbarer Lage wird zum Mischgebiet und teilweise überbaut. Der Ortsrand verschiebt sich weiter in die offene Landschaft.</p> <p>Das Landschaftsbild kann durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets, in der landschaftsprägende Elemente wie Hecken und Einzelbäume gepflanzt werden, landschaftsgerecht neu gestaltet werden.</p> <p>Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudehöhe und -gestaltung dienen der Eingliederung des Gebäudes in die Landschaft.</p>
<p>Biologische Vielfalt</p> <p>Die biologische Vielfalt der Ackerfläche ist nur gering. Nur ein relativ eingeschränktes, anspruchsloses Spektrum an Tier- und Pflanzenarten findet hier einen Lebensraum bzw. Wuchsort.</p> <p>Insgesamt wird die biologische Vielfalt im Geltungsbereich als gering bewertet.</p>	<p>Biologische Vielfalt</p> <p>Es wird nicht davon ausgegangen, dass die biologische Vielfalt im Gebiet infolge der Planung erheblich abnimmt.</p> <p>In der überbauten Ackerfläche treten an die Stelle von Pflanzen und Tieren der offenen Feldflur Arten, die in Gebieten mit großflächiger Bebauung und kleinen Grünflächen leben können, z. B. frei brütende Vögel oder Nischenbrüter.</p> <p>Durch die Einsaat einer Fettwiese mit gebietsheimischem Saatgut und die Pflanzung von Bäumen und Hecken wird der Lebensraum für Tiere mittlerer Standorte, die bisher in den angrenzenden Strukturen leben, vergrößert. Eine extensive Bewirtschaftung der Fläche fördert die Artenvielfalt.</p> <p>Die Artenszusammensetzung verschiebt sich. Insgesamt wird die Artenvielfalt gleich bleiben oder sogar zunehmen.</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 Plangebiet mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit wird zurzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Innerhalb oder entlang des Plangebiets gibt es keine ausgewiesenen Rad- oder Wanderwege oder sonstige Erholungseinrichtungen. Das Gebiet ist somit für die örtliche Freizeitgestaltung und den Tourismus ohne wesentliche Bedeutung.</p>	
<p style="text-align: center;">Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <p>Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.</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>	
<p>Es sind keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.</p>	
<p>Rd. 0,53 ha gehen zur ackerbaulichen Nutzung verloren. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Planung sind weder während der Bau- noch der Nutzungsphase zu erwarten.</p>	

7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisherige ackerbauliche Nutzung würde fortgeführt.

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 Vorhaben²

In der Bauphase werden Flächen überbaut und versiegelt, deren Böden der Erzeugung von Lebens- und Futtermitteln dienen, die Lebensraum für Tiere und Pflanzen und die Teil des Landschaftswasserhaushaltes sind. Überbaute und versiegelte Flächen und Ressourcen sind damit dauerhaft oder zumindest langfristig der Nutzung entzogen.

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

Durch die An- und Abfahrt der Bewohner, Besucher, Angestellten und Lieferanten des Seniorenwohnheims ist mit einer geringfügigen Zunahme des Straßenverkehrs und somit auch mit einer Zunahme von Lärm, Schadstoffemissionen und Erschütterungen in dem Gebiet zu rechnen. Durch den Betrieb von Heizungen und Klimaanlage entsteht zusätzliche Wärme. Zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind jedoch aufgrund der bereits bestehenden Infrastruktur und Nutzungsfrequenz (Siedlung, Gewerbebetriebe, Straßen) nicht zu erwarten. Auch Strahlungsemissionen sind nicht zu erwarten.

Während der Bauphase und durch die Nutzung kommt es zu zusätzlichen Lichtemissionen in einem vorher unbeleuchteten Bereich außerhalb der Siedlung. Mit der in Kapitel 9 aufgeführten Maßnahme „Insektenschonende Beleuchtung“ werden die Lichtemissionen auf das für die Nutzung erforderliche Mindestmaß begrenzt. Aufgrund der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung und Beleuchtung sind keine weiteren wesentlichen Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere zu erwarten.

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

Im Südwesten von Mittelschefflenz wird zurzeit ein Bebauungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes aufgestellt. Dass es durch die Planung 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 des Mischgebietes 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.

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
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege
- Getrennte Erfassung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung zum Schutz von brütenden Vögeln
- Insektenschonende Beleuchtung

Im Geltungsbereich werden folgende Maßnahmen zum **Ausgleich** festgesetzt:

- Pflanzung von Laubbäumen im Stellplatzbereich
- Einsaat und Bepflanzung der privaten Grünfläche

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich werden die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere und in das Landschaftsbild vollständig ausgeglichen.

Beim Schutzgut Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Ein Ausgleich im Gebiet ist nicht möglich.

Der verbleibende Eingriff wird durch planexterne Kompensationsmaßnahmen (Zukauf von Ökopunkten 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 Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.

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.

Mit der Errichtung eines großen Gebäudes 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 Gemeinde begrüßt. Die freiwillige, private Initiative zur Errichtung solcher Anlagen bedarf keiner Untermauerung durch eine Festsetzung.

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.

Ohnehin 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.

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

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

Das Plangebiet liegt zentrumsnah am Rand von bebauten Flächen und es besteht bereits Anschluss an das öffentliche Straßennetz.

Durch die Errichtung des Seniorenwohnheims mit ergänzender Tagespflege soll dringend benötigter altersgerechter Wohnraum sowie ausreichend Pflegemöglichkeiten in Schefflenz geschaffen werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Planung widerspricht nicht den Vorgaben der Regionalentwicklung. Alternativen drängen sich nicht auf.

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 Umwelt²

Der Geltungsbereich wird überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. 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, 1953.*
- *Gemeindeverwaltungsverband Schefflenz: 1. Fortschreibung d. Flächennutzungsplan, 2003.*
- *Gemeindeverwaltungsverband Schefflenz: Teillandschaftsplan mit Grundkonzept der Siedlungsentwicklung. Maßstab 1 : 5000, Juli 1999.*
- *LGRB, Bodenkarte 1 : 50.000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>.*
- *LGRB, Hydrogeologische Karte 1 : 350.000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>.*
- *LGRB, Hydrogeologische Karte 1 : 50.000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>.*
- *LGRB, Geologische Karte 1 : 50.000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>.*

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.

- LUBW (Hrsg.): *Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten*, Karlsruhe 2018.
- LUBW: *Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.*
- LUBW: *Fachplan Landesweiter Biotopverbund*, Karlsruhe 2014.
- LUBW (Hrsg.): *Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg*, Karlsruhe 2002.
- LUBW: (Hrsg.): *Klimaatlas Baden-Württemberg*, Karlsruhe 2006.
- LUBW: *Räumliches Informations- und Planungssystem. Online Daten- und Kartendienst auf <http://lubw.de>.*
- *Regierungspräsidium Freiburg LGRB, Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB, 2010.*
- *Verband Region Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar*, Mannheim 2014.
- *Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökoko-Konto-Verordnung) vom 19. Dez. 2010, GBl. S. 1089.*

Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung:

- *Andretzke H., T. Schikore & K. Schröder (2005): Artsteckbriefe. In: Südbeck P. et al. (Hrsg.): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. S. 135 – 695. Radolfzell.*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.*
- LUBW (Hrsg.): *FFH-Arten in Baden-Württemberg, Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg. Stand 20. März 2014.*
- LUBW (Hrsg.): *Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung. Stand 31. Dezember 2013.*
- *Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (Hrsg.): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben - Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten. Stuttgart 2019.*

Die artspezifischen Quellen für die FFH Anhang IV-Arten sind in der „Checkliste Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV“ im Anhang des Fachbeitrags Artenschutz aufgeführt.

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 Bauvorhaben 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 sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen 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 05.01.2022



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG