



MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

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

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



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

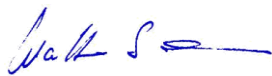
Adalbert-Stifter-Weg 2 Tel. 06261 / 918390
74821 Mosbach Fax. 06261 / 918399
E-Mail: info@wsingenieure.de

Erstellt im Auftrag:

Johannes-Diakonie
Zentralbereich Facility Management
Neckarburkener Straße 78
74821 Mosbach

Fertigung

Mosbach, den 30.03.2023



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Inhalt	Seite
1 Einleitung	4
1.1 Aufgabenstellung.....	4
1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
2 Räumliche Vorgaben	5
3 Bestandsaufnahme und -bewertung.....	6
3.1 Pflanzen und Tiere.....	6
3.2 Klima und Luft	7
3.3 Boden.....	7
3.4 Wasser	8
3.5 Landschaftsbild und Erholung.....	8
4 Wirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft	9
5 Konflikte und Beeinträchtigungen.....	11
5.1 Konfliktanalyse.....	11
5.2 Eingriffe und ihr Ausgleich	13
6 Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	14
6.1 Ziele der Grünordnung	14
6.2 Maßnahmen der Grünordnung.....	14
6.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	14
6.2.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	15
6.2.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	16
7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	16

Anhang

Vorgaben für die Bepflanzung

Abbildungen

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Maßstab 1 : 25.000)4

Tabellen

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen 6

Tabelle 2: Wirkungen eines Bebauungsplanes 9

Tabelle 3: Flächenbilanz 10

Tabelle 4: Ergebnis der Konfliktanalyse 11

Artenlisten

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen20

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

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.

Um die umweltschützenden Belange entsprechend § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) in der bauleitplanerischen Abwägung angemessen berücksichtigen zu können, ist es notwendig, zu prüfen, ob und wie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Natur und Landschaft beeinträchtigt werden.

Soweit erforderlich werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen vorgeschlagen.

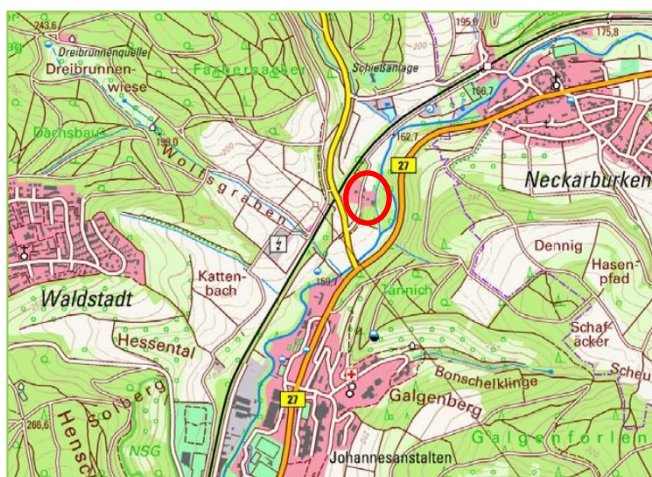
Es ist weiter zu prüfen, ob Beeinträchtigungen erheblich sind und welchen Umfang diese Eingriffe haben. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass schon auf Grund des bestehenden Bebauungsplanes Eingriffe zulässig waren.

Soweit erforderlich werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

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.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden von Mosbach an der Limbacher Straße, die etwas weiter südlich von der der L 525 nach Lohrbach abzweigt.



Das Plangebiet nimmt den westlichen Teil des Grundstücks, Flst.Nr. 2281, mit dem Mühlen- und dem Scheunengebäude der Zieglersmühle ein.

Abb. 1: Lage des Plangebietes
(Maßstab 1 : 25.000)

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 Räumliche Vorgaben

Kennzeichen Naturraum	
Naturraum ¹	Bauland; Untereinheit: Neckarelzer Tal
Grundwasserlandschaft ²	Jungquartäre Flusskiese und -sande
Klima ³	- Jahresmittel Temperatur 8,1 - 8,5°C - Jahresniederschlagssumme 951 - 1.000 mm
Kennzeichen engeres Untersuchungsgebiet	
Relief und Topographie	Leicht nach Osten geneigte Fläche am Talrand, mittl. Höhe 166 m ü. NN
Geologie ⁴	Auenlehm im Übergang zum Plattensandstein
Hydrogeol. Einheit ⁵	Plattensandstein, im Tal überdeckt von Altwasserablagerungen
Übergeordnete Planungen	
Regionalplan ⁶	Sonstige Landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Fläche (N); Grünzäsur (Z)
Flächennutzungsplan ⁷	Sonderbaufläche.
Fachplan landesweiter Biotopverbund ⁸	Die Elz und Mündungsbereiche des Mühlkanals werden als Kernflächen des Biotopverbunds feuchte Standorte bewertet. Die Wiesenflächen dazwischen sind Kernraum. Das Plangebiet tangiert den Biotopverbund nicht.
Schutzgebiete	
nach Naturschutzrecht ⁹	Das Plangebiet des BP „Johannesanstalten, Nr.1.54“ ist Erschließungszone im Naturpark <i>Neckartal-Odenwald</i> . Das aktuelle Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet <i>Elzbachtal</i> . Das FFH-Gebiet <i>Bauland Mosbach</i> (6620-341) grenzt östlich an. (vgl. Vorprüfung zur NATURA 2000-Verträglichkeit) Die geschützte <i>Haselhecke an Äußere Säge</i> (6620-225-0105) grenzt im Süden an das Plangebiet. Das geschützte Biotop <i>Elz oberhalb Mosbach</i> (6620-225-0101) liegt an zwei Stellen rd. 15 m westlich, sonst aber weiter entfernt vom Plangebiet. Beide Biotope sind vom Bebauungsplan nicht betroffen.
nach Wasserrecht ¹⁰	Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets <i>Erlen- und Rechtenbachbrunnen, Seifensied, Joh.anstalten</i> (255.013). Ein HQ ₁₀₀ -Gebiet tangiert das Plangebiet im Nordosten. Am Mühlkanal besteht ein Gewässerrandstreifen.

¹ Amt für Landeskunde, (Hrsg.): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 161 Karlsruhe, Geographische Landesaufnahme 1 : 200.000, Bad Godesberg, 1952.

² Geodatendienst des LGRB: Hydrogeologische Karte 1:350.000, abgerufen am 27.02.2023

³ LUBW (Hrsg.): Klima atlas Baden-Württemberg, Karlsruhe 2006

⁴ Geodatendienst des LGRB: Geologische Karte 1:50.000, abgerufen am 27.02.2023

⁵ Geodatendienst des LGRB: Karte der Hydrogeologischen Einheiten 1:50.000, abgerufen am 27.02.2023

⁶ Metropolregion Rhein-Neckar: Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte Blatt Ost, verbindlich seit 15.12.2014

⁷ vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim: 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Januar 2001

⁸ LUBW: Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Juli 2014, Karlsruhe

⁹ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Räumliches Information und Planungssystem, abgerufen am 19.01.2021

¹⁰ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Räumliches Informations- und Planungssystem. Online Daten- und Kartendienst auf <http://lubw.de>, abgerufen am 19.01.2021

3 Bestandsaufnahme und -bewertung

3.1 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird durch die asphaltierte Zufahrtstraße von der Limbacher Straße aus bis zur Brücke über den Mühlkanal zweigeteilt.

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.

Im Nordwesten der Rasenfläche stehen parallel der Zufahrt große Kiefern und Ahorne und es gibt es einen asphaltierten, in Teilen gepflasterten, Parkplatz.

Nordöstlich der Rasenfläche fällt eine Böschung mäßig steil zur Zieglersmühle hin ab. Hier wachsen Ahorne, Sträucher und Bodendecker.

Vor der Zieglersmühle ist ein gepflasterter Hof.

Im nördlichen Teilgebiet steigt von der Zufahrt aus eine Böschung mäßig steil an. Hier wachsen Bäume, Sträucher und Bodendecker. 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.

Angrenzend an das Plangebiet sind im Norden Wiesen- und Ackerflächen, im Osten der Zieglerskanal mit Ufergehölzen, gefolgt von einer Wiese zur Elz hin mit fünf großen Einzelbäumen. Im Süden grenzt ein Baumschulquartier an, im Osten die Limbacher Straße und ein Landschaftsbaubetrieb.

Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach der Bewertungsregelung der Ökokontoverordnung¹.

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert
33.80	Zierrasen	6 ²
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	16
44.21	Hecke mit naturraum-/standortuntypischer Zusammensetzung ³	8
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp	8
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1
60.20	Straße, Weg, Platz	1
60.50	Kleine Grünfläche	4

¹ Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010

² aufgewertet von 4 ÖP auf 6 ÖP wegen überdurchschnittlicher Artenausstattung

³ abgewertet von 10 auf 8 ÖP wegen reinem Nadelbaumbestand

Tierwelt

Die Rasenflächen mit altem Baumbestand, die Hecken und Gebüsche bieten einer Vielzahl von Insektenarten, Spinnen, Vögel oder Kleintieren einen geeigneten Lebensraum.

Bei der Begehung konnten Insekten wie Heuschrecken, Schmetterlinge und Wildbienen festgestellt werden.

Die Auswirkungen auf die Vögel und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten werden im Fachbeitrag Artenschutz näher betrachtet.

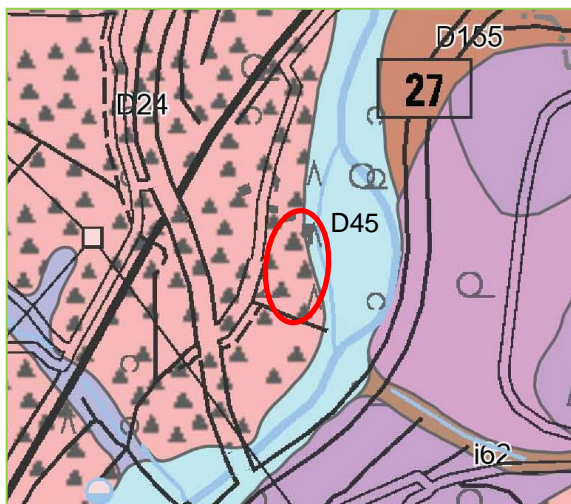
3.2 Klima und Luft

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. Das kleine Plangebiet am Rand des Tales ist diesbezüglich ohne Bedeutung.

Auf eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung wird an dieser Stelle verzichtet.

3.3 Boden

Die Bodenkarte 50¹ 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.



Bewertung

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).²

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).

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.

Die Wertigkeit der Böden entspricht an keiner Stelle mehr, der der Bodenkarte.

Bebaute Flächen, asphaltierte Wege und gepflasterte Hofflächen erfüllen keine Bodenfunktionen.

¹ Geodatendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): BK50 Bodenkarte 1:50.000, abgerufen am 16.02.2023

² Die Bewertung erfolgt mit einer vierstufigen Skala: 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch.

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 dann gering bis mittel (1,5).

3.4 Wasser

Eine besondere Funktion des kleinen Plangebietes bezüglich des Grundwassers besteht nicht.

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. Der breitflächige Abfluss auch von Hofflächen geht dann in Richtung Mühlkanal, wo wahrscheinlich auch das Dachwasser der Gebäude landet.

Der Mühlkanal grenzt direkt ans Plangebiet. Die Elz, hier Gewässer I. Ordnung, fließt 90 m östlich.

3.5 Landschaftsbild und Erholung

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.

Die Baulichkeiten des Landschaftsbaubetriebs nördlich und jenseits des Radweges Richtung Elztal stören und veranlassen zur Frage nach ihrer Zulässigkeit im Landschaftsschutzgebiet.

4 Wirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft

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.

Der bestehende Bebauungsplan setzte für das Plangebiet überwiegend ein Sondergebiet Gästehaus mit einer GRZ von 0,1 fest. Eine zusätzliche Bebauung wäre nur innerhalb des Baufensters mit Mühlengebäude und Scheune und nur in geringem Umfang möglich gewesen. Darüber hinaus sind Private Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung, Verkehrsflächen und eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die wesentlichen Wirkungen, die bei der Umsetzung des Bebauungsplan entstehen können, sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 2: Wirkungen eines Bebauungsplanes

Schutzgut	Wirkungen
Pflanzen und Tiere	- Beseitigung vorhandener Vegetation. - Störung / Beunruhigung der Tierwelt. - Zerstörung von Lebensraum für Pflanzen und Tieren.
Klima und Luft	- Versiegelung und Überbauung von Flächen mit klimatischer Ausgleichswirkung. - Emission von Gas, Staub und Abwärme beim Bau.
Boden	- Versiegelung und Überbauung. - Auf- und Abtrag. - Verdichtung während Bauphase.
Wasser	- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. - Erhöhung des Oberflächenabflusses.
Landschaftsbild und Erholung	- Veränderung der Oberflächengestalt. - Errichtung von Gebäuden, Erschließungswegen und Nebenanlagen.

Die Flächenbilanz zeigt die Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs des Planentwurfs. Planungsrechtlich festgesetzte Flächen im bestehenden Bebauungsplan werden mit denen im Planentwurf verglichen.

Tabelle 3: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Bestehender Bebauungsplan (m²)	Planentwurf (m²)
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 Johannesanstalten 5.200 m², überbaubare Grundfläche bei GRZ 0,1, 520 m² nur im Plangebiet BP Johannesdiakonie, Nr. 12.54 H möglich

5 Konflikte und Beeinträchtigungen

5.1 Konfliktanalyse

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes wird in der Konfliktanalyse üblicherweise vor allem geprüft, ob durch die Änderungen neue Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen können. Und ob deshalb Eingriffe möglich werden, die über die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässigen hinausgehen.

Es wird dann in der Bewertung des Bestandes nicht das örtlich Vorgefundene, sondern das was auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorhanden sein müsste, zu Grunde gelegt.

Im vorliegenden Fall ist diese Vorgehensweise nicht sinnvoll, weil sich das Sondergebiet „Gästehaus“ des geltenden Bebauungsplanes auf eine Fläche bezieht, die deutlich größer ist als das Plangebiet, während die nach dem SO mögliche Bebauung allein im Plangebiet möglich bzw. damals schon Bestand war.

Es wird also hier der tatsächliche Bestand berücksichtigt, wobei immer auch mit betrachtet wird, was der bisherige Bebauungsplan für die jeweilige Fläche festsetzt.

Der Bestand wird kurz beschrieben und bewertet und die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe, die durch das Vorhaben entstehen, werden aufgezeigt. Schließlich werden Möglichkeiten dargestellt, Beeinträchtigungen zu vermeiden und zu vermindern.

Tabelle 4: Ergebnis der Konfliktanalyse

Schutzgut Bestand und Bewertung	Beeinträchtigung / Eingriff	Vermeidung / Verminderung
<u>Pflanzen und Tiere</u>		
Flächen für die Landwirtschaft Gebüsch mit mittlerer, Rasenfläche mit niedriger naturschutzfachlicher Bedeutung, große Buche mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.	Mischgebiet Fläche nicht überbaubar, bleibt unverändert ⇒ kein Eingriff	
Verkehrsflächen Zufahrtstraße mit Gebüsch an Böschung (Verkehrsgrün)	bleibt im Wesentlichen unverändert, wie Bestand ⇒ kein Eingriff	
Sondergebiet Gästehaus Südliche Grünflächen. Rasenfläche mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung mit großen Einzelbäumen hoher und Gebüsch mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Wege, Pavillon etc. mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.	Bebauung innerhalb Baugrenzen, Zufahrt/Zuwegung von Privatstraße. Verlust vor allem von Rasenflächen ⇒ Eingriff Stellplätze vorhanden ⇒ kein Eingriff	Erhalt von Einzelbäumen Erhalt Gehölze in Grünfläche Süd.
Umfeld Mühlengebäude, Hoffläche, Kleine Grünflächen	bleibt im Wesentlichen unverändert, wie Bestand ⇒ kein Eingriff	

Schutzgut Bestand und Bewertung	Beeinträchtigung / Eingriff	Vermeidung / Verminderung
Nördliche Grünfläche. Rasenfläche mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung mit Kirschbaum mit mittlerer und standortfremder Hecke geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Scheune.	Bebauung innerhalb Baugrenzen im Umfeld der Scheune. Verlust vor allem von Rasenflächen, Kirschbaum, Nadelbaumhecke ⇒ Eingriff	Erhalt von Einzelbäumen Erhalt Gehölze in Grünfläche Nord.
<u>Klima und Luft</u> Sehr kleines Plangebiet ohne Bedeutung, insbesondere ohne Siedlungsrelevanz	Die überbaute Fläche nimmt zu, die Grünflächen nehmen ab. Wegen insgesamt geringfügiger Flächenänderung aber ohne Relevanz. ⇒ kein Eingriff	
<u>Boden</u> Grünflächen mit geringer Erfüllung der Bodenfunktion.	Flächen werden zusätzlich überbaut, Bodenfunktionen werden nicht mehr erfüllt. ⇒ Eingriff	Schonender Umgang mit dem Boden.
<u>Wasser</u> Kleines Plangebiet ohne besondere Funktion bezüglich Grundwasser. Mühlkanal angrenzend.	Kleinflächige, zusätzliche Überbauung ohne Bedeutung für das Grundwasser. Vermehre Zuleitung bzw. Abfluss von Niederschlagswasser zum Mühlkanal. ⇒ kein Eingriff	Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenverkleidungen. Wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen, Terrassen und Stellplätze.
<u>Landschaftsbild und Erholung</u> Idyllisch am Rand des weiten Wiesentals der Elz Uferwald, denkmalgeschütztes Mühlengebäude mit Scheune und Mühlkanal, schöner Baumbestand in umgebenden Grünanlagen. Radweg Richtung Elztal	Die zusätzliche Bebauung könnte zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. ⇒ Eingriff Da von einer an das Mühlenensemble und die örtliche Situation angepassten Bauweise und Gestaltung ausgegangen werden kann, wird das Landschaftsbild hier landschaftsgerecht neu gestaltet. ⇒ Eingriff ausgeglichen	

5.2 Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und weiteren geschützten Flächen

Das Plangebiet des bestehenden BP „Johannesanstalten, Nr.1.54“ ist bereits Erschließungszone im Naturpark *Neckartal-Odenwald*.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet *Elzbachtal*. Wie bereits oben dargestellt kann die zusätzliche Bebauung könnte zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, also auch des LSG. 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 FFH-Gebiet *Bauland Mosbach* grenzt im Norden und Osten an das Plangebiet. Die Vorprüfung der NATURA 2000-Verträglichkeit zeigt, dass es keine Beeinträchtigungen gibt.

Südlich des Plangebiets grenzt auf rd. 2 m Länge das Biotop *Haselhecke an Äußerer Säge* (6620-225-0105) an. Das Biotop *Elz oberhalb Mosbach* (6620-225-0101) beginnt rd. 10 m nordöstlich des Geltungsbereichs. Die Biotope werden nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt in Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets *Erlen- und Rechtenbachbrunnen, 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.

Andere Schutzgebiete oder sonstiger geschützter Flächen sind nicht betroffen.

5.3 Eingriffe und ihr Ausgleich

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Beeinträchtigungen entstehen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch den Erhalt und die Bepflanzung in Flächen mit Bindung für Bepflanzung teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von **3.710 Ökopunkten (ÖP)**.

Beim Schutzgut Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Der Eingriff hat einen Umfang von **2.512 ÖP**.

Es verbleibt ein Defizit von insgesamt **6.222 ÖP**, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

6 Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

6.1 Ziele der Grünordnung

Die Ziele des Grünordnerischen Beitrags:

- Verminderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungsvorschläge für den Geltungsbereich
- Erreichen einer Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungsvorschläge für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

6.2 Maßnahmen der Grünordnung

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

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

6.2.1 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. Eintretene 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).

Bodenschutz	
<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>	Hinweis
<i>Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).</i>	
<i>Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzuloockern.</i>	

Schutz des Wassers

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

Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien	
Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend erforderlich.	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20

Wasserdurchlässige Beläge	
Stellplätze und Zufahrten sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser, sofern nicht schädlich verunreinigt, versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, 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

Die Gehölzrodung im Winterhalbjahr dienen in erster Linie der Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich der Vögel.

Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung	
Im Vorfeld der Bauarbeiten sind der Kirschbaum und die Nadelbaumhecke im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) zu Fällen bzw. /auf den Stock zu setzen. Holz, Astwerk und Schnittgut werden unverzüglich abgeräumt.	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20

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

Die Flächen des Plangebietes sind als Grünanlagen (Rasenflächen, Einzelbäume, Sträucher und Gebüsche etc.) angelegt. Der Bewuchs sollte weitgehend erhalten werden.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Der Bewuchs der Grünanlagen, Rasenflächen, Einzelbäume, Sträucher und Gebüsche, sollte soweit als möglich und dauerhaft erhalten werden. Insbesondere sind die Einzelbäume in der südlichen Mischgebietsfläche zu erhalten. Für die Rasenfläche wird empfohlen die Schnitthäufigkeit zu reduzieren.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. § 9 (1) Nr. 25 b

6.2.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Am Nord- und am Südrand sollen kleine private Grünflächen festgesetzt werden. Hier soll der Bestand erhalten und durch Pflanzungen ergänzt und aufgewertet werden.

Kleine Grünflächen im Norden (120 m²) und Süden (131 m²)	
In der nördlichen Fläche ist das bestehende Gehölz zu erhalten. In der südlichen Fläche sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und durch die Pflanzung von 50 gebietsheimischen Sträuchern zu ergänzen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. § 9 (1) Nr. 25 b Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. § 9 (1) Nr. 25 a

6.2.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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.

7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die nächsten Seiten zeigen die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

Stadt Mosbach
BP "Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 H"

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestand					Planung				
Nr.	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert	Nr.	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Sondergebiet Gästehaus (3.027 m²)					Mischgebiet (3.408 m²)				
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (1)	1	380	380	60.10	Überbaubare Fläche / Fl. Baufenster	1	1.200	1.200
60.20	Straße, Weg, Platz (2)	1	430	430	60.20	Fläche Stellplätze	1	70	70
60.50	Kleine Grünfläche (3)	4	60	240	60.20	Hofflächen Bestand	1	250	250
33.80	Zierrasen (4)	6	1.857	11.142	60.50	Kleine Grünfläche (Bestand)	4	60	240
45.30b	Einzelbäume auf geringwertigem Biotop (5)	8			33.80	Zierrasen (Bestand)	6	1.748	10.488
45.30b	Einzelbaum auf geringwertigem Biotop (6)	8		880	45.30b	Einzelbäume auf geringwertigem Biotop (Bestand)	8		
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	16	200	3.200	42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (Bestand)	16	80	1.280
44.21	Hecke mit naturraum-/standortuntypischer Zus.setzung	8	100	800	Private Grünfläche (251 m²)				
Flächen für die Landwirtschaft (520 m²)					42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	16	251	4.016
60.50	Zierrasen (4)	6	470	2.820	Verkehrsflächen (388 m²)				
45.30b	Einzelbäume auf geringwertigem Biotop (5)	8			60.20	Straße, Weg, Platz	1	388	388
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (7)	16	50	800					
Verkehrsflächen (470 m²)									
60.20	Straße, Weg, Platz (8)	1	470	470					
42.20	Verkehrsgrün / Gebüsch mittlerer Standorte	16	30	480					
(1) Mühle, Scheune, Pavillion; (2) Zufahrt, Hoffläche, Platz in Rasenfläche; (3) Böschung südlich Mühle; (4) Aufwertung auf 6 ÖP wegen überdurchschnittlicher Artenausstattung; (5) Einzelbäume bleiben erhalten und werden aus Berechnung herausgenommen; (6) Kirsche rd. 110 cm StU * 8 ÖP; (7) Gebüsch nördlich Zufahrt; (8) Zufahrt, Parkplatz									
		Summe	4.047	21.642			Summe	4.047	17.932
		Kompensationsdefizit		3.710					
Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 3.710 Ökopunkten.									

Anhang

Vorgaben für die Bepflanzung

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen¹

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung
	Sträucher
Acer campestre (Feldahorn)	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●
Prunus spinosa (Schlehe)	●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●

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.

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