

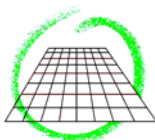


MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

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

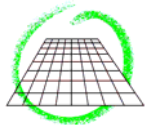
Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-Mail: info@Simon-Umweltplanung.de

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

Fertigung

Mosbach, den 28.04.2017



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

Inhalt

	Seite
1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	4
2 Lage der Änderungsfläche.....	5
3 Konfliktanalyse.....	5
3.1 Festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Änderung.....	5
3.3 Beeinträchtigungen und Eingriffe	7
4 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen.....	8
5 Ausgleich von Eingriffen	9
6 Besonderer Artenschutz.....	10

Abbildungen

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

1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

Die Änderungsfläche hat eine Größe von rd. 1.700 m².

Die Änderung wird nötig, da die befristete Baugenehmigung einer bestehenden Leichtbauhalle ausläuft und eine dauerhafte Genehmigung nur nach einer Änderung des Bebauungsplans möglich ist.

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

Da das Bauwerk in einem bisher als Verkehrsgrünfläche und private Grünfläche festgesetzten Bereich steht, ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung (EAU) nötig.

Diese untersucht, 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.

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 vorgeschlagenen Verfahren und die Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg².

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

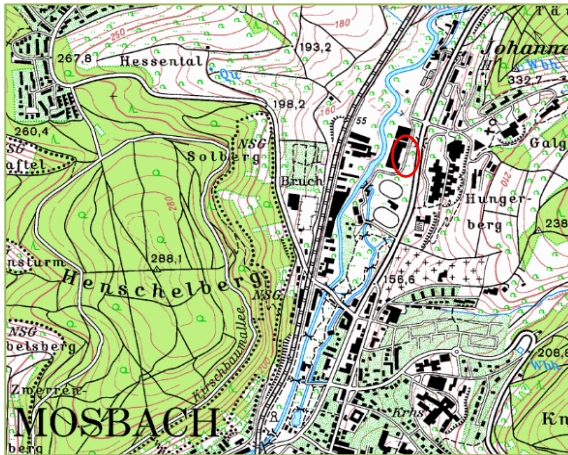
In einem weiteren Schritt wird geprüft, für welche Schutzgüter von Natur und Landschaft durch die Änderung der Festsetzungen Eingriffe zu erwarten sind.

In Kapitel 6 wird begründet, warum Untersuchungen zum besonderen Artenschutz für die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht notwendig sind.

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



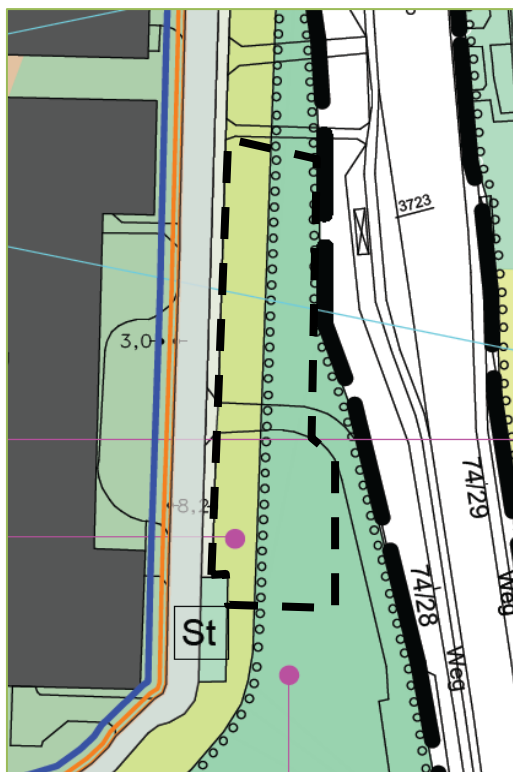
Die Änderungsfläche liegt zwischen der Neckarburkener Straße im Osten und den Gebäuden der „Werkstatt am Sportplatz“ der Mosbacher Werkstätten der Johannes-Diakonie im Westen.
Das Sportgelände des MFV grenzt im Süden an.

Abb. 1: Lage der Änderungsfläche (ohne Maßstab)

3 Konfliktanalyse

3.1 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 C“.



Rechtskräftiger Bebauungsplan 1997



Bebauungsplanänderung Entwurf 2017

Die Teiländerung hat eine Fläche von rd. 1.700 m².

Im rechtskräftigen Plan ist die Änderungsfläche im Westen als *Verkehrsgrünfläche* und im Osten als *Private Grünfläche* und als *Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt.

Für die Grünflächen werden Vorgaben zur Bepflanzung und Pflege gemacht:

Die Verkehrsgrünflächen sind mit hochwachsenden Laubbäumen zu bepflanzen und zu unterhalten. Eine Überfahrt über diese Fläche zum Anschluss der angrenzenden Grundstücke ist zulässig.

Die Flächen für das Anpflanzen sind zu 50 % als extensive Wiese (zweimalige Mahd nicht vor dem 1. Juni) und zu 50% als Pflanzflächen herzustellen.

Pro 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 1 Kleinbaum, 2 Großsträucher, 4 Normalsträuchern und 8 Kleinsträucher zu pflanzen.

Soweit standortheimische Gehölze oder Bäume vorhanden und zu erhalten sind, werden diese bei den Pflanzgeboten angerechnet.

Die Festsetzungen der Änderung bilden den Bestand bzw. die vorhandene Nutzung ab.

Festgesetzt werden:

- ein Sondergebiet mit einer Baugrenze und GRZ 0,45 für die Leichtbauhalle und den Containerplatz im Norden
- eine Fläche für Stellplätze im Süden
- und eine private Grünfläche in Verbindung mit einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Südwesten

Die Flächenbilanz zeigt die Veränderung der Nutzungsstruktur bei den unterschiedlichen Festsetzungen.

Flächenbezeichnung	Bestand (m²)	Planung (m²)
Verkehrsgrünfläche	727	-
Private Grünfläche und Fläche für das Anpflanzen	976	-
<i>davon extensive Wiese</i>	488	-
<i>davon Pflanzfläche</i>	488	-
Sondergebiet SO ₉	-	1.058
<i>davon überbaut (Leichtbauhalle)</i>	-	380
<i>davon asphaltiert bzw. gepflastert</i>	-	653
<i>davon kleine Grünfläche</i>	-	25
Fläche für Stellplätze	-	575
<i>davon asphaltiert</i>	-	195
<i>davon gepflastert</i>	-	380
Private Grünfläche und Fläche für den Erhalt	-	70
Summe:	1.703	1.703

3.3 Beeinträchtigungen und Eingriffe

Bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen, die durch die Änderung des Bebauungsplan entstehen können bzw. hier schon entstanden sind, wird als Bestand der Flächenzustand zu Grunde gelegt, der sich nach der Umsetzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben hat und der zum Zeitpunkt der Genehmigung der Leichtbauhalle wahrscheinlich auch vorhanden war.

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

Das Schutzgut *Landschaftsbild und Erholung* wird nicht zusätzlich erheblich beeinträchtigt.

Die Festsetzungsänderungen ermöglichen, dass Grünflächen überbaut werden. Durch die Lage zwischen großen Gebäuden und der Neckarburkener Straße ist das Landschaftsbild in diesem Bereich jedoch schon stark vorbelastet und zur Straße hin bleibt noch ausreichend Grün. Die bereits vollzogene zusätzliche Bebauung auf der kleinen Fläche führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Eine besondere Funktion für die Erholung hatte die Fläche auch vorher nicht.

Das Schutzgut *Klima und Luft* wird ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch die Festsetzungen wird die Überbauung von rd. 1.600 m² Grünflächen ermöglicht, die auf Grund ihrer geringen Größe jedoch nur eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion haben. Durch die nahe und vielbefahrene Neckarburkener Straße ist die Luft ohnehin stark vorbelastet. Kleinflächig bleiben Grünflächen erhalten. Die bereits vollzogene Bebauung auf kleiner Fläche führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Das Schutzgut *Boden* wird erheblich beeinträchtigt.

Für die Böden im Bereich der Verkehrsgrünflächen und privaten Grünflächen zwischen der Straße und großen Gebäuden wird angenommen, dass sie im Zuge des Straßen- und Gebäudebaus befahren, zum Teil abgetragen oder überdeckt wurden. Die Bodenfunktionen waren daher bereits beeinträchtigt, bevor die Flächen asphaltiert, gepflastert und mit der Leichtbauhalle bzw. als Containerstellplatz bebaut wurden. Es wird eine geringe Funktionserfüllung (Bodenwertstufe 1) angenommen.

Die Festsetzungsänderungen ermöglichen eine Versiegelung bzw. Überbauung von rd. 1.612 m² dieser beeinträchtigten Böden. Durch die bereits vollzogene Bebauung gingen die Bodenfunktionen darin vollständig verloren.

Das Kompensationsdefizit beträgt $1.608 \text{ m}^2 \times 1,000 \text{ BwE} \times 4 \text{ ÖP/m}^2 = \mathbf{6.432 \text{ ÖP.}^1}$

Die rd. 70 m² große Grünfläche im Südwesten wird als private Grünfläche und Fläche zum Erhalt festgesetzt. Die geringe Erfüllung der Bodenfunktionen in dieser Fläche bleibt gering.

Für das *Grundwasser* werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Die geringe zusätzlich versiegelte Fläche und die vor der Bebauung bereits beeinträchtigten Bodenfunktionen, die eng mit dem Wasserhaushalt in Verbindung stehen, lassen nicht erwarten, dass erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen.

Das *Oberflächengewässer* Elz liegt ausreichend weit entfernt, Beeinträchtigungen durch die Festsetzungsänderungen sind nicht zu erwarten.

¹ Ermittlung des Bodeneingriffs nach der Ökokontoverordnung: Fläche in m² x Differenz der Wertstufen vor u. nach dem Eingriff x 4 ÖP/m²

Das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* wird erheblich beeinträchtigt.

Durch die Festsetzungsänderungen gehen rd. 1.600 m² Grünflächen, zum Teil mit Laubbäumen und Gehölzen bepflanzt, verloren.

Rd. 70 m² Grünfläche mit Sträuchern und einem Laubbaum werden als private Grünfläche und Fläche für den Erhalt gesichert.

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>Verkehrsgrünfläche</i>				<i>Fläche für Stellplätze</i>			
727 m ²	Kleine Grünfläche	4	2.908	195 m ²	Asphaltierte Fläche	1	195
7 St.	Laubbäume StU 8/10 cm ¹	8	4.144	380 m ²	Gepflasterte Fläche	1	380
<i>Private Grünfläche und Fläche für das Anpflanzen</i>				<i>Private Grünfläche</i>			
488 m ²	Pflanzfläche (Gebüsch)	10	4.880	70 m ²	Gebüsch	10	700
5 St.	Laubbäume StU 6/8 cm ²	8	2.880	1 St.	Laubbaum (Erhalt) ³	8	1.000
488 m ²	Fettwiese	13	6.344	<i>Sondergebiet SO₉ (GRZ 0,45)</i>			
				380 m ²	Leichtbauhalle	1	380
				653 m ²	Asphalt/Pflaster	1	653
				25 m ²	Kleine Grünfläche	4	100
Summe			21.156	Summe			3.408
Ausgleichsbedarf in Ökopunkten							17.748

Im Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht ein Kompensationsdefizit von 17.748 Ökopunkten.

Insgesamt entsteht ein Kompensationsdefizit von **24.180 ÖP**, das durch Maßnahmen außerhalb der Änderungsflächen ausgeglichen werden muss.

4 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Da die Flächen überwiegend bereits bebaut und versiegelt sind und die Bebauungsplanänderung nur den Bestand rechtlich absichert, ist die Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen kaum noch möglich.

Durch den Erhalt und die Pflege der Grünfläche im Südwesten werden zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere vermieden.

Grünfläche im Südwesten <1>	
Die Grünfläche mit Sträuchern und einem Laubbaum im Südwesten wird erhalten. Die Gehölze sind regelmäßig zurückzuschneiden. Bei Verlust oder natürlichem Abgang ist der Laubbaum durch eine Nachpflanzung zu ersetzen.	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20

¹ 7 St. x (StU 9 cm + 65 cm erwarteter Zuwachs) x 8 ÖP (auf kleiner Grünfläche) = 4.144 ÖP

² 5 St. x (StU 7 cm + 65 cm erwarteter Zuwachs) x 8 ÖP (auf kleiner Grünfläche) = 2.880 ÖP

³ 1 St. x StU 125 cm x 8 ÖP (auf kleiner Grünfläche) = 1.000 ÖP

5 Ausgleich von Eingriffen

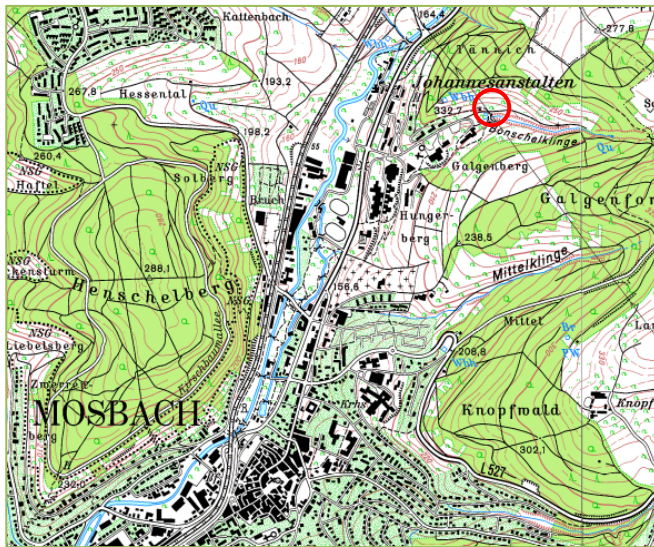
Innerhalb der Änderungsfläche ist eine Kompensation der Eingriffe nicht möglich, da der Großteil der Fläche bereits bebaut, asphaltiert und gepflastert ist.

Daher muss das in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Kap. 6) ermittelte Kompensationsdefizit von 24.180 ÖP durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Dazu wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

Sanierung und Wiederherstellung eines Trockenmauerabschnitts im Gewann Bonschel

Die Flurstücke Nr. 2500, 2501, 2502 und 2503 an einem Südhang im Gewann Bonschel sind Eigentum der Johannes-Diakonie Mosbach.



Im nördlichen Teil der Grundstücke wurde vor kurzem ein ehemaliger Magerrasen bis auf einzelne Obstbäume und Wacholder entbuscht. Der südliche Bereich am Unterhang wird von Streuobstwiesen geprägt.

Die Grundstücke sind durch Trockenmauern terrassiert, die eine durchschnittliche Höhe von rd. 0,75 m haben.

Abb.: Standort der Trockenmauern
(ohne Maßstab)

Durch die Wurzeln der bis vor kurzem vorherrschenden Gehölzsukzession und auf Grund der fehlenden Pflege sind viele Mauerabschnitte bereits eingestürzt. Die übrigen Abschnitte drohen größtenteils ebenfalls einzustürzen.

Die rd. 60 m lange Trockenmauer entlang des Wegs (Flst. Nr. 2519), der an den Südrändern der Grundstücke entlang führt, ist zudem noch mit niedriger Gehölzsukzession und Ruderalvegetation überwachsen, stark bemoost und kaum noch als solche zu erkennen. Stellenweise ist keine Mauer mehr vorhanden.



Sowohl die statischen, aber insbesondere die ökologischen Funktionen der Trockenmauer sind stark beeinträchtigt oder nicht mehr vorhanden und sollten dringend wiederhergestellt werden.

Maßnahme

Entlang des Fußwegs wird südlich des Flst. Nr. 2502 ein rd. 18 m langer Mauerabschnitt nach den Vorgaben der Broschüre „Bau und Instandhaltung von Naturstein-Trockenmauern in ter-

rassierten Weinbau-Steillagen" des LVG Heidelberg saniert bzw. wiederhergestellt. Die Mauerhöhe soll sich dabei am Bestand orientieren und etwa eine Höhe von rd. 0,75 m haben.

Vor der Sanierung wird die höhere Vegetation am Fuß, auf und oberhalb der Trockenmauer entfernt. Die Moosschicht wird ebenfalls entfernt.

Es werden zusätzliche Steine benötigt. Dabei sollen ausschließlich zur bestehenden Mauer passende Muschelkalksteine verwendet werden.

Die Maßnahme kann von den Landschaftsgärtnern der Johannes-Diakonie Mosbach unter Anleitung eines Fachkundigen durchgeführt werden.

Zur Pflege der sanierten Mauer wird der Gehölzaufwuchs unmittelbar entlang der Mauer später regelmäßig entfernt.

Mittelfristig wird eine Sanierung aller Mauerabschnitte empfohlen.

Aufwertung

Die Bewertung erfolgt entsprechend den Regelungen der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg¹ über die Herstellungs- bzw. Sanierungskosten.

Nach der oben genannten Broschüre können Herstellungskosten von 300,00 € bei hoher Eigenleistung bis zu 750,00 € pro m² Ansichtsfläche bei Ausführung durch einen Fachbetrieb angenommen werden.

Da für die Wiederherstellung zusätzliches Steinmaterial benötigt wird und die Maßnahme von den Landschaftsgärtnern der Johannes-Diakonie durchgeführt werden soll, kann ein Wert von rd. 450,00 € pro m² Ansichtsfläche angenommen werden.

Pro Euro Herstellungskosten werden 4 Ökopunkte angerechnet.

Für das Wiederherstellen der Trockenmauer entlang des Fußwegs auf rd. 18 m Länge, 0,75 m Höhe und demnach einer Ansichtsfläche von rd. 13,5 m², werden bei angenommenen Herstellungskosten von rd. 6.075,00 € insgesamt 24.300 Ökopunkte angerechnet.

Durch die Zuordnung von 24.180 ÖP ist der Eingriff ausgeglichen.

Von der Maßnahme verbleiben 120 Ökopunkte, die für einen späteren Eingriff einem Ökokonto der Johannes-Diakonie zugerechnet werden können.

6 Besonderer Artenschutz

Durch die Bebauungsplanänderung wird die bestehende Bebauung rechtlich gesichert, Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen sind nicht zu erwarten.

Die Grünfläche mit dem Laubbaum im Südwesten wird durch die Festsetzung als Fläche zum Erhalt gesichert.

Daher kann für möglicherweise im Gebiet brütende Vögel und für Fledermäuse in kleinen Nischen und Spalten am Baum oder der Leichtbauhalle ausgeschlossen werden, dass durch die Festsetzungsänderungen Wirkungen entstehen, durch die sie beeinträchtigt werden.

Weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie finden im Geltungsbereich keine geeigneten Lebensräume.

Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein.

¹ 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.