

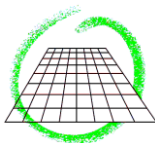


MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

**Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 D“
zur Teiländerung des BP „Johannes-Anstalten Mosbach, Nr. 1.54“**

**Grünordnerischer Beitrag mit
Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung**



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

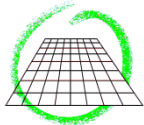
Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-Mail: info@Simon-Umweltplanung.de

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

Fertigung

Mosbach, den 7. April 2017



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

Inhalt

	Seite
1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	4
2 Lage der Änderungsfläche.....	5
3 Bestand	5
4 Konfliktanalyse.....	6
4.1 Festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Änderung.....	6
4.2 Beeinträchtigungen und Eingriffe	7
5 Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	9
5.1 Ziele der Grünordnung	9
5.2 Maßnahmen der Grünordnung.....	9
4.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	9
5.2.2 Maßnahmen zur Kompensation in der Änderungsfläche des Bebauungsplans.....	11
6 Vorgaben für die Bepflanzung	12

Abbildungen

Abb. 1: Lage der Änderungsfläche (ohne Maßstab)	5
---	---

1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Die Stadt Mosbach stellt den Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 D“ zur Teiländerung des Bebauungsplans „Johannes-Anstalten Mosbach, Nr. 1.54“ auf.

Die Änderungsfläche hat eine Größe von rd. 0,51 ha.

Der Bebauungsplan soll in diesem Bereich geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubauvorhaben eines Wohn- und Pflegeheimes zu schaffen. Dazu muss sowohl Art als auch Maß der baulichen Nutzung an die Neuplanung angepasst werden.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch geändert.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung (EAU) prüft, ob und in welchem Umfang durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Natur und Landschaft stärker beeinträchtigt werden können, als dies durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Planes zulässig ist.

In der Konfliktdanalyse (Kapitel 3) wird daher zunächst beschrieben, welche Festsetzungen der rechtskräftige Bebauungsplan für die Fläche der geplanten Änderung trifft.

In einem weiteren Schritt wird geprüft, für welche Schutzgüter von Natur und Landschaft durch die Änderung der Festsetzungen Eingriffe zu erwarten sind.

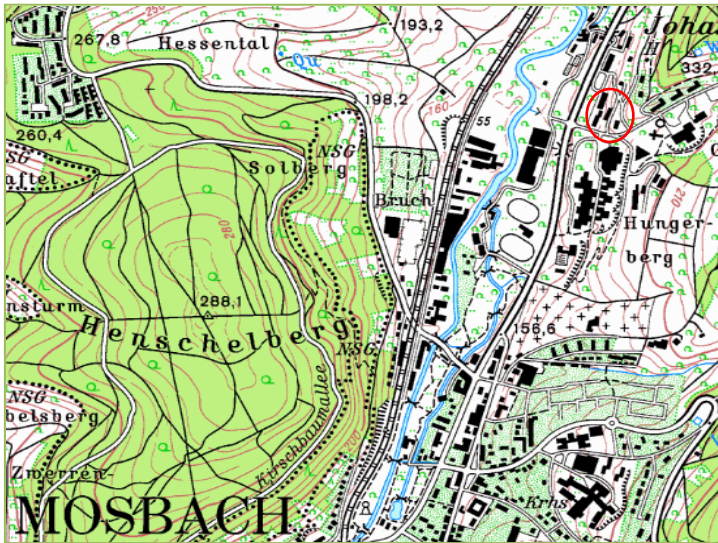
Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an das von der LUBW¹ vorgeschlagene Verfahren und die Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg².

Im Kapitel 4 werden Maßnahmen zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen, mit denen Beeinträchtigungen der Schutzgüter vermieden, gemindert und, sofern notwendig, ausgeglichen werden.

¹ 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.

² Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 19. Dez. 2010, GBl. S. 1089.

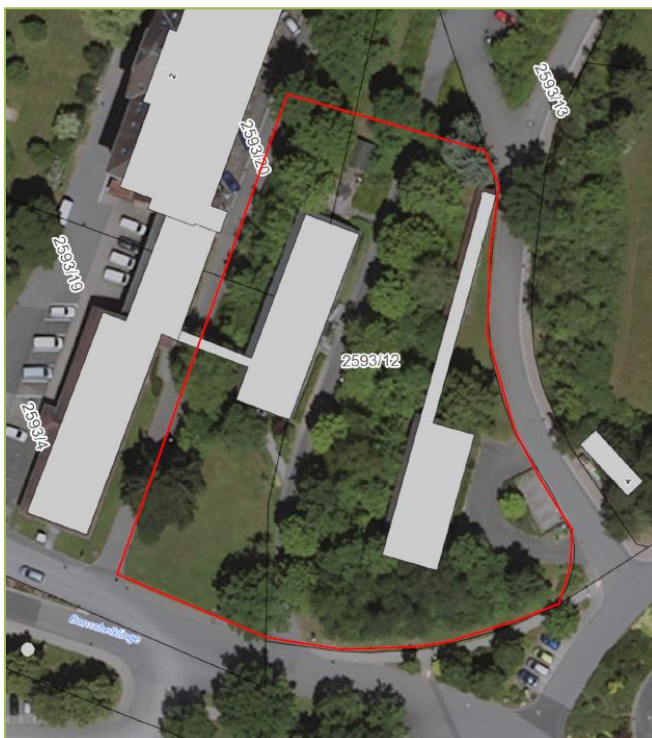
2 Lage der Änderungsfläche



Die Änderungsfläche liegt im Flst. 2593/12 zwischen der Neckarburkener Straße im Süden und Osten und Verwaltungsgebäuden der Johannes-Diakonie an der B27 im Westen.

Abb. 1: Lage der Änderungsfläche (ohne Maßstab)

3 Bestand



Die Änderungsfläche wird nach drei Seiten von asphaltierten Straßen bzw. Wegen begrenzt. Ein weiterer asphaltierter Weg führt etwa mittig durch die Fläche und teilt sie in einen westlichen und einen östlichen Bereich.

Abb. 1: Bestand (ohne Maßstab)

Der westliche Bereich ist im Süden eine Rasen- bzw. Wiesenfläche. An den Rändern stehen mehrere Laubbäume, im Westen sticht eine große Buche und im Südosten eine Eiche hervor. Davon nördlich schließt ein langgezogenes, leerstehendes Gebäude an. Wiederrum nördlich steht in einer gepflasterten Fläche eine kleine Gartenhütte.

Nach Westen zu einem asphaltierten Weg fällt eine steile Böschung ab, die sehr dicht mit Sträuchern bewachsen ist. Auf und oberhalb der Böschung wachsen zahlreiche Laub- und einige Nadelbäume.

Nach Osten zum mittig verlaufenden Weg eine weitere Böschung, die ebenfalls dicht mit Sträuchern bewachsen ist.

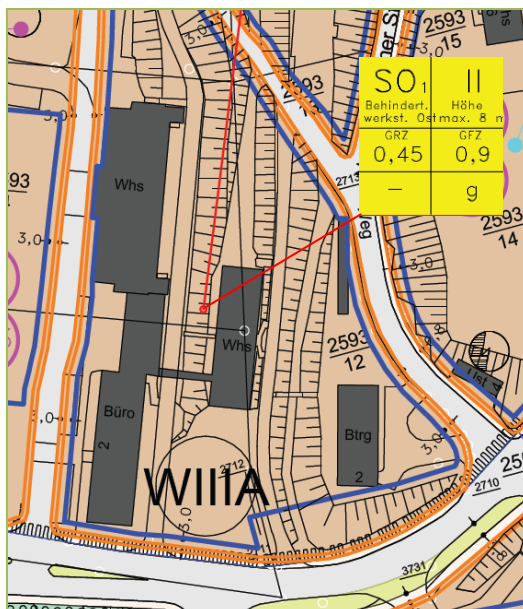
Der östliche Bereich wird nach Süden und Westen ebenfalls von einer mit dichter Gehölzsukzession, mehrstämmigen Laubbäumen sowie einigen großen Nadelbäumen bewachsenen Böschung begrenzt.

Östlich der Böschung schließt eine ebene Fläche an. Darin steht im Süden ein einstöckiges Gebäude mit einem asphaltierten Vorplatz sowie einigen Stellplätzen, um die Sträucher und ein kleiner Laubbaum wachsen. Nach Norden schließt eine kurz gemähte Rasenfläche an, in der ein weiterer großer Laubbaum steht. Es folgt ein Holzschuppen.

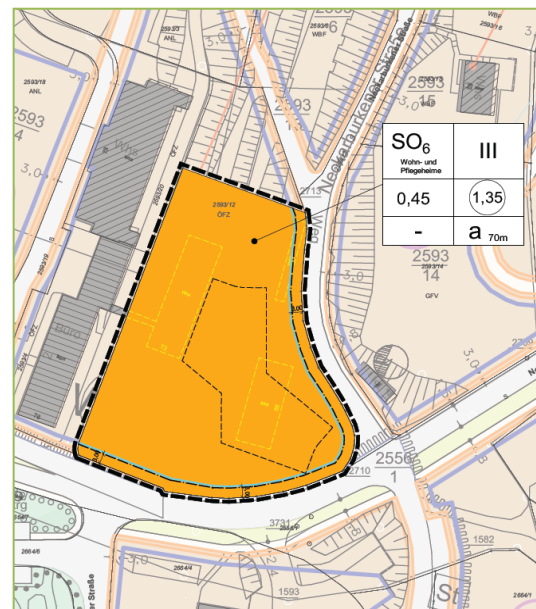
4 Konfliktanalyse

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Änderung

Die Abbildung zeigt für die Fläche der Teiländerung die Festsetzungen des seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplans „Johannes-Anstalten Mosbach, Nr. 1.54“ und die des Entwurfes „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 D“.



Rechtskräftiger Bebauungsplan 1997



Bebauungsplanänderung Entwurf 2016

Die Teiländerung hat eine Fläche von rd. 5.068 m².

Im rechtskräftigen Plan ist die Änderungsfläche vollständig als Sondergebiet SO₁ „Behinderterwerkstätte Ost“ mit einer GRZ von 0,45 und einer GFZ von 0,9 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt.

Für die nicht überbaubaren Flächen gelten folgende Festsetzungen: „[...]die Freiflächen, die nach Abschluss der gemäß GRZ zulässigen Bebauung verbleibenden nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu 50 % als extensive Wiese (zweimalige Mahd nicht vor dem 1. Juni) und zu 50 % als Pflanzflächen herzustellen. Pro 100 m² sind gemäß Pflanzenliste mind. zu pflanzen: 1 Kleinbaum, 2 Großsträucher, 4 Normalsträucher, 8 Kleinsträucher.“

Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen die Festsetzungen wie folgt geändert werden:

- eine Sondergebiet SO₆ für Wohn- und Pflegeheime mit einer geänderten Baugrenze, einer GRZ von 0,45 und einer GFZ von 1,35.

- drei zulässige Vollgeschosse und eine abweichende Bauweise mit einer Baukörperlänge von bis zu 70,0 m.

Die Flächenbilanz zeigt die Veränderung der Nutzungsstruktur durch die unterschiedlichen Festsetzungen.

Flächenbezeichnung	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Sondergebiet (SO ₁ Behindertenwerkstätten Ost)	5.068	-
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,45</i>	2.280	-
<i>davon Grünflächen als extensive Wiese</i>	1.394	-
<i>davon Pflanzflächen</i>	1.394	-
Sondergebiet SO ₆ Wohn- und Pflegeheim	-	5.068
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,45</i>	-	2.280
<i>davon Grünflächen</i>	-	2.788
Summe:	5.068	5.068

4.2 Beeinträchtigungen und Eingriffe

Für die einzelnen Schutzgüter wird geprüft, ob durch die Festsetzungsänderungen Beeinträchtigungen entstehen, die erheblich und somit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Für die Beurteilung der Beeinträchtigungen wird nicht die derzeitige Nutzung, sondern die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan und seine Festsetzungen mögliche Nutzung herangezogen. Sie wird als Bestand angenommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Landschaftsbild und Erholung, Klima und Luft* und des *Grundwassers* können ausgeschlossen werden. Der Großteil der Änderungsfläche ist bereits heute bebaut, asphaltiert oder als Böschungen befestigt. Die überbaubare Fläche bleibt bei einer GRZ von 0,45 gleich.

Oberflächengewässer gibt es im Umfeld der Änderungsfläche nicht.

Das Schutzgut *Boden* wird ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt.

Für die Böden in den heute nicht überbauten Flächen wird angenommen, dass sie im Zuge des Straßen-, Wege-, Böschungs-, und Gebäudebaus befahren, zum Teil abgetragen, überdeckt oder verdichtet wurden. Die Bodenfunktionen sind bereits beeinträchtigt. In den versiegelten und bebauten Flächen ist der Boden ohne Funktionserfüllung.

Diese beeinträchtigten Böden können durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans teilweise überbaut und versiegelt werden. In anderen Flächen werden Gebäude abgerissen und die Böden entsiegelt.

Auch für die zukünftig nicht überbaubaren Flächen wird davon ausgegangen, dass die Bodenfunktionen beeinträchtigt sein werden. Diesbezüglich wird sich keine Änderung einstellen.

Die GRZ von 0,45 wird beibehalten. Die Fläche, auf der Boden versiegelt werden darf, bleibt somit gleich.

Das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* wird zunächst erheblich beeinträchtigt.

Durch die Änderung der Festsetzungen wird die Überbauung von Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern und von extensiven Wiesenflächen möglich.

Im Gegenzug werden jedoch Gebäude abgerissen und die bei einer GRZ von 0,45 nicht überbaubaren Flächen, wieder als Grünflächen gemäß den Festsetzungen eingesät und bepflanzt. Der Eingriff in das Schutzgut wird dadurch vollständig ausgeglichen.

Die folgende Darstellung zeigt die rechnerische Bilanz im Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Bestand				Planung			
Fläche / Anzahl	Biotop	BW	Öko-Punkte	Fläche/ Anzahl	Biotop	BW	Öko-Punkte
<i>Sondergebiet SO₁ Behindertenwerkstätten Ost</i>				<i>Sondergebiet SO₆ Wohn- und Pflegeheime</i>			
2.280 m ²	Überbaubare Fläche	1	2.280	2.280 m ²	Überbaubare Fläche	1	2.280
1.394 m ²	Pflanzflächen (Gebüsch)	10	13.940	510 m ²	Strauchpflanzungen	10	5.100
1.394 m ²	Fettwiese	13	18.122	2.278 m ²	Fettwiese	13	29.614
13 St.	Laubbäume StU 6/8 cm ¹	6	5.226	6 St.	Laubbäume StU 10/12cm ²	6	2.736
Summe			39.568	Summe			39.730
Biotopwertüberschuss in Ökopunkten							162

Im Schutzgut Tiere und Pflanzen verbleiben nach der Einsaat und Bepflanzung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Flächen des *Fachplans Landesweiter Biotopverbund* gibt es in der Änderungsfläche und der näheren Umgebung nicht.

Die Änderungsfläche liegt vollständig in den Zonen III und IIIA des *Wasserschutzgebiets* WSG „Erlen- und Rechtenbachbrunnen, Seifenseid, Joh.anstalten“.

Es werden keine Nutzungen zugelassen, die der WSG-Verordnung entgegenstehen.

¹ 13 St. x (StU 7 cm + 60 cm erwarteter Zuwachs) x 6 ÖP (in Pflanzflächen)

² 6 St. x (StU 11 cm + 65 cm erwarteter Zuwachs) x 6 ÖP (auf Fettwiese)

5 Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

5.1 Ziele der Grünordnung

Die Ziele des Grünordnerischen Beitrags:

- Verminderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungsvorschläge für die Baugrundstücke und für den sonstigen Geltungsbereich,
- Erreichen einer Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungsvorschläge für Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken, im sonstigen Geltungsbereich und außerhalb des Geltungsbereiches.

5.2 Maßnahmen der Grünordnung

In den folgenden Abschnitten werden Maßnahmen der Grünordnung vorgeschlagen, die zur Erreichung der oben genannten Ziele beitragen sollen.

Die Maßnahmenvorschläge werden jeweils kurz begründet. Wo dies angezeigt war, wurden Festsetzungs- oder Hinweistexte (kursiv) zur Übernahme in den Bebauungsplan formuliert.

4.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Schutz des Bodens

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderer Veränderungen der Erdoberfläche ist der Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch).

Mutterboden (humoser Oberboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 Baugesetzbuch).

Folgende Maßnahmen tragen dazu bei, die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen:

Bodenschutz	
<p><i>Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).</i></p> <p><i>Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).</i></p> <p><i>Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.</i></p> <p><i>Diese Vorgaben gelten auch für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung.</i></p>	Hinweis

Schutz des Wassers

Wasserhaushalt und Grundwasser hängen eng mit den Funktionen des Bodens zusammen. Beim Schutzgut Boden genannte Maßnahmen werden auch hier wirksam.

Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien	
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20

Wasserdurchlässige Beläge	
PKW-Stellplätze sowie Fußwege sind so anzulegen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20

Schutz von Pflanzen und Tieren

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bzgl. der Vögel werden das Abräumen der Gehölze im Winterhalbjahr und die regelmäßige Mahd des Baufelds im Vorfeld der Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt.

Baufeldräumung und Gehölzrodung	
<i>Die Bäume, Sträucher und sonstige Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen. Um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern, sind die Baufeldflächen bis zur Bebauung regelmäßig zu mähen. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.</i>	Hinweis

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollen Wege so beleuchtet werden, dass Insekten so wenig als möglich angezogen werden.

Beleuchtung des Gebietes	
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20

5.2.2 Maßnahmen zur Kompensation in der Änderungsfläche des Bebauungsplans

Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere können durch die Einsaat und Bepflanzung der Flächen, die bei einer GRZ von 0,45 nicht überbaubar sind, vollständig ausgeglichen werden.

Für diese Flächen wird angelehnt an die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans, folgende Festsetzung zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen:

Einsaat und Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen	
<p>Mindestens 10 % der Sondergebietsfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pro Strauch sind 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen als Gebüsch zu pflanzen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.</p> <p>Die übrigen Flächen sind mit einer Fettwiesenmischung einzusäen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.</p> <p>Es sind 6 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Die Flächen der abgerissenen Gebäude, in denen keine Neubebauung stattfindet, werden vollständig entsiegelt. Anschließend werden sie mit Oberboden abgedeckt und entsprechend der oben genannten Vorgaben eingesät und bepflanzt.</p> <p>Werden Bäume und Sträucher erhalten, können diese angerechnet werden.</p> <p>Einsaat und Bepflanzung sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen.</p> <p>Die Artenlisten in Kapitel 5 sind zu beachten.</p>	<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. § 9 (1) Nr. 25 a</p> <p>Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20</p>

6 Vorgaben für die Bepflanzung

6.1 Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen¹

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Laubäume
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *		●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet

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

6.2 Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Grünflächen	Fettwiese

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