

**Bebauungsplan „Tannenhof, Nr. 2.39“
auf Gemarkung Neckarelz**

Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlage 2

**Satzung mit Zeichnerischem Teil,
Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften,
Vorhaben- und Erschließungsplan
sowie Anlagen zur Satzung**

Satzung
der Großen Kreisstadt Mosbach
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Tannenhof, Nr. 2.39“

Gemarkung Neckarelz

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Mosbach hat am auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tannenhof, Nr. 2.39“ auf Gemarkung Neckarelz und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung, Lageplan im Maßstab 1 : 500, Anlage Nr. 1.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Anlagen:

Anlage Nr. 1	Bebauungsplan zeichnerischer Teil, M 1 : 500
Anlage Nr. 2	Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO Baden-Württemberg
Anlage Nr. 3	Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Satzung beigelegt sind:

Begründung
Fachbeitrag Artenschutz

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit all seinen Teilen tritt am Tag seiner öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

Mosbach, den

Michael Jann, Oberbürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 SO_{SH} Sonstiges Sondergebiet: Seniorenhaus

2. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

2.1 ■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplans

3. SONSTIGE PLANZEICHEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- 3.1 Umriss geplanter Neubau Seniorenhaus
- 3.2 Abbruch bestehendes Seniorenheim
- 3.3 bestehende Parzellierung ALK Stand 10/2018
- 3.4 umliegende Bestandsgebäude
- 3.5 Umbau zum ökologisch gestuften Waldtrauf
- 3.6 Waldfläche
- 3.7 Verlauf Waldgrenze
- 3.8 Landschaftsschutzgebiet "Neckartal III"

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020

Landesbauordnung (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010,357, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 01.10.2019
- 2. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
 - 2.1 Bekanntmachung am 15.02.2020
 - 2.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 24.02.2020 bis 27.03.2020
- 3. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
 - 3.1 Bekanntmachung am 27.06.2020
 - 3.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 06.07.2020 bis 07.08.2020
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am
- 5. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de



bearbeitet	Datum 20.08.2020	Zeichen Gla/Ste/Rei	Gefertigt:	Anlage 1
gezeichnet	20.08.2020	Ste/Rei		Projekt Nr. 3481

Stadt
Mosbach

Stadtteil
Neckarelz

Projekt
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN

Planstand
Satzung

Maßstab
1 : 500

Die Stadt:

Mosbach, den

Der Oberbürgermeister

MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald



Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Tannenhof, Nr. 2.39“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Neckarelz

Textlicher Teil: **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 Örtliche Bauvorschriften
 Hinweise

Satzung

Planstand: 20.08.2020

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SO_{SH} – Sondergebiet – Seniorenhaus (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Seniorenhaus“ dient der Unterbringung eines Seniorenwohn- und -pflegehauses mitsamt zugeordneter Pflege- und Betreuungseinrichtungen.

Im Sondergebiet „Seniorenhaus“ sind ausschließlich Nutzungen wie betreutes Wohnen, Wohn- und Pflegeheime einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer, betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie eine Cafeteria zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

2.1 Stellplätze

Im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen gemäß Planeintrag sowie in der Tiefgarage gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

3.1 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung der baulichen Anlagen mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

3.2 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

3.3 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

3.4 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf der Baugrundstücksfläche unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

3.5 Baufeldräumung, Gehölzrodung und Abriss von Gebäuden und Schuppen

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen dürfen Gehölze, soweit erforderlich, nur im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2 gefällt werden. Holz und Astwerk sind unverzüglich abzuräumen.

Die Gebäude dürfen grundsätzlich nur im o.g. Zeitraum abgerissen werden. Eine Ausnahme ist möglich, wenn nachgewiesen wird, dass es an den Gebäuden keine Vogelbruten gibt. Unter Umständen ist es sinnvoll Strukturen, die sich zum Anlegen von Nestern eignen, vor dem Brutbeginn unbrauchbar zu machen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachdeckung und Fassadengestaltung

Grelle oder stark reflektierende Materialien und Farben sind für die Dachdeckung und Fassadenverkleidung mit Ausnahme von Solarkollektoren unzulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

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).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1 Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen. Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Karlstadt-Formation sowie der Jena-Formation. Diese werden größtenteils von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen in Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei

Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen dürfen Gehölze, soweit erforderlich, nur im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2. gefällt werden. Holz und Astwerk sind unverzüglich abzuräumen. Dies gilt auch für Fällungen und Rodungen im Zusammenhang mit dem Umbau des angrenzenden Waldes.

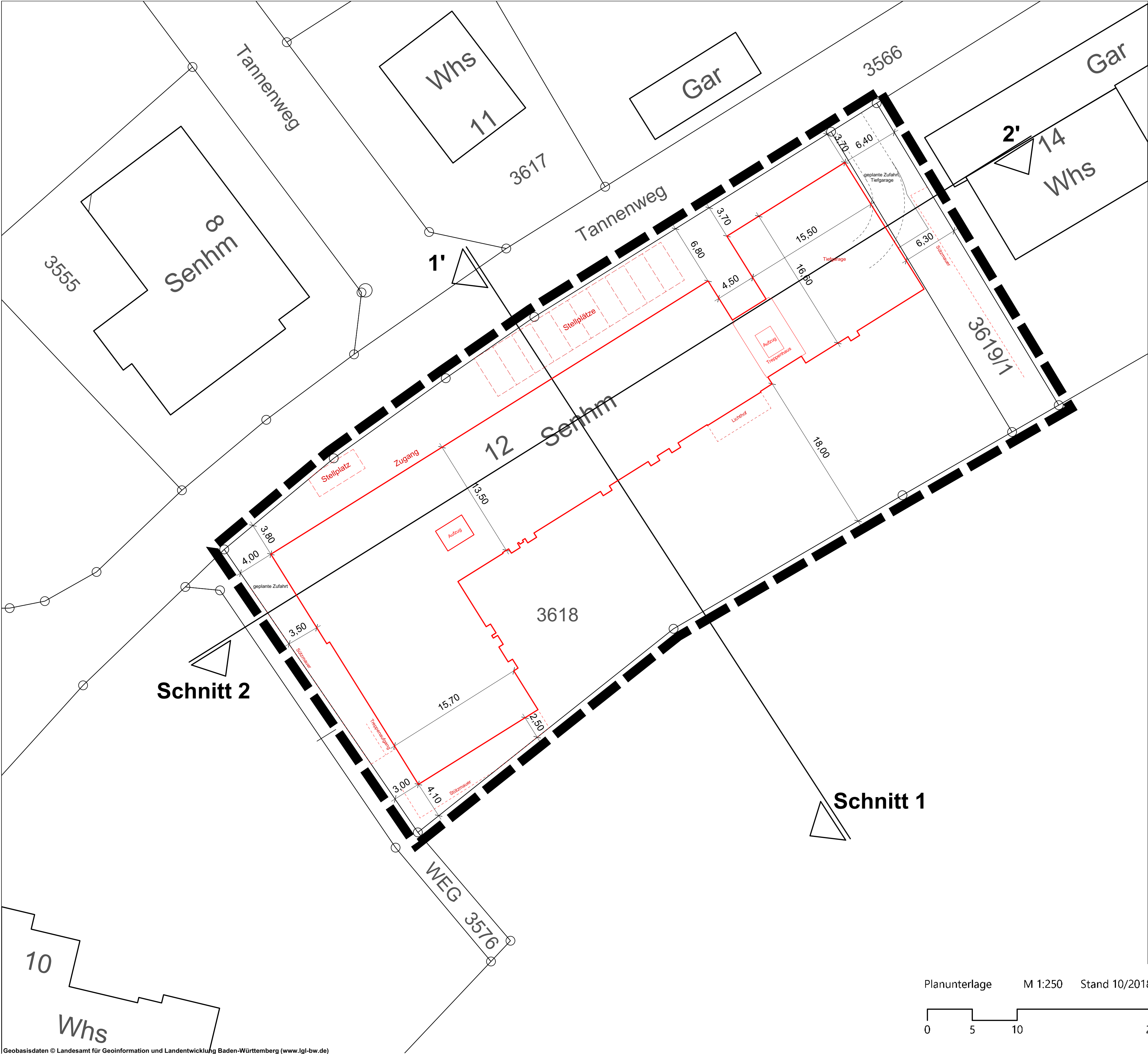
Aufgestellt:

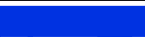
Mosbach, den

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de



KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU				 INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB	
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak		Dipl.-Ing. Jürgen Glaser			
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein					
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner					
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de					
	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	3a
bearbeitet	20.08.2020	Gla/Ste/Rei			
gezeichnet	20.08.2020	Ste/Rei		Projekt Nr.	3481

Stadt: Mosbach

Stadtteil: Neckarelz

Projekt: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Tannenhof, Nr. 2.39

Plan: Vorhaben- und Erschließungsplan: Ebene -1

Maßstab: 1 : 250

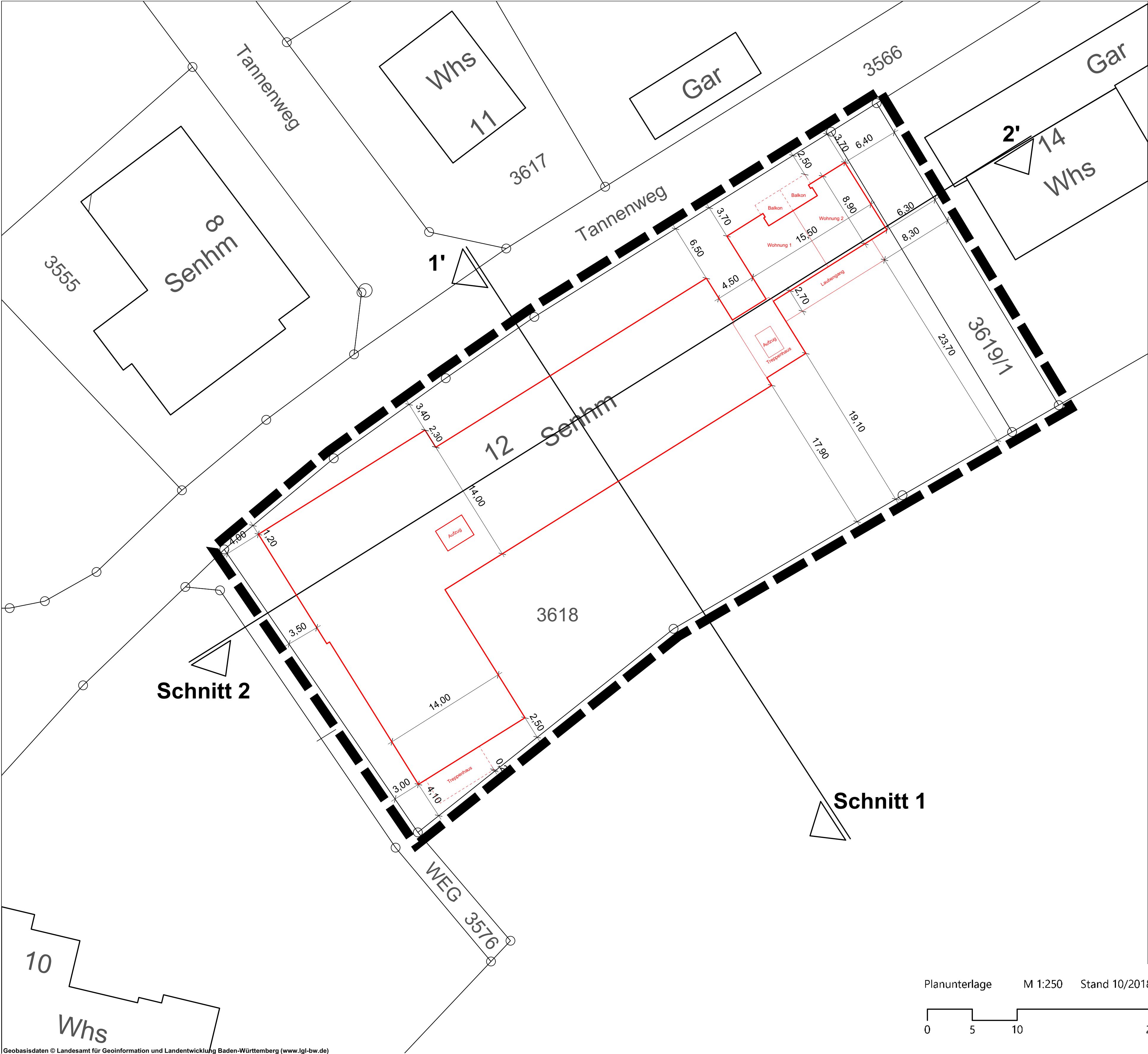
Die Stadt:



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Mosbach, den

Der Oberbürgermeister



KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU

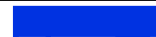
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de



INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB

	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	3b	
bearbeitet	20.08.2020	Gla/Ste			Projekt Nr.	3481
gezeichnet	20.08.2020	Ste/Rei				

Stadt: Mosbach

Stadtteil: Neckarelz

Projekt: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Tannenhof, Nr. 2.39

Plan: Vorhaben- und Erschließungsplan Ebene 0

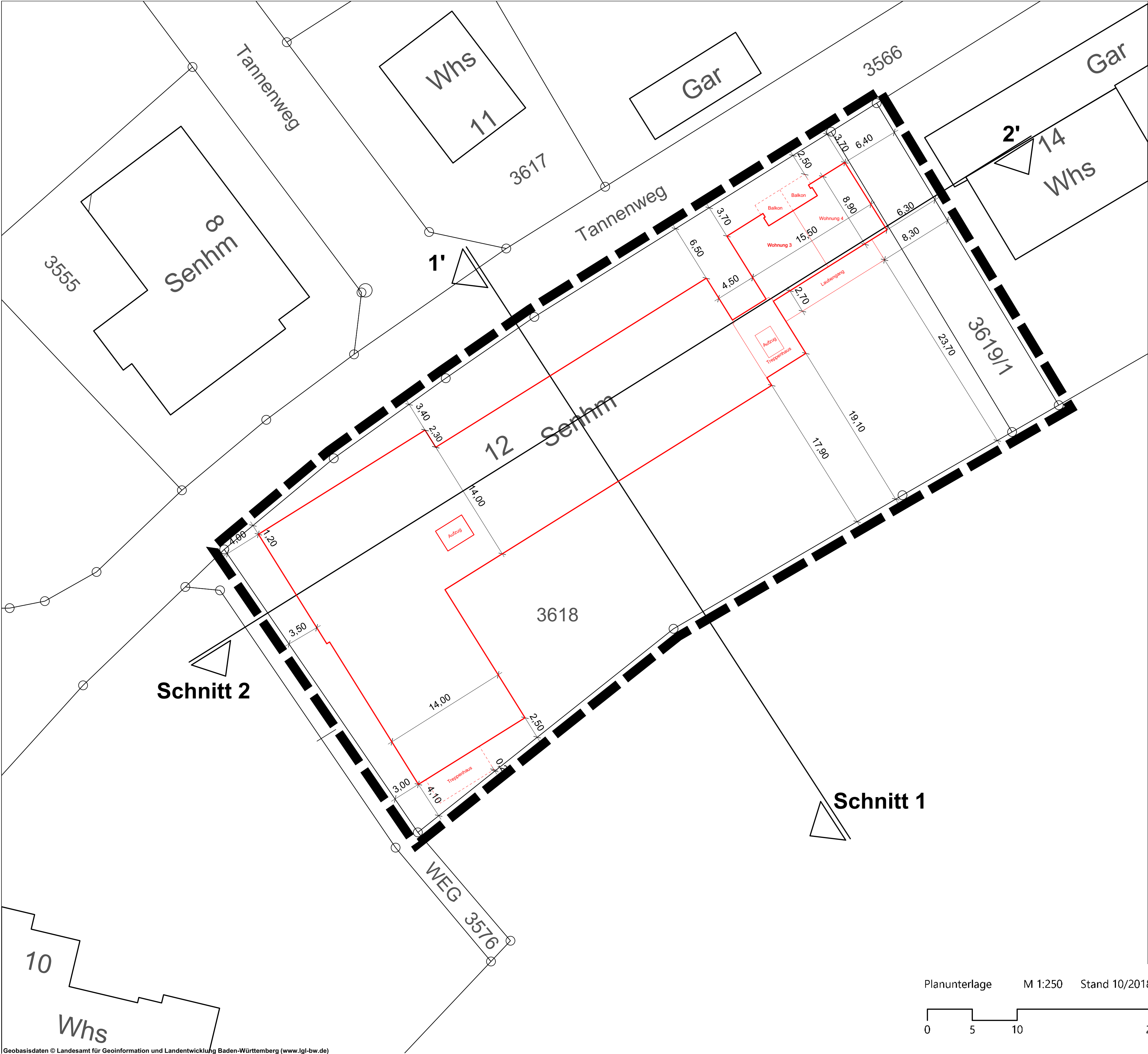
Maßstab: 1 : 250

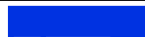
Die Stadt:

**MOSBACH**
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Mosbach, den

Der Oberbürgermeister



KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU				 INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB	
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak		Dipl.-Ing. Jürgen Glaser			
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein					
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner					
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de					
	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	3c
bearbeitet	20.08.2020	Gla/Ste/Rei			
gezeichnet	20.08.2020	Ste/Rei		Projekt Nr.	3481

Stadt: Mosbach

Stadtteil: Neckarelz

Projekt: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Tannenhof, Nr. 2.39

Plan: Vorhaben- und Erschließungsplan Ebene 1

Maßstab: 1 : 250

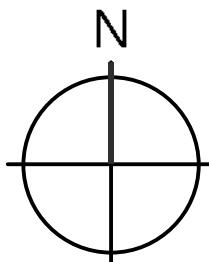
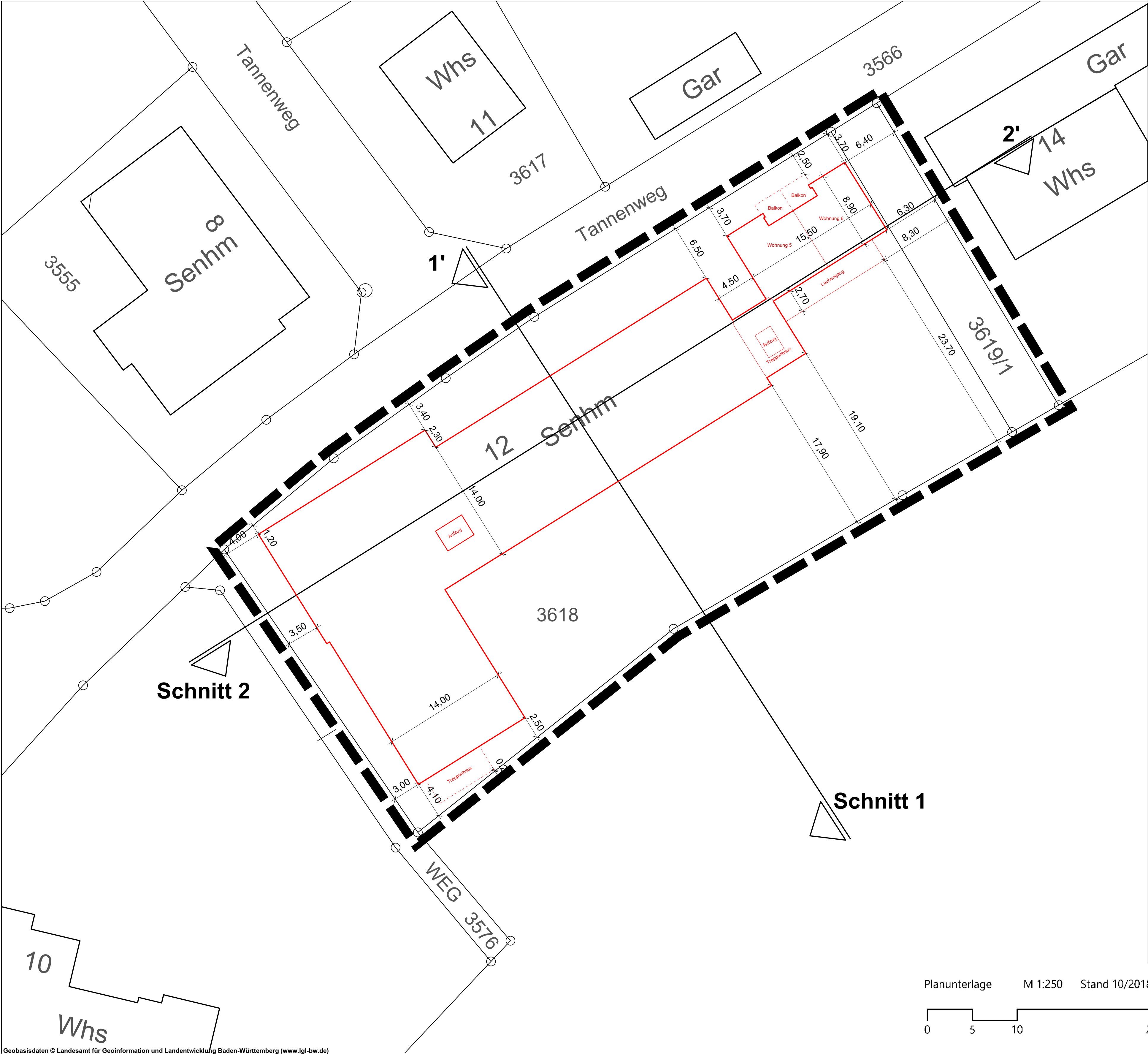
Die Stadt:



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Mosbach, den

Der Oberbürgermeister



KOMMUNALPLANUNG · TIEFBAU · STÄDTEBAU				 INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbH	
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak		Dipl.-Ing. Jürgen Glaser			
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein					
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner					
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach · Fon 06261/9290-0 · Fax 06261/9290-44 · info@ifk-mosbach.de · www.ifk-mosbach.de					
	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	3d
bearbeitet	20.08.2020	Gla/Ste/Rei			
gezeichnet	20.08.2020	Ste/Rei		Projekt Nr.	3481

Stadt: Mosbach

Stadtteil: Neckarelz

Projekt: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Tannenhof, Nr. 2.39

Plan: Vorhaben- und Erschließungsplan Ebene 2

Maßstab: 1 : 250

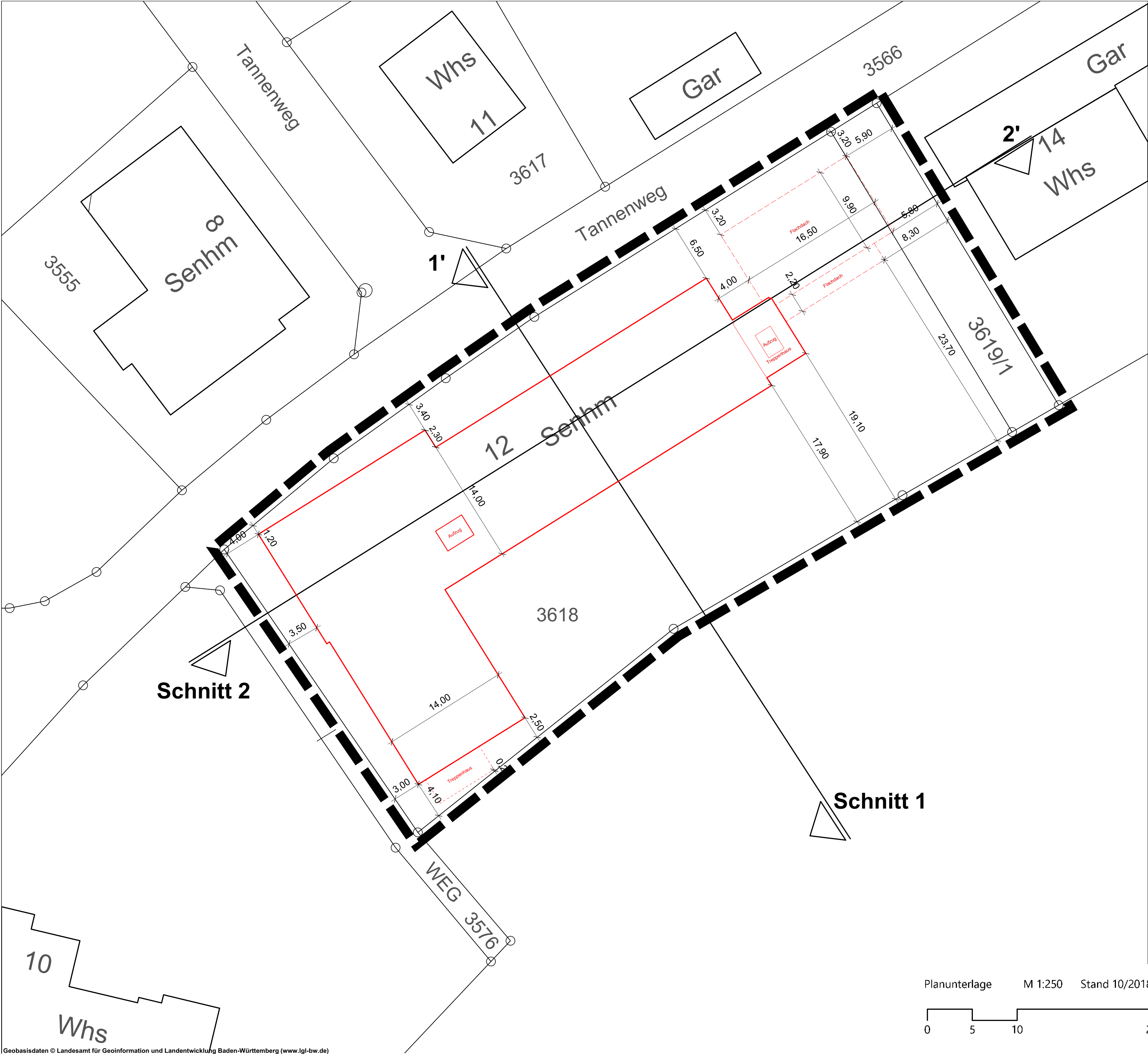
Die Stadt:

Mosbach, den

Der Oberbürgermeister



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald



KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

BERATUNGS-
INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de

	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	3e
bearbeitet	20.08.2020	Gla/Ste/Rei			
gezeichnet	20.08.2020	Ste/Rei		Projekt Nr.	3481

Stadt: Mosbach

Stadtteil: Neckarelz

Projekt: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Tannenhof, Nr. 2.39

Plan: Vorhaben- und Erschließungsplan Ebene 3

Maßstab: 1 : 250

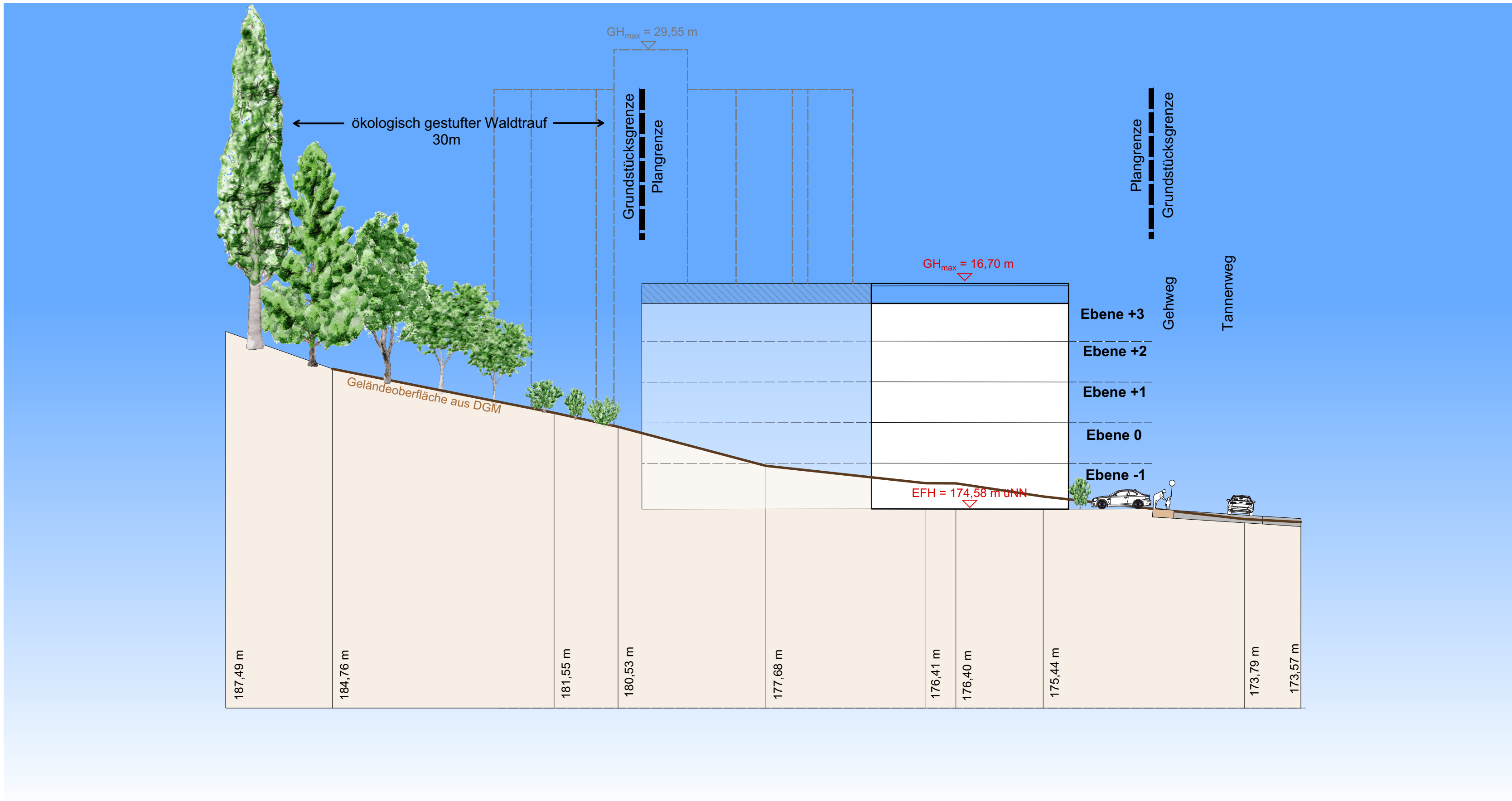
Die Stadt:



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Mosbach, den

Der Oberbürgermeister



KOMMUNALPLANUNG - TIEFBAU - STÄDTEBAU				
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak			Dipl.-Ing. Jürgen Glaser	
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein			INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbH	
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner				
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de				
bearbeitet	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage
	20.08.2020	Gla/Ste/Rei	_____	3f
gezeichnet	20.08.2020	Ste/Rei		Projekt Nr.
				3481

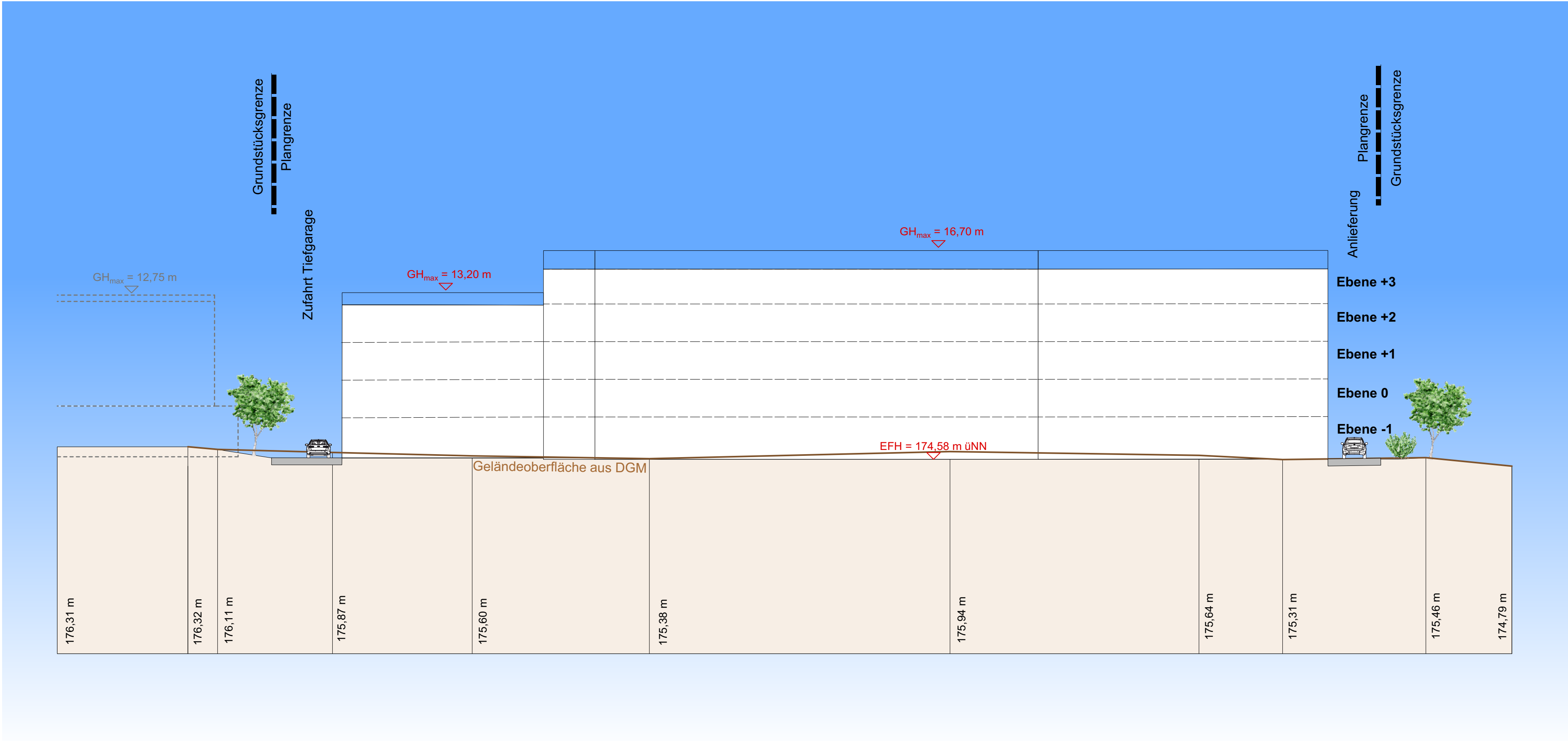
Stadt	Mosbach
Stadtteil	Mosbach
Projekt	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Tannenhof, Nr. 2.39
Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan: Schnitt 1-1'
Maßstab	1 : 250

Die Stadt:

Mosbach, den

Der Oberbürgermeister





KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de



ifk

INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB

	Datum	Zeichen	Gefertigt: _____	Anlage	3g	
bearbeitet	20.08.2020	Gla/Ste/Rei				
gezeichnet	20.08.2020	Ste/Rei			Projekt Nr.	3481

Stadt

Mosbach

Stadtteil

Mosbach

Projekt

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN

Tannenhof, Nr. 2.39

Plan

Vorhaben- und Erschließungsplan:
Schnitt 2-2'

Maßstab

1 : 250

Die Stadt:

Mosbach, den

Der Oberbürgermeister



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald



Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tannenhof, Nr. 2.39“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Neckarelz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 20.08.2020

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	7
5.1	Vorhabensbeschreibung	7
5.2	Verkehrerschließung	8
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Immissionen	16
8.	Durchführungsvertrag	16

1. Anlass und Planungsziele

Die „Johanniter Seniorenhäuser GmbH“ plant den Neubau eines Seniorenhauses als Ersatz für ihre bestehende Einrichtung „Tannenhof“ in Neckarelz. Die langjährige Altenpflegeeinrichtung kann auf Grund der Vorgaben der Landesheimbauordnung künftig nicht mehr in der bisherigen baulichen Form betrieben werden. Für den Neubau ist es notwendig den vorhandenen Gebäudekomplex zu ersetzen, um eine zukunftsfähige Versorgung zu gewährleisten. Das geplante Vorhaben orientiert sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche an der bereits bestehenden Bebauung. In südwestlicher Richtung befinden sich bereits mehrere Gebäude mit einer höheren Geschossigkeit, darunter auch ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt zehn Vollgeschossen und damit einhergehend auch einer höheren Zahl an Wohneinheiten.

Im Bereich des Plangebiets besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, wodurch das Vorhaben nach § 34 BauGB zu behandeln wäre. Die Planung sieht die Errichtung einer fünfstöckigen Altenpflegeeinrichtung vor, welche aufgrund der Hangsituation im rückwärtigen Bereich als vierstöckiges Gebäude in Erscheinung tritt. Damit übersteigt das Vorhaben die Bestandsbebauung in nordöstlicher Richtung, während es sich in die südwestlich gelegene Umgebungsbebauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern baulich einfügt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Seniorenhauses zu schaffen, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig.

Durch die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB können über das übliche Maß hinaus gehende, auf das konkret geplante Vorhaben zugeschnittene verbindliche Regelungen getroffen und somit die Planungsziele der Stadt am besten verfolgt werden.

2. Verfahren

Die Stadt Mosbach folgt dem Antrag der „Johanniter Seniorenhäuser GmbH“ auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Realisierung eines barrierefreien Seniorenhauses auf dem Flurstück 3618 und 3619/1 im Bereich des Grundstücks „Tannenweg 12“. Daher erfolgte am 01.10.2019 ein Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Mosbach zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB im sogenannten "beschleunigten Verfahren" gem. § 13a BauGB.

Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 1.850 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Die Große Kreisstadt Mosbach liegt im Elzmündungsraum ca. 30 km nördlich der Stadt Heilbronn und ca. 40 km östlich der Stadt Heidelberg. Sie befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Neckar-Odenwald, gehört dem Land Baden-Württemberg an und ist Sitz der Kreisverwaltung.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Tannenhof, Nr. 2.39“ befindet sich auf Gemarkung Neckarelz, südwestlich der Pfalzgraf-Otto-Straße am Rande des Stadtteils Neckarelz am Tannenweg. Nordöstlich des Areals befinden sich unmittelbar angrenzende Wohngebäude, die hinsichtlich Gebäudehöhe und Anzahl der Wohneinheiten eine geringere Ausprägung aufweisen. Nach Südwesten schließen sich Mehrfamilienhäuser an, die überwiegend als Geschosswohnungsbau errichtet wurden. Im Südosten schließt sich der Waldrand an das Grundstück des Johanniter-Hauses an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 3618 und 3619/1. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,33 ha.

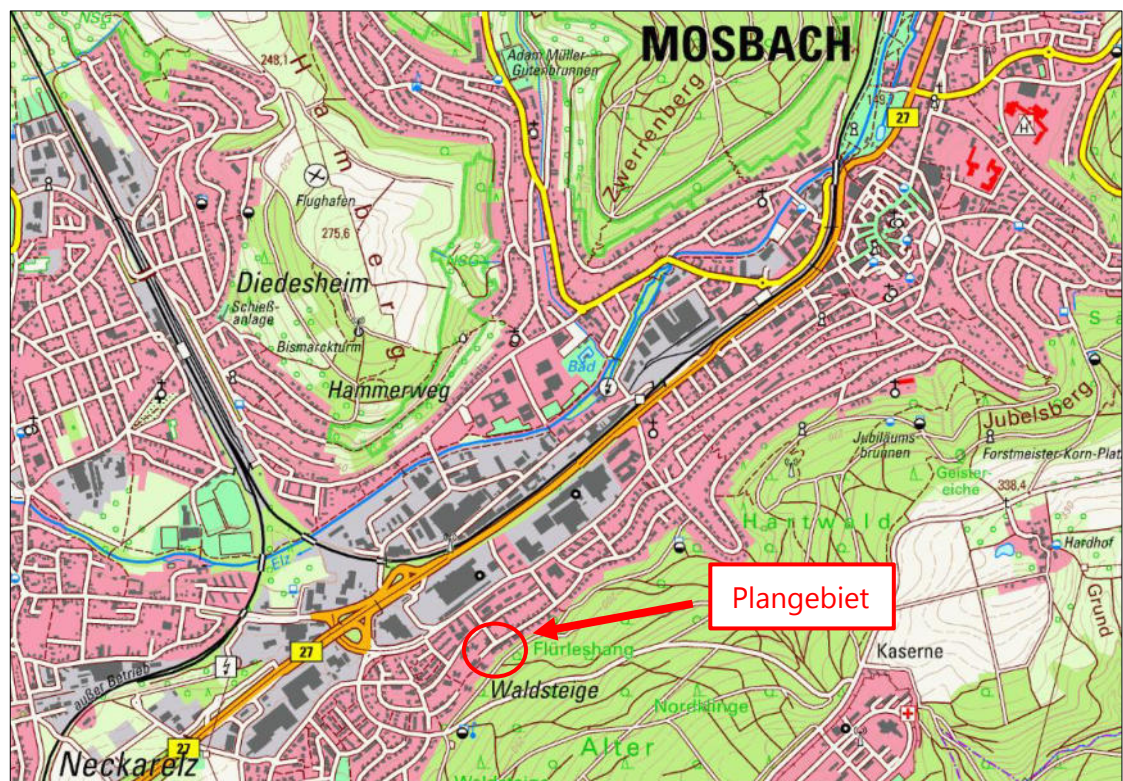


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2017)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt: 3619 im Nordosten, 3576 im Südwesten und durch den Tannenweg (3566) im Nordwesten. Im Südosten schließen sich direkt die Waldflächen „Flürleshang“ als ein Teil des Waldgebiets „Hardwald“ an.

Das Bestandsgebäude wird seither bereits als Seniorenhaus genutzt. Im Bereich Tannenweg herrscht südwestlich des Plangebiets eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor, während sich in nordöstlicher Richtung zunehmend Einfamilienhäusern anschließen. Auch in der näheren Umgebung des Plangebiets ist die Wohnbebauung prägender Bestandteil. An der rückwärtigen Seite des bestehenden Gebäudes befinden sich kleinere Grünflächen und vereinzelte Bäume, die einen Übergang zum direkt angrenzenden Wald bilden.



Abb. 2: Digitales Orthophoto (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Gelände steigt insgesamt von Nordwesten nach Südosten von ca. 175 m ü.NN parallel verlaufend zum Tannenweg auf etwa 180 m ü.NN an.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Im Bereich des Plangebiets bestand bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan, wodurch entsprechend § 34 BauGB Anwendung findet.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Mosbach und damit auch der Stadtteil Neckarelz als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg - Mosbach - Heilbronn sowie Heidelberg - Mosbach – Würzburg.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brachflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)“ dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Regionaler Grünzug (Z) und ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (G) sowie ein Vorbehaltsgebiet für Wald- und Forstwirtschaft (G). Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet nicht festgesetzt.

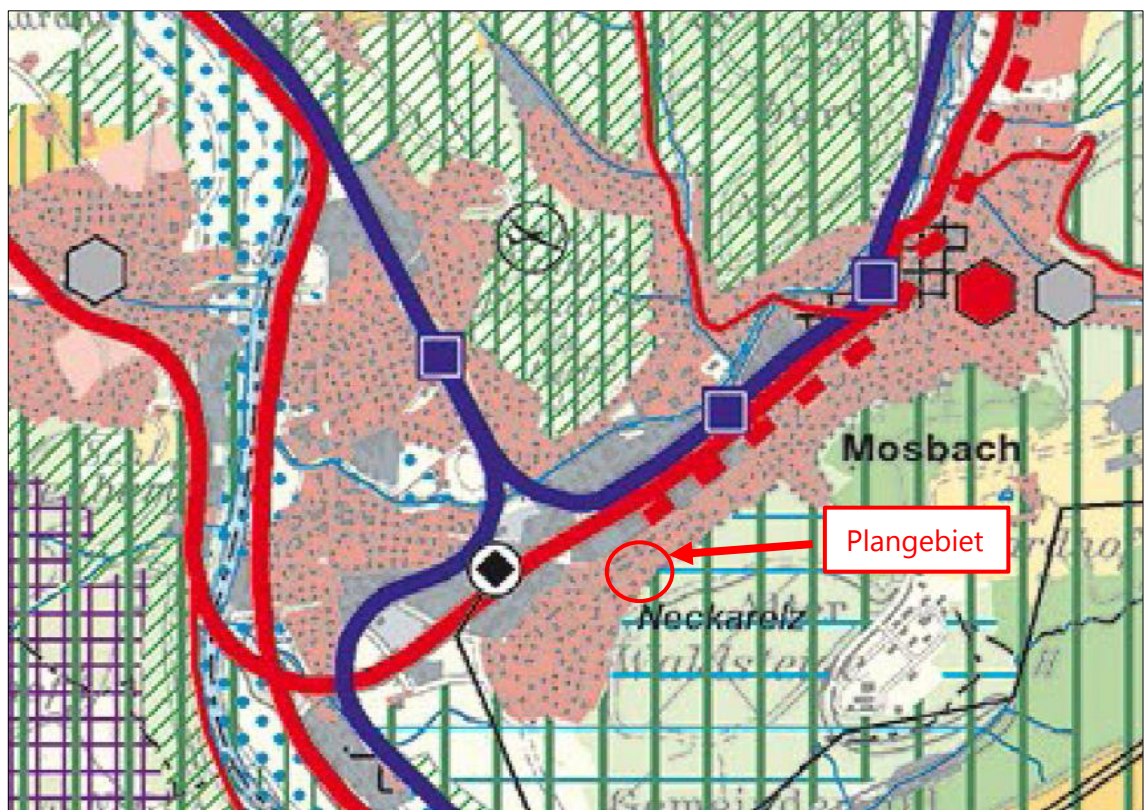


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst und als Sonderbaufläche dargestellt.

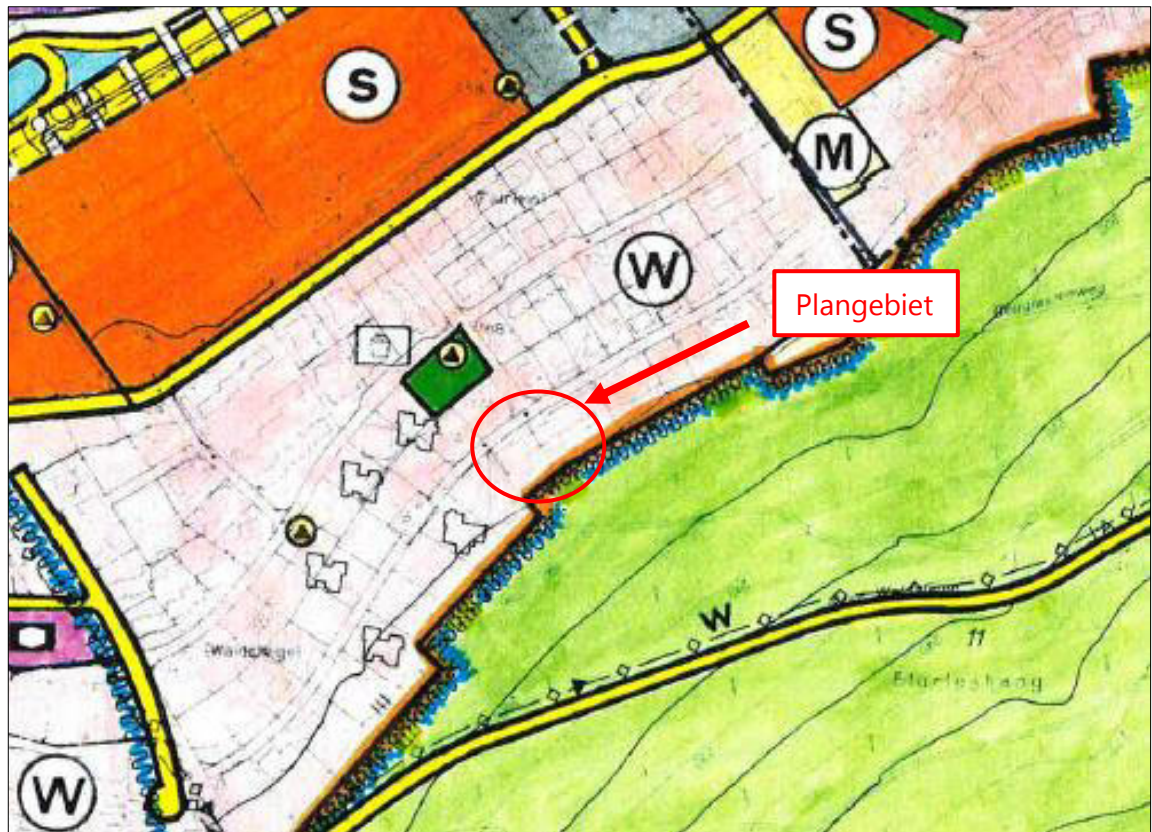


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Mosbach)

4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“ an.



Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen CI, AII, GII, Neckarelz“

Das Plangebiet befindet sich angrenzend zur Zone IIIIB des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen CI, AII, GII, Neckarelz“.



Abb. 6: Wasserschutzgebiet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Im Bereich des Sondergebietes soll auf dem Gelände der Johanniter Seniorenhäuser GmbH am Tannenweg ein barrierefreies Seniorenhaus mit ca. 90 Pflegeplätzen und 6 Wohnungen neu entstehen. Bislang standen 75 Plätze als Pflegeplätze zur Verfügung. Die Anlage soll sowohl Einzelzimmer zur stationären Pflege und zur Tagespflege sowie auch Wohnungen zur gemeinsamen Benutzung beinhalten. Die Wohnungen zur gemeinsamen Nutzung sind in einem separat angegliederten Gebäudebereich untergebracht. Das Hauptgebäude soll fünfgeschossig (4 Vollgeschosse) errichtet werden, wobei das Hanggeschoss als Eingangsgeschoss genutzt werden soll. Die Bereiche für die Unterkünfte der Pflegebedürftigen sind im Erdgeschoss bis hin zum dritten Obergeschoss untergebracht. Vor dem geplanten Gebäudekomplex sollen 11 Parkplätze errichtet werden sowie im nordöstlichen Gebäudebereich eine Tiefgarage mit weiteren 8 Stellplätzen.

In Richtung Norden, der dem Tannenweg zugewandten Seite, tritt das Hauptgebäude als fünfgeschossiges und im südlichen rückwärtigen Bereich aufgrund der baulichen Integration in die Hangsituation als viergeschossiges Gebäude in Erscheinung. Durch das lediglich viergeschossige angegliederte Nebengebäude (3 Vollgeschosse), welches mit dem Hauptgebäude verbunden ist, wirkt die Bebauung optisch aufgelockert.

Die Grundzüge der Vorhabensplanung (Gebäudekubatur, Geschossstaffelung) werden als Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlicher Teil des Bebauungsplans. Im Folgenden sind die Ansichten zum geplanten Vorhaben dargestellt:

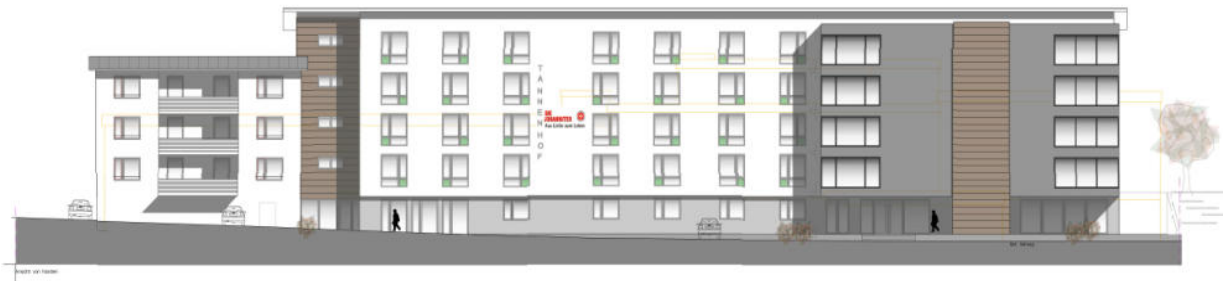


Abb. 7: Ansicht von Nordwesten, Straßenseite (Quelle: Huber Architekten PartGmbH)

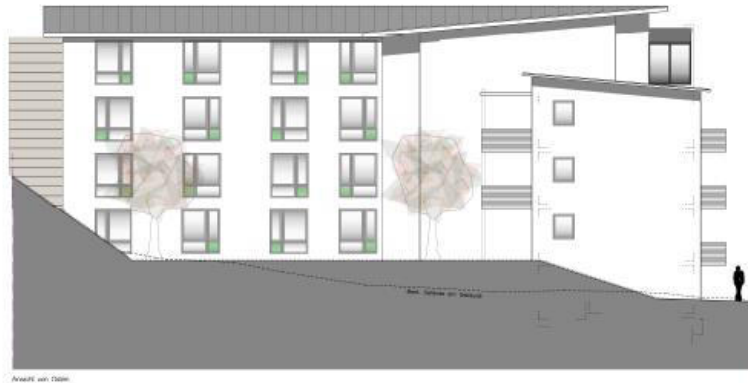


Abb. 8: Ansicht von Nordosten (Quelle: Huber Architekten PartGmbH)



Abb. 9: Ansicht von Südwesten (Quelle: Huber Architekten PartGmbH)



Abb. 10: Ansicht von Südosten (Quelle: Huber Architekten PartGmbH)

5.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits heute über die Straße „Tannenweg“ erschlossen.

Direkt vor dem geplanten Gebäude befindet sich eine Bushaltestelle, die entsprechend mit der Grundstückszufahrt im nördlichen Bereich des Plangebiets abgestimmt ist. Eine unmittelbare Anbindung an das bestehende ÖPNV-Netz ist damit vorhanden.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Sondergebiet „Seniorenhaus“ festgesetzt. Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Bezüglich der Vorhabensbeschreibung (s. Kapitel 5.1) soll die Anlage mit Einzelzimmern und Wohnungen zur stationären und Tagespflege ausschließlich einen pflegeorientierten Nutzungszweck erfüllen.

Grundsätzlich lassen sich betreute Wohnformen und Pflegeheime wegen der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 4 BauNVO auch in allen Baugebieten verwirklichen, in denen Wohngebäude allgemein zulässig sind. Jedoch ist aufgrund der einseitigen Nutzungsstruktur die allgemeine Zweckbestimmung der infrage kommenden Baugebiete nach §§ 2-10 BauNVO nicht mehr umfassend gewahrt. Gemäß der vorhabenbezogenen Verfahrensart sind in diesem Rahmen nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Der Zulässigkeitsmaßstab des geplanten Seniorenhauses ergibt sich direkt aus den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), sodass auf eine zusätzliche Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) verzichtet wird.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes liegt die Obergrenze für die GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,8. Durch das geplante Vorhaben wird gemäß VEP-Plänen eine GRZ von 0,43 erreicht und die zulässige Obergrenze damit deutlich unterschritten. Auch die GRZ II (GRZ (I) + Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten) von 0,55 liegt unter dem gemäß BauNVO maximal zulässigen Wert. Anhand beider Werte kann mit Blick auf die umliegende Bebauung die bauliche Dichte des Vorhabens als verträglich erachtet werden. Sowohl die GRZ als auch die GRZ II überschreiten dabei die gesetzlichen Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet nur leicht.

Als maximale Geschossflächenzahl (GFZ) ist innerhalb eines Sondergebietes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ein Wert von 2,4 zulässig. Auch hier hält das Vorhaben, bei vier Geschossen mit Aufenthaltsräumen, mit einem Wert von 2,04 die rechtliche Obergrenze ein.

Die Gebäudehöhen sind bemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe, die als absolute Höhe von 174,58 m üNN geplant ist. Das Hauptgebäude hat dabei eine maximale Gebäudehöhe von 16,70 m. Die maximale Gebäudehöhe des in nordöstlicher Richtung separat angegliederten Gebäudeteils liegt bei 13,20 m.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um den ruhenden Verkehr zu bündeln, werden Stellplätze für Mitarbeiter sowie Besucher des Seniorenzentrums auf der festgesetzten Fläche am Tannenweg angeordnet sowie eine Tiefgarage gebaut. Somit werden Konflikte durch Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden.

Der VEP sieht insgesamt elf Stellplätze vor dem Haus sowie die Unterbringung acht weiterer Stellplätze im Untergeschoss (Ebene -1) des Wohngebäudes in Form einer Tiefgarage vor. Dadurch wird die Gesamtzahl der Stellplätze innerhalb des Plangebiets von aktuell fünf auf insgesamt 19 erhöht, sodass die Herstellung der baurechtlich notwendigen Stellplätze entsprechend gesichert ist. Die Vorgaben der „VwV Stellplätze“ für Altenheime sind damit eingehalten. Dabei ist je 10-15 Pflegeplätze ein Stellplatz zu schaffen. Bei insgesamt ca. 90 Pflegeplätzen und 6 Wohnungen dienen die hergestellten Stellplätze der Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebiets.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Ausschluss von Steingärten und -schüttungen zum Schutz des lokalen Kleinklimas
- Hinweise zur Baufeldräumung, Gehölzrodung und zum Gebäudeabriss

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind sowohl bei der Dachdeckung als auch bei der Fassadengestaltung grelle oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Regenwasserzisternen

- Geotechnik
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mensch und Gesundheit

Das geplante Vorhaben kommt dem Ziel der innerörtlichen Entwicklung nach, bereits bebaute Flächen einer erneuten Nutzung zuzuführen. Die zukünftige Bebauung nutzt ein vorhandenes Innenentwicklungspotential innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Mosbach, ohne dabei die umgebene Bestandsbebauung zu stark zu beeinträchtigen. Neben der Innenentwicklung kann mit der Realisierung des Vorhabens barrierefreier und durch die Verdichtung flächensparend ein Seniorenhaus mit neusten Wohn- und Pflegestandards im Stadtteil Neckarelz geschaffen werden.

Wald

Gemäß § 4 Abs.3 LBO ist mit Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind. Der Bebauungsplan „Tannenhof, Nr. 2.39“ sieht geringere Abstände zum südöstlich an das Bauvorhaben angrenzenden Wald vor, dazu wurde mit der Forstbehörde folgende Regelung abgestimmt:

Auf einer Tiefe von 30 Metern ist ein ökologisch gestufter Waldtrauf anzulegen. Von der Grundstücksgrenze soll sich dieser mit Sträuchern und Hecken bis zu Waldbäumen der 2. und 3. Ordnung mit einer maximalen Wuchshöhe von 20 Metern entwickeln. Zur dauerhaften rechtlichen Sicherung ist vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan eine entsprechende Baulast ins Baulastenverzeichnis einzutragen.

Tiere und Pflanzen

Die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebiets wird bereits als Pflegeheim für Senioren genutzt. Das Grundstück ist in ähnlichem Maße versiegelt. An der rückwärtigen Seite des bestehenden Gebäudes befinden sich kleinere Grünflächen und vereinzelte

Bäume, die einen Übergang zum direkt angrenzenden Wald bilden. Durch die Planung kommt es lediglich zu geringen Auswirkungen.

Boden und Wasser

Durch die bereits bestehende Bebauung des Plangebiets ist die natürliche Bodenfunktion in den versiegelten Flächen des Plangebiets bereits vollständig verloren gegangen. Innerhalb des Plangebiets ist aktuell eine Fläche von rund 1.830 m² versiegelt. Dies entspricht in etwa der künftigen Versiegelung durch bauliche Hauptanlagen sowie Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, die ca. 1.850 m² beträgt.

Mit Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der Böden in den noch unversiegelten Bereichen des Plangebiets im Zuge der Bebauung wird die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Im Bereich der Bebauung führt die Beeinträchtigung des Bodens infolge der Flächenversiegelung zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Gewässer. Die Planung hat auch keinerlei negativen Auswirkungen auf außerhalb des Plangebiets liegende natürliche Gewässer.

Negative Auswirkungen auf Grundwasser und Wasserhaushalt allgemein werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen. Durch die bestehende Versiegelung im Plangebiet ist bereits von Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushalts auszugehen.

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet wird.

Durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Oberflächenbefestigung kann der Oberflächenabfluss vermindert werden.

Luft und Klima

Art und Umfang der Planung stellen sich nicht als erheblich klimarelevant dar. Das Planungsziel, flächenschonend zu bauen und dabei das bereits vorhandene Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung zu aktivieren, trägt dazu bei, der weiteren Zersiedlung und dem damit verbundenen erhöhten verkehrsbedingten Ausstoß von CO₂ entgegen zu wirken.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und dem geringen Vegetationsbestand hat das Plangebiet keine große Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion. Dennoch wird im Zuge dessen die rückwärtige Grundstücksseite von Bebauung freigehalten und mit einer Grünfläche versehen und Bäumen bepflanzt.

Relativ gesehen führt die geplante Bebauung im Vergleich zur Bestandssituation nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung, weshalb keine starken negativen Veränderungen hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit zu erwarten sind.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Gebietsgröße als nicht erheblich bezeichnet werden.

Landschaftsbild

Da im Bereich des Plangebiets insbesondere in südwestlicher Richtung bereits eine mehrgeschossige Bebauung mit hoher baulicher Dichte besteht und die umliegenden Kubaturen teilweise die des Vorhabens übersteigen, sind weitreichende Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht erkennbar. Durch die Bestandssituation ist dahingehend eine gewisse städtebauliche Vorprägung anzutreffen.

Das Hauptgebäude soll in fünfgeschossiger und das Nebengebäude in viergeschossiger Flachdachbauweise errichtet werden, wobei das Hauptgebäude im rückwärtigen Bereich als viergeschossiges Bauwerk in Erscheinung tritt. Da sich das geplante Vorhaben in die vorhandene Hangsituation einfügt, können zusätzliche negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermindert werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

▪ Europäische Vogelarten:

Zur Vermeidung, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten, wurde eine Festsetzung zur Baufeldräumung, zur Gehölzrodung und zum Gebäudeabriss in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch den Umbau der ca. 2.500 m² großen Waldfläche im Anschluss an das Plangebiet ändert sich das Spektrum an Brutmöglichkeiten in dieser Fläche grundlegend. Insbesondere Arten, die in Höhlen und in den Kronen der größeren Bäume brüten verlieren Brutmöglichkeiten. Die umgebende, im Verhältnis sehr große Waldfläche bietet aber genügende Ausweichmöglichkeiten, sodass eine Verschlechterung der Erhaltungszustände lokaler Populationen nicht zu erwarten ist. Störungen durch die Bauarbeiten sind zeitlich und räumlich begrenzt. Die spätere Nutzung wird nicht störender sein als die Aktuelle. Damit ist gewährleistet, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten.

▪ Vorgezogene Maßnahmen (CEF):

Die meisten Arten finden in der umgebenden großen Waldfläche genügend Ausweichmöglichkeiten. Bei den höhlenbrütenden Arten reicht das Angebot in der Umgebung aber wahrscheinlich nicht aus. Daher werden vorsorglich in den umgebenden Waldflächen insgesamt 20 Nistkästen unterschiedlicher Bauart und Größe aufgehängt.

- 3 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite,
- 3 Nisthöhlen mit 26 mm Fluglochweite,

- 3 Nisthöhlen mit 45 mm Fluglochweite,
- 3 Baumläuferhöhlen,
- 3 Kleiberhöhlen mit 32 mm Fluglochweite,
- 5 Halbhöhlen.

Verwendet werden Kästen aus Holzbeton mit Marderschutz.

Es ist schwierig bis unmöglich zu ermitteln, wie viele tatsächlich genutzte bzw. Auch ungenutzte Höhlen und ähnliche Strukturen es in der umzubauenden Waldfläche gibt. Es wird deshalb angenommen, dass je 125 m² eine auch tatsächlich von Vögeln genutzte Struktur verloren geht.

▪ **Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Berücksichtigt werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Mit Ausnahme der Fledermäuse und der Zauneidechse konnte für alle Arten des Anhang IV nach einer überschlägigen Prüfung ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen oder betroffen sein können.

Zauneidechse:

Die Teilflächen der beiden Grundstücke, die nicht überbaut oder in irgendeiner Art versiegelt oder befestigt sind, sind als Lebensraum für Zauneidechsen gänzlich ungeeignet. Die Rasenflächen hinter den Gebäuden bekommen allenfalls ab dem späten Nachmittag Sonne und das auch nur kurze Zeit. Sie werden zudem, wie alle Grünflächen um die Gebäude, intensiv genutzt oder gepflegt. Eidechsen gibt es hier nicht, sodass ein Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten ist.

Fledermäuse:

Im Landschaftsraum sind mindestens 8 Fledermausarten zu erwarten. Das Tannenhofareal ist für Fledermäuse als Jagdgebiet ohne Bedeutung. Das gilt nicht gleichermaßen für die Gebäude. Es gab Hinweise darauf, dass es in den angrenzenden Hochhäusern mit Flachdach und Attika weitere Quartiere gibt. Eine Wochenstube und selbst Winterquartiere sind nicht unwahrscheinlich.

Hierzu wurden deshalb eine Relevanzbegehung und eine Ausflugkontrolle durchgeführt. Bedingt durch die Bauweise können potenzielle Fledermausquartiere auf allen 4 Seiten des Gebäudekomplexes vorhanden sein. Bei der Ausflugkontrolle an der Nordostecke im Anschluss an die Relevanzbegehung konnten keine ausfliegenden Fledermäuse beobachtet werden. Da der Termin aber zu spät im Jahr war, können daraus keine Schlüsse bezüglich einer Quartiersnutzung im Sommer gezogen werden. Eine tatsächliche Nutzung dieser potenziellen Quartiere ist aktuell noch unklar. Nicht ausgeschlossen werden können potenzielle Baumquartiere im südlich anschließenden Wald und die Nutzung unterirdischer Gebäudeteile als Winterquartier. Die Bestandsgebäude werden abgerissen und die Grünflächen um die Gebäude werden einschließlich der darin stehenden Gehölze abgeräumt.

Umbau zum ökologisch gestuften Waldtrauf in einer Tiefe von 30 m:

Für den Umbau des angrenzenden Waldes zum ökologisch gestuften Waldtrauf müssen alle höheren Bäume gefällt und ein mehr oder weniger großer Teil der niedrigeren Bäume auf den Stock gesetzt werden. Es gehen Strukturen verloren, die mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Um sicherstellen zu können, dass Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden, muss wie folgt vorgegangen werden:

- Durchführung einer Baumquartierkartierung zur Erfassung potenzieller Baumquartiere. Bäume mit potenziellen Quartieren dürfen beim späteren Waldumbau erst nach vorheriger Kontrolle auf eine tatsächliche Nutzung gefällt werden.
- Werden keine potenziellen Quartierbäume festgestellt und ergeben sich bei Detektorbegehungen und automatischen Erfassungen keine Hinweise auf eine Winterquartiernutzung kann der Wald zwischen Oktober und Februar gerodet bzw. umgebaut werden.
- Ausflugbeobachtungen möglicher Quartiere zur Prüfung der unklaren Nutzung potenzieller Quartiere.
- Die unterirdischen Bereiche des Gebäudekomplexes sind auf Spuren von Fledermäusen abzusuchen.
- In der Zwischenzeit wurde eine Abrissgenehmigung erteilt und mit dem Abriss der südwestlichen Gebäude begonnen, sodass Untersuchungen bezüglich dieser Gebäude nicht mehr möglich sind. Ob es in bzw. an den Gebäuden besetzte Quartiere gab lässt sich nicht mehr feststellen.
- Bei der ersten Untersuchung Anfang August gab es keine Ausflugbeobachtungen aus den noch bestehenden Gebäuden. Es kann daraus zwar nicht sicher geschlossen, aber doch vermutet werden, dass auch an den Abrissgebäuden keine Fledermäuse hingen. Falls doch, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Tiere durch Flucht hätten entziehen können.
- Werden an den noch bestehenden Gebäuden keine Winterquartiere gefunden und Ausflüge beobachtet, dann ergeben sich keine Einschränkungen zur bisher festgelegten Verfahrensweise des Abbruchs.
- Bei einer Nutzung von Gebäudeteilen als Winterquartier, dürfen diese nur abgerissen werden, wenn keine Nutzung mehr besteht.
- Werden Ausflüge aus den Attikabereichen beobachtet, ist ein Abriss der Gebäude erst in Zeiten möglich in denen keine Nutzung der Quartiere mehr besteht.

Über diese Vorgehensweise ist sichergestellt, dass Fledermäuse nicht getötet oder verletzt werden können.

Erheblichen Störungen der lokalen Populationen der Fledermäuse treten, selbst wenn einzelne, tatsächlich genutzte Quartiere verloren gehen würden, nicht auf. In der großen Waldfläche gibt es genügend Ausweichmöglichkeiten. Quartiermöglichkeiten wie die Attiken gibt es im Umfeld bekanntlich reichlich. Bei Winterquartieren ist es entsprechend. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen

Zusammenhang weiterhin erfüllt. Sollte sich bei der Kontrolle der potenziellen Baumquartiere eine tatsächliche Nutzung herausstellen, werden vorsorglich je Quartiernachweis im Wald oberhalb des Plangebietes 2 Fledermaushöhlen aufgehängt.

Der Abriss der Gebäude sollte, soweit es um die Attiken geht, durch eine Umweltbaubegleitung kontrolliert werden, um zumindest im Nachhinein Gewissheit über eine Nutzung zu bekommen. Unabhängig davon wird empfohlen, beim Neubau Quartiermöglichkeiten einzuplanen.

Die ausführlichen Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Umweltplanung – Simon können dem beigefügten Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Immissionen

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Bestandsgebäude als Seniorenhaus sind durch die Planaufstellung keine Beeinträchtigungen durch Immissionen auf benachbarte Nutzungen zu erwarten. Umgekehrt sind durch die unveränderten benachbarten Nutzungen keine Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

8. Durchführungsvertrag

Vor Satzungsbeschluss ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Mosbach und dem Vorhabensträger abzuschließen. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrags sind:

- Durchführungsverpflichtung
- Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten
- Artenschutz

Aufgestellt:

Mosbach, den

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de



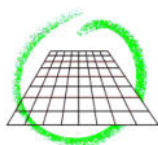
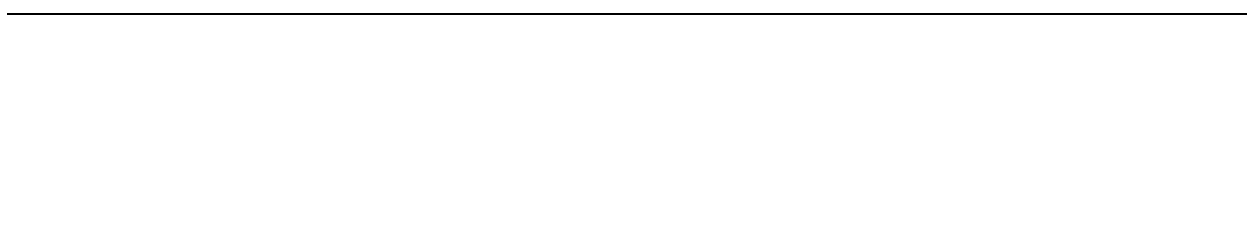
MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tannenhof, Nr. 2.39“

Gemarkung Neckarelz

Fachbeitrag Artenschutz



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

Johanniter Betriebsgesellschaft mbH
Eichwiesenring 9
70567 Stuttgart

Inhalt

	Seite
1 Aufgabenstellung	3
2 Lebensraumbereiche und –strukturen	5
3 Wirkungen der Bebauungsplanänderung	6
4 Artenschutzrechtliche Prüfung	6
4.1 Europäische Vogelarten	6
4.2 Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie	10
4.2.1 Zauneidechse	10
4.2.2 Fledermäuse	10

Anlagen

Checkliste Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV

Peter Baust, Ornithologische Untersuchung Bebauungsplan „Tannenhof, Nr. 2.39“, Tabelle August 2019

Informationsblatt Nischenbrüter

Informationsblatt Haussperling

Informationsblatt Mauersegler

Informationsblatt Fledermäuse

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Mosbach stellt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tannenhof, Nr. 2.39“ auf. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke, Flst.Nr. 3618 und 3619/1, mit einer Fläche von ca. 0,33 ha.

Die Johanniter Betriebsgesellschaft mbH plant an dieser Stelle den Um-, bzw. Neubau des Pflegeheimes Tannenhof.

Im Aufstellungsverfahren ist eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Die Stadt als Träger der Bauleitplanung ist zunächst einmal nicht Adressat des Artenschutzes. Dennoch entfalten die artenschutzrechtlichen Vorschriften eine mittelbare Wirkung. Bauleitpläne, denen aus Rechtsgründen die Vollzugsfähigkeit fehlt, sind unwirksam.

Es muss deshalb schon bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ermittelt werden, ob und in welcher Weise in Folge der Bauleitplanung artenschutzrechtliche Verbote tangiert werden.

Sind Beeinträchtigungen zu erwarten, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten sind, muss eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich sein.

Nach § 44 BNatSchG¹, Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Absatz 5 führt aus:

Für nach § 15 Abs. 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 (= Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Aufgabe des Fachbeitrags Artenschutz ist es, die zur artenschutzrechtlichen Prüfung notwendigen Grundlagen zusammenzustellen und ggf. eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorzubereiten.

In die Untersuchung einbezogen werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten.

¹ 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.

2 Lebensraumbereiche und -strukturen

Das Plangebiet liegt im Südosten von Neckarelz am Tannenweg.

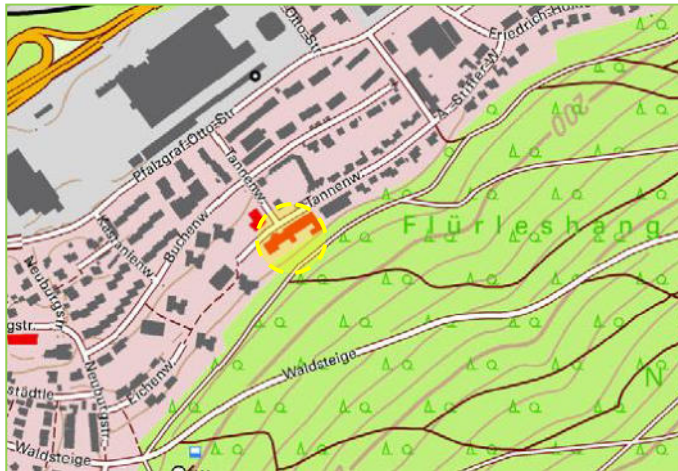


Abb. 1: Lage des Gebietes (M 1:10.000)

Abb. 2: Bestand (M 1:1.000)



Nach Osten, Norden und Westen grenzen mit Wohngebäuden, überwiegend in mehrstöckiger Bauweise, bebaute Flächen an.

Die Gebäude des Tannenhofs schließen dicht an die Straße an. Nach vorne gibt es eine Terrasse mit kleinen Grünflächen (Bodendecker, Formschnitt).

Nach Südwesten bleibt eine schmale Rasenflächen zum Nachbargrundstück.

Der Hof oberhalb bzw. hinter den Gebäuden ist eingezäunt und reicht bis zur bewaldeten und verschattenden Böschung.

In der westlichen Hoffläche hinter dem Haus liegen Tiergehege mit Ziegen und Enten. Die östliche Hoffläche besteht aus einem Kiesdach und ist ansonsten gepflastert.

Im Südosten grenzt der Alte Gemeindewald (Flürleshang) an, der von 180 m üNN an der Plangebietsgrenze relativ steil zur Hochfläche um den Hardhof mit über 320 m üNN ansteigt.

Auf einen schmalen Laubwaldstreifen mit einzelnen Kiefern folgt ein der Flürleinweg (lokaler Wanderweg *M3 Neckarzimmern-Weg*). Der Wald setzt sich in ähnlicher Zusammensetzung

oberhalb fort. Nach der Forsteinrichtung gehört die Waldfläche zum Distrikt 11 Gemeindewald Abteilung 11, Flürleshang a 3/18. Unter dem Schirm 180jähriger Eichen stockt ein Laubwald mit wenig Lärche, Durchschnittsalter 27 Jahre, aus Buchen, Berg- und Feldahorn, Eiche und Lärche.

3 Wirkungen des Bebauungsplans

Die ganze Fläche des Geltungsbereiches wird als Sonstiges Sondergebiet Seniorenhaus (SO_{SH}) festgesetzt.

Das bestehende Seniorenheim wird abgerissen und das Areal mit einem Seniorenzentrum neu bebaut.

Es ist davon auszugehen, dass nicht nur die Gebäude abgerissen, sondern auch die seitlichen Grünflächen und die Hofflächen zum Wald hin abgeräumt werden.

Nachrichtlich stellt der BP den *Umbau* des angrenzenden Waldes *zum ökologisch gestuften Wald-
trauf in einer Tiefe von 30 m* dar.

Dieser Umbau wird spätestens mit dem Beginn des Neubaus beginnen müssen. Er wird bei einer Tiefe von 30 m über den oberhalb verlaufenden Wald- und Wanderweg hinausreichen und zumindest für den Streifen bis zum Waldweg mit dem Fällen aller Bäume verbunden sein.

4 Artenschutzrechtliche Prüfung

4.1 Europäische Vogelarten

Das Plangebiet wurde einmal am 20. Juli 2019 begangen und es wurden dabei 19 Vogelarten nachgewiesen.

Der Gutachter wertete 5 der nachgewiesenen Arten als potentielle Brutvögel am Gebäude, 5 können potentiell in den Gebüsch vor dem Haus brüten. Hinterm Haus, im Garten und am Waldrand können 16 Arten potentiell brüten. Hinzu kommen weitere potentielle Brutvögel (3, 2, 7), die nicht nachgewiesen wurden.

Im anschließenden Wald kämen weitere potentielle Brutvögel dazu.

In der Tabelle sind die potentiellen Brutvögel entsprechend ihrem Brutverhalten zusammengestellt.

Tabelle: Brutverhalten der potentiellen Brutvogelarten

Freibrüter	Amsel, Buchfink, Distelfink, Eichelhäher, Elster, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Hänfling , Heckenbraunelle, Kernbeißer, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Singdrossel, Zilpzalp
Höhlenbrüter	Blaumeise, Buntspecht, Grünspecht, Kleiber, Kohlmeise, Sumpfmehse, Star
Halbhöhlenbrüter	Bachstelze, Hausrotschwanz, <u>Haussperling</u>
Bodenbrüter	Rotkehlchen, Zaunkönig
Nischen-/Gebäudebrüter	<u>Mauersegler</u> , <u>Turmfalke</u>

Die Rote Liste¹ bewertet 24 Arten als nicht gefährdet. Das heißt, ihre Bestände nehmen entweder zu, sind langfristig stabil oder die festgestellten Rückgänge sind gemessen am aktuellen Bestand nicht bedrohlich.

¹ LUBW, Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung, Stand 31.12.2013.

Haus Sperling, Mauersegler und Turmfalke stehen auf der Vorwarnliste. Der Sperling ist noch sehr häufig, der Mauersegler häufig, beider Brutbestände haben im kurzfristigen Trend aber stark abgenommen. Beim mäßig häufigen Turmfalken ist der Brutbestand stabil bzw. leicht schwankend.

Der Hänfling, stark gefährdet, zeigt kurzfristig sehr starke Bestandsabnahmen und ist mäßig häufig.

Prüfung der Verbotstatbestände

Werden Vögel verletzt oder getötet? (§ 44 Abs. 1 Nr. 1)

Situation

Das Plangebiet wurde einmal am 20. Juli 2019 begangen und es wurden dabei 19 Vogelarten nachgewiesen.

Der Gutachter wertete 5 der nachgewiesenen Arten als potentielle Brutvögel am Gebäude, 5 können potentiell in den Gebüsch vor dem Haus brüten. Hinterm Haus, im Garten und am Waldrand können 16 Arten potentiell brüten. Hinzu kommen weitere potentielle Brutvögel (3, 2, 7), die nicht nachgewiesen wurden.

Im anschließenden Wald kämen weitere potentielle Brutvögel dazu.

Prognose

Die Bestandsgebäude werden abgerissen und neue Gebäude errichtet.

Es ist davon auszugehen, dass auch die Grünflächen um die Gebäude einschließlich der darin stehenden Gehölze abgeräumt werden.

Für den *Umbau* des angrenzenden Waldes *zum ökologisch gestuften Waldtrauf in einer Tiefe von 30 m* müssen alle höheren Bäume gefällt und ein mehr oder weniger großer Teil der niedrigeren Bäume auf den Stock gesetzt werden. Sträucher können wahrscheinlich stehen bleiben, werden aber bei der Fällaktion mehr oder weniger stark in Mitleidenschaft gezogen.

Bei einem Abriss der Gebäude, der Rodung von Gehölzen und beim Abräumen sonstiger Vegetation während der Brutzeit ist zu befürchten, dass Vögel zu Schaden kommen.

Nester mit Eiern können zerstört, Jungvögel und u.U. auch brütende Altvögel können verletzt oder getötet werden.

Vermeidung

Um zu verhindern, dass Vögel verletzt oder getötet werden, wird im Bebauungsplan Folgendes festgesetzt.

„Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen dürfen Gehölze, soweit erforderlich, nur im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2. gefällt werden. Holz und Astwerk sind unverzüglich abzuräumen.“

Und als Hinweis: *Dies gilt auch für Fällungen und Rodungen im Zusammenhang mit dem Umbau des angrenzenden Waldes.*

„Die Gebäude dürfen grundsätzlich nur im o.g. Zeitraum abgerissen werden. Eine Ausnahme ist möglich, wenn nachgewiesen wird, dass es an den Gebäuden keine Vogelbruten gibt. Unter Umständen ist es sinnvoll Strukturen, die sich zum Anlegen von Nestern eignen, vor dem Brutbeginn unbrauchbar zu machen.“

Der Tatbestand tritt nicht ein

Werden Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört, d.h. ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten? (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)

Situation

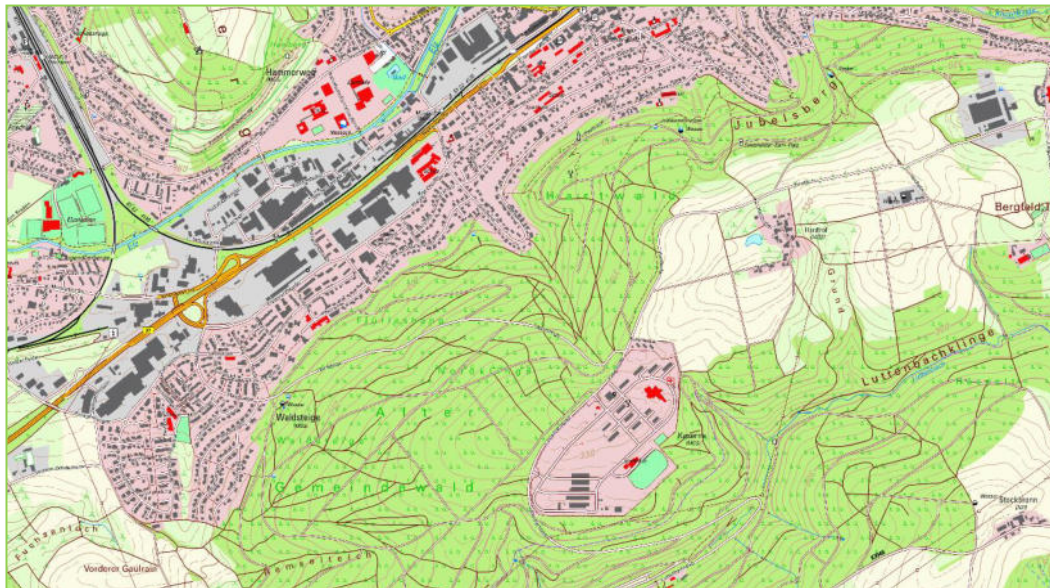
Das Plangebiet wurde einmal am 20. Juli 2019 begangen und es wurden dabei 19 Vogelarten nach-

gewiesen.

Der Gutachter wertete 5 Arten als potentielle Brutvögel am Gebäude, 5 können potentiell in den Gebüsch vor dem Haus brüten. Hinterm Haus, im Garten und am Waldrand können 16 Arten potentiell brüten. Hinzu kommen weitere potentielle Brutvögel (3, 2, 7), die nicht nachgewiesen wurden.

Die nachgewiesenen Vogelarten sind Arten der Siedlung und des Siedlungsrandes im Übergang zum Wald.

Als Raum der lokalen Populationen wird das Stadtgebiet südöstlich der B 27 mit dem Stadtrand im Übergang zum Alten Gemeindewald und Hartwald definiert.



Für die in der Roten Liste BW als nicht gefährdet bewerteten Arten wird davon ausgegangen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen günstig ist.

Für die Arten der Vorwarnliste wird er mit ungünstig-unzureichend bewertet, für den stark gefährdeten Hänfling mit ungünstig/schlecht.

Prognose

Die Bestandsgebäude werden abgerissen und neue Gebäude errichtet.

Es ist davon auszugehen, dass auch die Grünflächen um die Gebäude einschließlich der darin stehenden Gehölze abgeräumt werden.

Für den *Umbau* des angrenzenden Waldes *zum ökologisch gestuften Waldtrauf in einer Tiefe von 30 m* müssen alle höheren Bäume gefällt und ein mehr oder weniger großer Teil der niedrigeren Bäume auf den Stock gesetzt werden. Sträucher können wahrscheinlich stehen bleiben, werden aber bei der Fällaktion mehr oder weniger stark in Mitleidenschaft gezogen.

Im Plangebiet gehen nur wenige Brutmöglichkeiten verloren. Der Erhaltungszustand lokaler Populationen wird sich deswegen nicht verschlechtern. Wenn die Bauherrschaft den Empfehlungen weiter unten folgt, kann sich insbesondere für an Gebäuden brütende Arten sogar eine Verbesserung ergeben.

Durch den Umbau der ca. 2.500 m² großen Waldfläche im Anschluss an das Plangebiet ändert sich das Spektrum an Brutmöglichkeiten in dieser Fläche grundlegend. Insbesondere Arten, die in Höhlen und in den Kronen der größeren Bäume brüten verlieren Brutmöglichkeiten. Die umgebende, im Verhältnis sehr große Waldfläche bietet aber genügend Ausweichmöglichkeiten, sodass eine Verschlechterung der Erhaltungszustände lokaler Populationen nicht zu erwarten ist.

Störungen durch die Bauarbeiten sind zeitlich und räumlich begrenzt. Die spätere Nutzung wird

nicht störender sein, als die Aktuelle.

Vermeidung

s. o.

Der Tatbestand tritt nicht ein

Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? (§ 44 Abs. 1 Nr. 3)

Situation

Das Plangebiet wurde einmal am 20. Juli 2019 begangen und es wurden dabei 19 Vogelarten nachgewiesen.

Der Gutachter wertete 5 Arten als potentielle Brutvögel am Gebäude, 5 können potentiell in den Gebüsch vor dem Haus brüten. Hinterm Haus, im Garten und am Waldrand können 16 Arten potentiell brüten. Hinzu kommen weitere potentielle Brutvögel (3, 2, 7), die nicht nachgewiesen wurden.

Im anschließenden Wald kämen weitere potentielle Brutvögel dazu.

Prognose

Die Bestandsgebäude werden abgerissen und neue Gebäude errichtet.

Es ist davon auszugehen, dass auch die Grünflächen um die Gebäude einschließlich der darin stehenden Gehölze abgeräumt werden.

Durch den Abbruch der Gebäude gehen Nistmöglichkeiten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Nischen- und Gebäudebrütern verloren. Sie werden aber an den Neubauten, insbesondere wenn die unten genannten Empfehlungen umgesetzt werden, auch wieder entstehen.

An den wenigen Gehölzen gehen nur wenige Nistmöglichkeiten von Freibrütern verloren.

Trotz der Abbrüche und Rodungen im Plangebiet wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Durch den Umbau der ca. 2.500 m² großen Waldfläche im Anschluss an das Plangebiet ändert sich das Spektrum an Brutmöglichkeiten in dieser Fläche grundlegend.

Die meisten Arten finden in der umgebenden großen Waldfläche genügend Ausweichmöglichkeiten. Bei den höhlenbrütenden Arten reicht das Angebot in der Umgebung aber wahrscheinlich nicht aus. Vorsorglich werden die unten beschriebenen Maßnahmen ergriffen und damit sichergestellt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Es ist schwierig bis unmöglich zu ermitteln, wie viele tatsächlich genutzte bzw. auch ungenutzte Höhlen und ähnliche Strukturen es in der umzubauenden Waldfläche gibt. Es wird es deshalb angenommen, dass je 125 m² eine auch tatsächlich von Vögeln genutzte Struktur verloren geht.

Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

In den umgebenden Waldflächen werden insgesamt 20 Nistkästen unterschiedlicher Bauart und Größe aufgehängt.

- 3 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite,
- 3 Nisthöhlen mit 26 mm Fluglochweite,
- 3 Nisthöhlen mit 45 mm Fluglochweite,
- 3 Baumläuferhöhlen,
- 3 Kleiberhöhlen mit 32 mm Fluglochweite,

- 5 Halbhöhlen.

Verwendet werden Kästen aus Holzbeton mit Marderschutz.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. (§ 44 Abs. 5)

Es gibt eine Reihe von Möglichkeiten schon in der Planung und beim Bau Maßnahmen zu berücksichtigen, die den betroffenen Vögeln bzw. Vogelarten zu Gute kommen.

Informationsblätter mit Beispielen von Nisthilfen für Nischenbrüter, Mauersegler und den Hausperling sind als Anlage beigelegt.

Es wird empfohlen solche Nisthilfen einzuplanen.

4.2 Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Berücksichtigt werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Wie in der Checkliste im Anhang dokumentiert ist, wurde zuerst für jede Art geprüft, ob der Wirkraum des Bebauungsplans im bekannten Verbreitungsgebiet der jeweiligen Art liegt.

Bei der Begehung des Gebiets wurde auch geprüft, ob es im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld artspezifische Lebensräume bzw. Wuchsorte gibt.

Mit Ausnahme der Fledermäuse und der Zauneidechse konnte für alle Arten des Anhang IV nach dieser überschlägigen Prüfung ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen oder betroffen sein können.

4.2.1 Zauneidechse

Die Teilflächen der beiden Grundstücke, die nicht überbaut oder in irgendeiner Art versiegelt oder befestigt sind, sind als Lebensraum für Zauneidechsen gänzlich ungeeignet. Die Rasenflächen hinter den Gebäuden bekommen allenfalls ab dem späten Nachmittag Sonne und das auch nur kurze Zeit.

Sie werden zudem, wie alle Grünflächen um die Gebäude, intensiv genutzt oder gepflegt.

Nein, Eidechsen gibt es hier nicht. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

4.2.2 Fledermäuse

Nach der Abschichtungstabelle im Anhang sind mindestens 8 Fledermausarten im Landschaftsraum zu erwarten.

Das Tannenhofareal ist für Fledermäuse als Jagdgebiet ohne Bedeutung. Das gilt nicht gleichermaßen für die Gebäude.

2017 wurde in einem Rolladenkasten eines nahe gelegenen Mehrfamilienhauses ein Quartier von Abendseglern (*Nyctalus noctula*) nachgewiesen.

Es gab Hinweise darauf, dass es in den Hochhäusern mit Flachdach und Attika weitere Quartiere gibt. Eine Wochenstube und selbst Winterquartiere sind nicht unwahrscheinlich.

Die Gebäude des Tannenhof sind ähnlich strukturiert. Im September 2019 wurden deshalb eine Relevanzbegehung und eine Ausflugkontrolle durchgeführt¹

Bei der Relevanzbegehung wurden die Nordseite, die Ostseite und die Westseite des Gebäudekomplexes des Altenheims voll eingesehen. Die Südseite war nur von den Seiten her einsehbar, da dieser Bereich eingezäunt ist.

Auf allen 4 Seiten des Gebäudekomplexes sind, bedingt durch die Bauweise, potenzielle Fledermausquartiere vorhanden. Es handelt sich dabei um potenzielle Spaltenquartiere unter der aus Blech bestehenden Attikaabdeckung.

Bei der Ausflugkontrolle an der Nordostecke am 6. September 2019 im Anschluss an die Relevanzbegehung konnten keine ausfliegenden Fledermäuse beobachtet werden. Da der Termin aber zu spät im Jahr war, können daraus keine Schlüsse bezüglich einer Quartiernutzung im Sommer gezogen werden.

In dem Gebäudekomplex gibt es zahlreiche Strukturen, die potenzielle Fledermausquartiere sein können. Eine tatsächliche Nutzung dieser potenziellen Quartiere ist aktuell noch unklar.

Nicht ausgeschlossen werden können potenzielle Baumquartiere im südlich anschließenden Wald und die Nutzung unterirdischer Gebäudeteile als Winterquartier.

Die Bestandsgebäude werden abgerissen und die Grünflächen um die Gebäude werden einschließlich der darin stehenden Gehölze abgeräumt.

Für den *Umbau* des angrenzenden Waldes *zum ökologisch gestuften Waldtrauf in einer Tiefe von 30 m* müssen alle höheren Bäume gefällt und ein mehr oder weniger großer Teil der niedrigeren Bäume auf den Stock gesetzt werden.

Es gehen Strukturen verloren, die mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Nach dem aktuellen Kenntnisstand können weder Wochenstuben noch Winterquartiere ausgeschlossen werden.

Um sicherstellen zu können, dass Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden, muss wie folgt vorgegangen werden.

- In der Waldumbaufläche muss zur Erfassung potenzieller Baumquartiere in der laubfreien Zeit eine Baumquartierkartierung durchgeführt werden.
Werden potentielle Quartierbäume festgestellt, müssen diese bei der Fällaktion in der Waldumbaufläche zunächst stehen bleiben. Erst nach der Kontrolle durch einen Fledermausgutachter dürfen sie gefällt werden.
- Werden keine potentiellen Quartierbäume festgestellt und ergeben sich bei Detektorbegehungen und automatischen Erfassungen keine Hinweise auf eine Winterquartiernutzung kann der Wald zwischen Oktober und Februar gerodet bzw. umgebaut werden.
- Die unklare Nutzung der potenziellen Quartiere unter den Attikablechen, rings um den Gebäudekomplex, muss mit Ausflugbeobachtungen bearbeitet werden. Diese Ausflugbeobachtungen sind zum einen in der Wochenstubenzeit (Juni, Juli) durchzuführen, zum anderen auch in der Zugzeit (Ende August).
- Da unterirdische Bereiche des Gebäudekomplexes eventuell als Winterquartier dienen können, muss der Gebäudekomplex durch eine Begehung nach Spuren von Fledermäusen abgesucht werden.

In der Zwischenzeit wurde eine Abrissgenehmigung erteilt und mit dem Abriss der südwestlichen Gebäude begonnen, sodass Untersuchungen bezüglich dieser Gebäude nicht mehr möglich sind. Ob es in bzw. an den Gebäuden besetzte Quartiere gab lässt sich nicht mehr feststellen.

Bei der ersten Untersuchung Anfang August gab es keine Ausflugbeobachtungen aus den

¹ Begehung und Kontrolle am 06.09.2019 durch Dr. Alfred Nagel, 89601 Schelklingen-Ingstetten

noch bestehenden Gebäuden durch die beiden Fledermausgutachter. Es kann daraus zwar nicht sicher geschlossen, aber doch vermutet werden, dass auch an den Abrissgebäuden keine Fledermäuse hingen. Falls doch, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Tiere durch Flucht hätten entziehen können.

- Werden an den noch bestehende Gebäuden - sie werden voraussichtlich erst im nächsten Jahr abgerissen - keine Winterquartiere gefunden und Ausflüge beobachtet, dann ergeben sich keine Einschränkungen zur bisher festgelegten Verfahrensweise von des Abbruchs.
- Bei einer Nutzung von Gebäudeteilen als Winterquartier, dürfen diese nur abgerissen werden, wenn keine Nutzung mehr besteht. Ggf. ist ein Verschießen zu Zeiten der Nichtnutzung notwendig.
- Werden Ausflüge aus den Attikabereichen beobachtet, ist ein Abriss der Gebäude erst in Zeiten möglich in denen keine Nutzung der Quartiere mehr besteht. Ggf. ist auch hier ein Verschießen zu Zeiten der Nichtnutzung notwendig bzw. sinnvoll.

Über diese Vorgehensweise ist sichergestellt, dass Fledermäuse nicht getötet oder verletzt werden können.

Erheblichen Störungen der lokalen Populationen der Fledermäuse treten, selbst wenn einzelne, tatsächlich genutzte Quartiere verloren gehen würden, nicht auf. In der großen Waldfläche gibt es genügend Ausweichmöglichkeiten. Quartiermöglichkeiten wie die Attiken gibt es im Umfeld bekanntlich reichlich. Bei Winterquartieren ist es entsprechend. Keller wie unter dem Tannenhof gibt es in der Umgebung zu Hauf.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sollte sich bei der Kontrolle der potentiellen Baumquartiere eine tatsächliche Nutzung herausstellen, werden vorsorglich je Quartiernachweis im Wald oberhalb des Plangebietes 2 *Fledermaushöhlen* aufgehängt.

Der Abriss der Gebäude sollte, soweit es um die Attiken geht, durch eine Umweltbaubegleitung kontrolliert werden, um zumindest im Nachhinein Gewissheit über eine Nutzung zu bekommen.

Unabhängig davon wird empfohlen beim Neubau Quartiermöglichkeiten einzuplanen.

Ein Informationsblatt mit Beispielen zu Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse an Gebäuden ist als Anlage beigelegt.

Mosbach, den 20.8.2020

Anlagen

Checkliste Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV

Peter Baust, Ornithologische Untersuchung Bebauungsplan „Tannenhof, Nr. 2.39“, Tabelle August 2019

Informationsblatt Nischenbrüter

Informationsblatt Haussperling

Informationsblatt Mauersegler

Informationsblatt Fledermäuse

Projekt: 19088 BP „Tannenhof, Nr. 2.39“ in Mosbach-Neckarelz

Untersuchung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung

Checkliste Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV

Die Tabelle enthält alle in Baden-Württemberg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV.¹ Für jede Art ist dargestellt, wie sie in der Roten Liste für Baden-Württemberg bewertet wird.²

Die weiteren Spalten dienen dazu, die möglicherweise betroffenen Arten weiter einzugrenzen.
(Abschichtung)

Das Verbreitungsgebiet wurde an Hand der verschiedenen Grundlagenwerke zum Artenschutzprogramm Baden-Württemberg geprüft.³ Dabei wurden Fundangaben in den Quadranten 6620 NO und SO der Topographischen Karte 1 : 25.000 berücksichtigt.

Soweit keine Grundlagenwerke vorliegen, erfolgte die Prüfung auf der Grundlage anderer einschlägiger Literatur.

Nach einer Begehung wird geprüft, ob es im Wirkraum des Vorhabens artspezifische Lebensräume bzw. Wuchsorte gibt.

Abk.	Abschichtungskriterium
V	Der Wirkraum des Vorhabens liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art. ⁴
L	Im Wirkraum gibt es keine artspezifischen Lebensräume/Wuchsorte.
P	Vorkommen im Wirkraum ist aufgrund der Lebensraumausstattung möglich oder nicht sicher auszuschließen.
N	Art ist im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen.

Nr.	Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	RL	V	L	P	N	Anmerkung/ Quelle ⁵
Säugetiere ohne Fledermäuse⁶								
1.	Biber	Castor fiber	2		X			Fundangabe in 6620
2.	Feldhamster	Cricetus cricetus	1	X	X			
3.	Haselmaus	Muscardinus avellanarius	G		X			Fundangaben in allen Quadranten
4.	Wildkatze	Felis silvestris	0	X	X			
Fledermäuse⁷								
5.	Bechsteinfledermaus	Myotis bechsteinii	2		X			Funde in 6620 SO Fundangabe in 6620
6.	Braunes Langohr	Plecotus auritus	3			X		Funde in 6620 NO+SO Sommerfund in (6620 SO)
7.	Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	2			X		Funde in 6620 NO+SO Sommerfund in 6620 SO
8.	Fransenfledermaus	Myotis nattereri	2	X				
9.	Graues Langohr	Plecotus austriacus	1			X		Funde in 6620 SO
10.	Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	1	X				
11.	Große Hufeisennase	Rhinolophus ferrumequinum	1	X				
12.	Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	i			X		Sommerfunde in (6620 NO+SO) Winterfunde in (6620 SO) Nachweise in den Wohnblocks südöstlich 2017

¹ LUBW [Hrsg.]: Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützte Arten, 21. Juli 2010
In der Checkliste nicht enthalten sind die ausgestorbenen oder verschollenen Arten und die Arten, deren aktuelles oder
ehemaliges Vorkommen fraglich ist.

² Rote Liste Baden-Württemberg, 0 = Erloschen oder verschollen, 1 = Vom Erlöschen bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, D = Daten
defizitär, G = Gefährdung anzunehmen, N = Nicht gefährdet, R = Arten mit geographischer Restriktion, V = Arten der Vorwarnliste, i =
Gefährdete wandernde Tierart.

³ Berücksichtigt werden Nachweise zwischen 1950 bis 1989 (stehen in Klammern) und ab 1990.

⁴ Kein Nachweis von 1950 bis 1989 und ab 1990 entsprechend Grundlagenwerke Baden-Württemberg.

⁵ Fundangaben kursiv: aus LUBW, Im Portrait - die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie, Stand Dezember 2016, Daten in
Klammern: 1990-2000, Daten ohne Klammern: nach 2000

Normaldruck: aus Grundlagenwerke oder andere einschlägige Literatur. **Fett** (Fledermäuse): aus LUBW, Geodaten für die Artengruppe der
Fledermäuse, PDF Fledermause_komplett_Endversion.pdf, Stand 01.03.2013, Daten in Klammern: 1990-2000, Daten ohne Klammern: nach
2000

⁶ Braun, M./Dieterlen, F. Die Säugetiere Baden-Württembergs Bd 2, Stuttgart 2005.

⁷ Braun, M./Dieterlen, F. Die Säugetiere Baden-Württembergs Bd. 1, Stuttgart 2005.

Projekt: 19088 BP „Tannenhof, Nr. 2.39“ in Mosbach-Neckarelz

Untersuchung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung

Checkliste Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV

Nr.	Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	RL	V	L	P	N	Anmerkung/ Quelle ⁵
13.	Großes Mausohr	Myotis myotis	2			X		Funde in 6620 NO+SO <i>Fundangabe in allen Messtischblättern</i> Wochenstube in 6620 NO Sommerfunde in 6620 SO Winterfund in 6620 SO, 6622 NW+SW
14.	Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	3			X		Funde in 6620 NO+SO Sommerfunde in 6620 NO
15.	Kleiner Abendsegler	Nyctalus leisleri	2		X			Sommerfunde in (6620 SO) Winterfund in (6620 SO)
16.	Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	1		X			<i>Fundangabe in 6620</i>
17.	Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	G	X				
18.	Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	2	X				
19.	Nymphenfledermaus	Myotis alcathoe		X				
20.	Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	i	X				
21.	Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	3		X			Funde in 6620 SO
22.	Weißbrandfledermaus	Pipistrellus kuhlii	D	X				
23.	Wimperfledermaus	Myotis emarginatus	R	X				
24.	Zweifelfledermaus	Vespertilio murinus	i			X		Funde in 6620 NO.
25.	Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	3			X		Funde in 6620 Sommerfunde in 6620 NO Winterfund in 6620 SO
Reptilien⁸								
25.	Äskulapnatter	Zamenis longissimus	1	X				
26.	Europ. Sumpfschildkröte	Emys orbicularis	1	X				
27.	Mauereidechse	Podarcis muralis	2		X			Fundangabe in 6620 NO+SO
28.	Schlingnatter	Coronella austriaca	3		X			Fundangaben in 6620 NO+SO
29.	West. Smaragdeidechse	Lacerta bilineata	1	X				
30.	Zauneidechse	Lacerta agilis	V		X			Fundangabe in 6620 NO+ SO
Amphibien								
32.	Alpensalamander	Salamandra atra	N	X				
33.	Europ. Laubfrosch	Hyla arborea	2		X			Fundangabe in (6620 NO+SO)
34.	Geburtshelferkröte	Alytes obstetricans	2	X				
35.	Gelbbauchunke	Bombina variegata	2		X			Fundangabe in 6620 NO +SO <i>Fundangabe in (6620)</i>
36.	Kleiner Wasserfrosch	Rana lessonae	G	X				
37.	Knoblauchkröte	Pelobates fuscus	2	X				
38.	Kreuzkröte	Bufo calamita	2	X				
39.	Moorfrosch	Rana arvalis	1	X				
40.	Nördlicher Kammmolch	Triturus cristatus	2		X			Fundangabe in (6620 SO) aktueller Fund 2009 im Hardhofsee
41.	Springfrosch	Rana dalmatina	3	X				
42.	Wechselkröte	Bufo viridis	2		X			Fundangabe in (6620 SO).
Schmetterlinge^{9 10}								
43.	Apollofalter	Parnassius apollo	1	X				
44.	Blauschillernder Feuerfalter	Lycaena helle	1	X				
45.	Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling	Maculinea nausithous	3	X				

⁸ Laufer, H./Fritz, K./Sowig, P. Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs, Stuttgart 2007.

⁹ Ebert, G. Die Schmetterlinge Baden-Württembergs Bd. 1+2 Tagfalter, Stuttgart 1993, berücksichtigt werden Nachweise von 1951 bis 1970 und ab 1971.

¹⁰ Ebert, G. Die Schmetterlinge Baden-Württembergs Bd. 4+7 Nachtfalter, Stuttgart 1994/1998.

Projekt: 19088 BP „Tannenhof, Nr. 2.39“ in Mosbach-Neckarelz**Untersuchung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung****Checkliste Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV**

Nr.	Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	RL	V	L	P	N	Anmerkung/ Quelle ⁵
46.	Eschen-Scheckenfalter	Hypodryas maturna	1	X				
47.	Gelbringfalter	Lopinga achine	1		X			Fundangabe in 6620 NO+SO.
48.	Großer Feuerfalter	Lycaena dispar	3		X			Fundangabe in 6620
49.	Haarstrangeule	Gortyna borelii	1	X				
50.	Heller Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling	Maculinea teleius	1	X				
51.	Nachtkerzenschwärmer	Proserpinus proserpina	V	X				
52.	Schwarzer Apollofalter	Parnassius mnemosyne	1	X				
53.	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Maculinea arion	2	X				
54.	Wald-Wiesenvögelchen	Coenonympha hero	1	X				
Käfer¹¹								
55.	Alpenbock	Rosalia alpina	2	X				
56.	Eremit	Osmoderma eremita	2	X				
57.	Heldbock	Cerambyx cerdo	1	X				
58.	Scharlachkäfer	Cucujus cinnaberinus		X				
59.	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Graphoderus bilineatus	-	X				
Libellen¹²								
60.	Asiatische Keiljungfer	Gomphus flavipes	2r	X				
61.	Große Moosjungfer	Leucorrhinia pectoralis	1	X				
62.	Grüne Flussjungfer	Ophiogomphus cecilia	3	X				
63.	Sibirische Winterlibelle	Sympecma paedisca	2	X				
64.	Zierliche Moosjungfer	Leucorrhinia caudalis	1	X				
Weichtiere								
65.	Bachmuschel	Unio crassus ¹³	1	X	X			
66.	Zierliche Tellerschnecke	Anisus vorticulus ¹⁴	2	X				
Farn- und Blütenpflanzen								
67.	Bodensee-Vergißmeinnicht	Myosotis rehsteineri	1	X				
68.	Dicke Trespe	Bromus grossus	2	X				
69.	Europäischer Dünnpfarn	Trichomanes speciosum	N		X			Fundangabe in 6620 (keine quadranten-scharfe Darstellung) ¹⁵ Fundangabe in (6620)
70.	Frauenschuh	Cypripedium calceolus ¹⁶	3		X			Vorkommen in 6620 NO+SO Fundangabe in 6620
71.	Kleefarn	Marsilea quadrifolia	1	X				
72.	Kriechender Sellerie	Apium repens	1	X				
73.	Liegendes Büchsenkraut	Lindernia procumbens	2	X				
74.	Sand-Silberscharte	Jurinea cyanoides	1	X				
75.	Sommer-Schraubenstendel	Spiranthes aestivalis	1	X				
76.	Sumpf-Glanzkräut	Liparis loeselii	2	X				
77.	Sumpf-Siegwurz	Gladiolus palustris	1	X				

¹¹ BfN (Hrsg.) Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Bd. 1 Pflanzen und Wirbellose, Bonn-Bad Godesberg 2003.

¹² Sternberg, K./Buchwald, R. Die Libellen Baden-Württembergs Bd. 1+2, Stuttgart 1999/2000.

¹³ BfN (Hrsg.) Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Bd. 1 Pflanzen und Wirbellose, Bonn-Bad Godesberg 2003.

¹⁴ BfN Anisus vorticulus (Troschel, 1834).pdf

¹⁵ LUBW (Hrsg.) Steckbrief, Europäischer Dünnpfarn, Karlsruhe März 2009.

¹⁶ Sebald, O./Seybold, S/Philippi, G. Die Farn- und Blütenpflanzen Baden-Württembergs Bd. 8, Stuttgart 1998 S. 291.

Festgestellte Vogelarten				Schutzstatus								Arten nach Beobachtungsterminen				Bemerkungen								
Lfd. Nummer	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Artkürzel DDA																	Beobachtungstag/Uhrzeit von ... bis ... /Wetterbedingungen				
																				1	2	3	4	
												20.07.19	Potentieller Brutvogel											
				Kategorie	Kurzfristiger Trend	Häufigkeit	Rote Liste Deutschland	Europäische Vogelschutz-richtlinie	Species of European Conservation Concern	BArtSchV.	Streng geschützt	7:30 bis 9:30 Uhr, 18 Grad, sonnig	am Gebäude	Gebüsche vor dem Haus	Garten, Waldrand, hinterm Haus. (im Wald ist mit dem gesamten Artenspektrum Mischwald zu rechnen. Hier nicht berücksichtigt)									
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	.	↑	sh	-	-	-	X	-	X	X	X										
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	.	↓↓	h	-	-	-	X	-		X											
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	.	↑	sh	-	-	-	X	-	X	X		X									
4	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	.	↓↓	sh	-	-	-	X	-	X			X									
5	Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	Bs	.	=	h	-	-	-	X	-	X			X									
6	Distelfink	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	.	↓↓	h	-	-	-	X	-		X		X									
7	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ei	.	=	h	-	-	-	X	-	X			X									
8	Elster	<i>Pica pica</i>	E	.	↑	h	-	-	-	X	-	X			X									
9	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	Gg	.	=	sh	-	-	-	X	-				X									
10	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Gi	.	↓↓	h	-	-	-	X	-	X		X										
11	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	.	=	sh	-	-	-	X	-	X		X	X									
12	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	Gü	.	↑	mh	-	-	2	X	X	X			X									
13	Hänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Hä	2	↓↓↓	mh	3	-	2	X	-			X										
14	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	.	=	sh	-	-	-	X	-		X											
15	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	V	↓↓	sh	V	-	3	X	-	X	X											
16	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	He	.	=	sh	-	-	-	X	-				X									
17	Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kb	.	=	h	-	-	-	X	-	X			X									
18	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Kl	.	=	sh	-	-	-	X	-	X			X									
19	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	.	=	sh	-	-	-	X	-	X	X		X									
20	Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	V	↓↓	h	-	-	-	X	-	X	X		Am Haus Tannenhof gab es keine Anflüge, aber im benachbarten Hochhaus ist definitiv eine Kolonie mit mind. 16 Individuen.									
21	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	.	↑	sh	-	-	-	X	-	X		X										
22	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	.	=	h	-	-	-	X	-	X		X										
23	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	.	↑↑	sh	-	-	-	X	-	X		X										
24	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	.	=	sh	-	-	-	X	-	X			X									
25	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Sd	.	↓↓	sh	-	-	-	X	-				X									
26	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	.	=	sh	3	-	3	X	-		X		X									
27	Sumpfmreise	<i>Parus palustris</i>	Sum	.	=	h	-	-	3	X	-				X									
28	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Tf	V	=	mh	-	-	3	X	X	X			X									
29	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Z	.	=	sh	-	-	-	X	-				X									
30	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	.	=	sh	-	-	-	X	-				X									
	Anzahl Arten			4		-	3	0	6	30	2													

LUBW, Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung. Stand 31.12.2013.

V = Arten der Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = vom Aussterben bedroht.

↓↓↓ kurzfristig sehr starke Brutbestandsabnahme (>50%)

↓↓ Kurzfristig starke Brutbestandsabnahme (> 20 %)

= Kurzfristig stabiler bzw. leicht schwankender Brutb.

↑ kurzfristig um > 20% zunehmender Brutbestand

↑↑ kurzfristig um > 50% zunehmender Brutbestand

ss = sehr selten (1 - 100 Brutpaare)

s = selten (101 - 1.000 Brutpaare)

mh = mäßig häufig (1.001 - 10.000 Brutpaare)

h = häufig (10.001 - 100.000 Brutpaare)

sh = sehr häufig (> 100.000 Brutpaare)



Informationsblatt zum Umgang mit Nischenbrütern an Gebäuden

Mit Bachstelze, Grauschnäpper, Hausrotschwanz und auch Amsel gibt es mehrere Singvogelarten, die Nischen an Gebäuden regelmäßig als Brutplatz nutzen oder auf diese sogar zwingend angewiesen sind. Die genannten Arten brüten an einer Vielzahl von Gebäuden wie Wohnhäusern, Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Carports oder Viehhütten in Halbhöhlen, Spalten und Nischen mit freiem Anflug. Diese Strukturen befinden sich z. B. in Mauerlöchern, auf Balken, unter dem Dachvorsprung, auf Simsen oder hinter Fensterläden. Die Arten ernähren sich von Insekten, die entweder auf vegetationsarmen bzw. kurzrasigen Flächen (Bachstelze, Hausrotschwanz) oder von exponierten Warten aus in der Luft (Grauschnäpper)



Hausrotschwanz (Weibchen) (© J. Mayer)

gefangen werden. Eine hohe Insektendichte ist wichtig. Bachstelze und Hausrotschwanz sind weit verbreitet und ungefährdet, der Grauschnäpper verzeichnet gewisse Bestandsrückgänge. Alle diese Arten verlieren jedoch regelmäßig im Zuge der Versiegelung von Häusern durch eine energieeffiziente Bauweise bzw. energetische Sanierungen und Abriss von alten besiedelbaren Gebäuden Brutmöglichkeiten und benötigen deshalb Ersatzquartiere.

Schutz

Die genannten Nischenbrüter sind wie alle europäischen Vogelarten nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Das heißt, sie dürfen weder gestört, gefangen, getötet noch ihre Quartiere verschlossen oder zerstört werden. Der Schutz gilt nicht nur für die Vögel selbst, sondern auch für Brutstätten und Gelege. Sind Brutplätze von Nischenbrütern bei Baumaßnahmen betroffen, müssen die Eingriffe mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen und ggf. genehmigt werden. Bei frühzeitiger Planung (ggf. Einbeziehung von Artexperten) lassen sich meist einfache Lösungen finden, um den Arten trotz Sanierung auch weiterhin Platz zu bieten.

Nisthilfen für Hausrotschwanz und Co.

Nisthilfen für Nischenbrüter sollten optimalerweise die folgenden Anforderungen erfüllen:

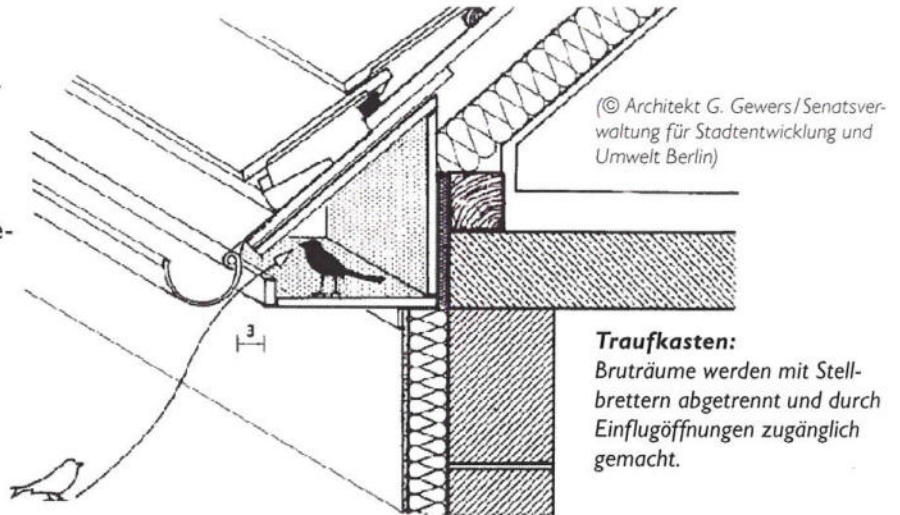
- Innenmaße: mindestens ca. 15 cm Höhe, 15 cm Breite und 15 cm Tiefe
- Einflugöffnungen ca. 10 x 15 cm
- Anbringung nicht an der Wetterseite und ohne zu starke direkte Besonnung, optimal also entweder an der Fassade der Ostseite oder an der Südseite unter dem Dachvorsprung.
- Anbringung in mindestens 2 m Höhe
- Die vorhandenen Nester sollten wenn möglich im Winterhalbjahr aus den Nisthilfen entfernt werden.



Beispiele für Nischenbrüternisthilfen

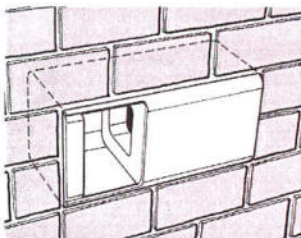
Integrierte Quartiere:

Der Brutraum ist in die Hauskonstruktion integriert, hierfür sind verschiedene Stellen am Gebäude möglich. Genauerer Planung bedarf aber die Vermeidung von möglichen Wärmebrücken.



Traufkasten:

Bruträume werden mit Stellbrettern abgetrennt und durch Einflugöffnungen zugänglich gemacht.



(© Schwegler GmbH)



(© Hasselfeldt Artenschutz)



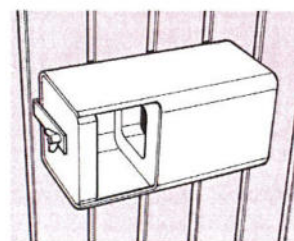
(© Naturschutzbedarf Strobel)

Fassade:

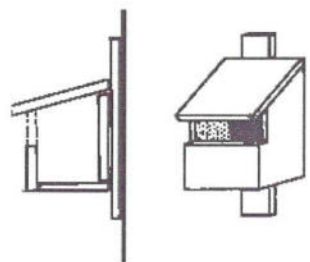
Niststeine bzw. Nistkästen werden ganz oder teilweise in die Fassade oder in die Dämmung integriert.

Aufputzlösungen:

Handelsübliche Nistkästen oder auch selbst hergestellte Nistkästen werden unter dem Dachvorsprung bzw. auf der Fassade angebracht. Wärmebrücken werden so vermieden, die Tiere fliegen nicht ins Haus ein.



(© Schwegler GmbH)



(© Architekt G. Gewers / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin)

Weitere Schutz- und Fördermaßnahmen

Maßnahmen, um Nischenbrüter zu schützen und zu fördern:

- Förderung von Halbhöhlen, Höhlen und Nischen an Gebäuden
- Durchführung von Baumaßnahmen an Gebäuden mit Vorkommen von Nischenbrütern im Zeitraum Oktober bis Februar
- Erhalt und Förderung insektenreicher Strukturen in Gärten (z. B. offene Bodenstellen, Komposthäufen, Wiesenflächen, einzelne Obstbäume und beerentragende Büsche) für eine gute Nahrungsgrundlage



Informationsblatt zum Umgang mit Haussperlingen an Gebäuden

Der Haussperling ist der häufigste und am regelmäßigsten anzutreffende Gebäudebewohner unter den Vögeln. Als Gebäudebrüter ist er stark vom Menschen abhängig und kommt in nahezu allen menschlichen Siedlungen von Gehöften im Außenbereich bis hin zu den Innenstädten vor. Als Nahrungsgrundlage benötigt er neben Sämereien insbesondere zur Zeit der Junganaufzucht auch ein reiches Insektenangebot. Haussperlinge leben gesellig an Gebäuden und brüten in Gruppen (Kolonien). V. a. die Männchen fallen durch ihren „tschilpenden“ Gesang auf. Während der Brutzeit singen Männchen sehr häufig auf dem Giebel oder am Zugang zum Nest. Dieses ist manchmal durch heraushängendes Nistmaterial (z. B.



Haussperling (Männchen) (© J. Mayer)

Stroh, Federn, Schnüre, Plastik) auch von außen zu erkennen. Sehr gerne reinigen die Vögel ihr Gefieder bei einem Staubbad, weshalb offene Bodenstellen von Bedeutung sind. Sie sind, wie auch andere Gebäude bewohnende Arten, von deutlichen Bestandsrückgängen betroffen und benötigen deshalb Ersatzniststätten. Die Ursachen für die Rückgänge liegen u. a. in der Versiegelung von Häusern durch eine energieeffiziente Bauweise bzw. energetische Sanierungen und Abriss von alten besiedelbaren Gebäuden.

Schutz

Der Haussperling ist eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Art. Das heißt, er darf weder gestört, gefangen, getötet noch seine Quartiere verschlossen oder zerstört werden. Der Schutz gilt nicht nur für die Vögel selbst, sondern auch für Brutstätten und Gelege. Sind Brutplätze von Haussperlingen bei Baumaßnahmen betroffen, müssen diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen und ggf. genehmigt werden. Bei frühzeitiger Planung (ggf. Einbeziehung von Artexperten) lassen sich meist einfache Lösungen finden, um dem Haussperling trotz Sanierung auch weiterhin Platz zu bieten.

Nisthilfen für Haussperlinge

Nisthilfen für Haussperlinge sollten optimalerweise die folgenden Anforderungen erfüllen:

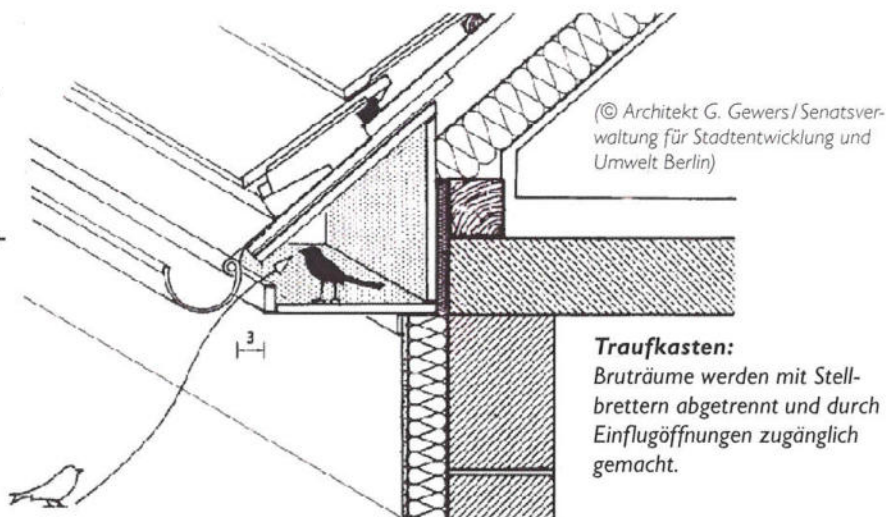
- Innenmaße: mindestens 15 cm Höhe, 10 cm Breite und 15 cm Tiefe
- Einfluglöcher: im oberen Bereich der Nisthilfe befindliches rundes (Durchmesser 4,5 cm) oder ovales Einflugloch (Breite 3 cm, Höhe 4,5 cm)
- Anbringung nicht an der Wetterseite und ohne zu starke direkte Besonnung, optimal also entweder an der Fassade der Ostseite oder an der Südseite unter dem Dachvorsprung
- Anbringung möglichst hoch, jedoch in mindestens 3 m Höhe
- Zur Förderung von Kolonien können entweder Koloniekästen oder mehrere Einzelnisthilfen an einem Gebäude angebracht werden.
- Die vorhandenen Nester sollten wenn möglich im Winterhalbjahr aus den Nisthilfen entfernt werden.



Beispiele für Haussperlingsnisthilfen

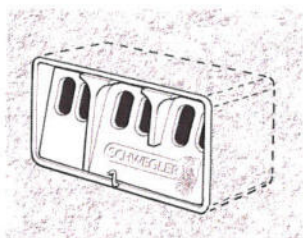
Integrierte Quartiere:

Der Brutraum ist in die Hauskonstruktion integriert, hierfür sind verschiedene Stellen am Gebäude möglich. Genauerer Planung bedarf aber die Vermeidung von möglichen Wärmebrücken.



Traufkasten:

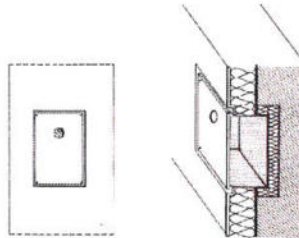
Bruträume werden mit Stellbrettern abgetrennt und durch Einflugöffnungen zugänglich gemacht.



(© Schwegler GmbH)



(© Schwegler GmbH)



(© Architekt G. Gewers / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin)

Fassade:

Koloniekästen, Niststeine bzw. Nistkästen werden ganz oder teilweise in die Fassade oder in die Dämmung integriert.

Aufputzlösungen:

Handelsübliche Nistkästen oder auch selbst hergestellte Nistkästen werden unter dem Dachvorsprung, bzw. auf der Fassade angebracht. Wärmebrücken werden so vermieden, die Tiere fliegen nicht ins Haus ein. Hierfür können z. T. dieselben Nistkästen wie für die integrierten Nisthilfen verwendet werden. Darüber hinaus können an Gebäuden auch einfache Höhlennistkästen für den Haussperling angebracht werden.



(© Hasselfeldt Artenschutz)



(© Naturschutzbedarf Strobel)

Weitere Schutz- und Fördermaßnahmen

Maßnahmen, um Haussperlinge zu schützen und zu fördern:

- Durchführung von Baumaßnahmen an Gebäuden mit Vorkommen des Haussperlings im Zeitraum Oktober bis Februar
- Erhalt bzw. Herstellung einer hohen Strukturvielfalt in Gärten (offene Bodenstellen, selten gemähte Bereiche, Pflanzung samenreicher Büsche, Stauden und Blumen) für eine gute Nahrungsgrundlage



Informationsblatt zum Umgang mit Mauerseglern an Gebäuden

Der Mauersegler, ursprünglich in Baumhöhlen oder Felsen brütend, besiedelt heute überwiegend Städte und Siedlungen. Dort bevorzugt er mehrstöckige Gebäude in Zonen dichter Bebauung mit freiem Anflug. Als Gebäudebrüter ist er stark vom Menschen abhängig. Seine Nahrungsgebiete liegen im Luftraum über Grünflächen oder Siedlungen, Gewässern und Wäldern, wo die Vögel große Mengen an fliegenden Insekten erbeuten. Mauersegler sind im Flug an den langen, stets gebogenen, sichelförmigen Flügeln und an dem komplett schwarzbraunen Gefieder zu erkennen. Auffällig sind ihre lauten „sriii“ oder auch „siiirr“-Rufe. Direkt am Brutplatz verhalten sich Mauersegler aber oftmals erstaunlich unauffällig. Im Gegensatz zu



Mauersegler (© B. Glüer)

Mehlschwalben verursachen Mauersegler keine nennenswerten Verunreinigungen an Fassaden. Ähnlich anderer Gebäude bewohnender Arten wie Mehlschwalben oder Fledermäuse sind sie von starken Bestandsrückgängen betroffen und benötigen deshalb Ersatzniststätten. Die Ursachen für die Rückgänge liegen v. a. in der Versiegelung von Häusern durch eine energieeffiziente Bauweise bzw. energetische Sanierungen und Abriss von alten besiedelbaren Gebäuden.

Schutz

Der Mauersegler ist eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Art. Das heißt, er darf weder gestört, gefangen, getötet noch seine Quartiere verschlossen oder zerstört werden. Der Schutz gilt nicht nur für die Vögel selbst, sondern auch für Brutstätten und Gelege. Sind Brutplätze von Mauerseglern bei Baumaßnahmen betroffen, müssen diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen und ggf. genehmigt werden. Bei frühzeitiger Planung (ggf. Einbeziehung von Artexperten) lassen sich meist einfache Lösungen finden, um dem Mauersegler trotz Sanierung auch weiterhin Platz zu bieten.

Nisthilfen für Mauersegler

Nisthilfen für Mauersegler sollten optimalerweise die folgenden Anforderungen erfüllen:

- Innenmaße: mindestens 15 cm Höhe, 30 cm Breite und 20 cm Tiefe
- Einfluglöcher: Anordnung seitlich vom Brutraum, ovale Form von 3,5 cm Höhe und 6,5 cm Breite, Einflug auch von unten möglich, Abstand des unteren Rands des Einflugloches nicht höher als 3 cm über der Bodenfläche des Innenraumes
- Anbringung an Nord- und Ostseiten hoher Gebäude (Vermeidung von Überhitzung des Brutraumes, nicht auf der Wetterseite)
- freier Anflug: Abstand zum Boden mindestens 5 m; keine Vorsprünge unter dem Nistkasten (das Einflugloch muss die exponierteste Stelle sein), keine hohen Bäume die den Anflug behindern

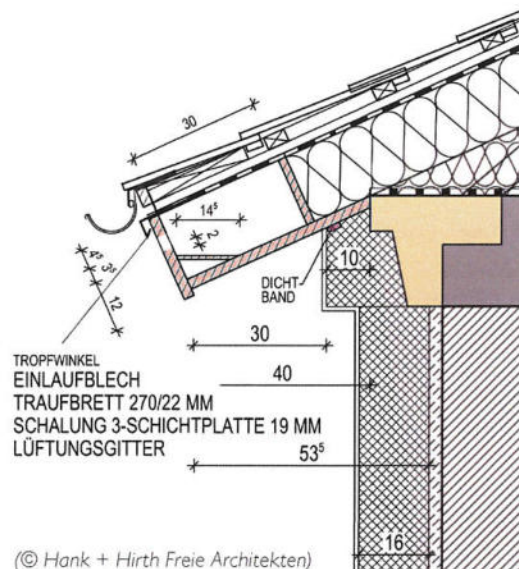


Beispiele für Mauerseglernisthilfen

Mauerseglerkästen müssen nicht gereinigt werden und die Tiere hinterlassen zudem keine Spuren auf der Fassade.

Integrierte Quartiere:

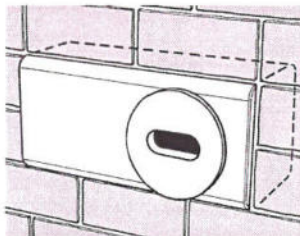
Der Brutraum ist in die Hauskonstruktion integriert, von außen ist lediglich das Anflugloch sichtbar. Sie sind meist einfach herzustellen, an verschiedenen Stellen des Gebäudes zu integrieren, oft kostengünstiger als Aufputzlösungen und von außen unauffällig. Genauerer Planung bedarf aber die Vermeidung von möglichen Wärmebrücken.



(© A. Hachenberg)

Traufkasten:

Bruträume werden mit Stellbrettern abgetrennt und durch Einflugöffnungen zugänglich gemacht.



(© Schwegler GmbH)



(© Schwegler GmbH)



(© Schwegler GmbH)

Fassade, Attika:

Niststeine bzw. Nistkästen werden ganz oder teilweise in die Fassade oder in die Dämmung integriert. Dies ist auch im Bereich der Attikakonstruktion möglich.

Aufputzlösungen:

Handelsübliche Nistkästen oder auch selbst hergestellte Nistkästen werden unter dem Dachvorsprung, bzw. auf der Fassade angebracht. Wärmebrücken werden so vermieden, die Tiere fliegen nicht ins Haus ein. Allerdings sind diese Varianten optisch meist weniger ansprechend.



(© A. Hachenberg)



(© Schwegler GmbH)

Weitere Schutz- und Fördermaßnahmen

Maßnahmen, um Mauersegler zu schützen und zu fördern:

- Förderung von Hohlräumen an höheren Gebäuden
- (Wieder-)Herstellung von Einflugmöglichkeiten in große Dachstühle (insbesondere Kirchen)
- Anbringung spezieller Mauerseglernistkästen (Koloniekästen mit mehreren Brutplätzen bevorzugen)
- Durchführung von Baumaßnahmen an Gebäuden mit Vorkommen des Mauerseglers im Zeitraum Oktober bis März



Informationsblatt zum Umgang mit Fledermäusen an Gebäuden

Für viele Fledermäuse stellt der Siedlungsbereich einen wichtigen Bestandteil ihres Lebensraums dar und doch bekommt man sie nur selten zu Gesicht. Nachts jagen sie mit Hilfe von Ultraschallrufen im lautlosen Flug nach Insekten und Spinnentieren. Tagsüber ziehen sich viele Arten in Verstecke an oder in Gebäuden zurück, wo sie im Sommer auch ihre Jungen aufziehen. Nur wenige Fledermausarten hängen dabei frei in Dachstühlen; die meisten verkriechen sich lieber in engen Spalten und Ritzen z. B. im Dachbereich oder hinter Fassadenverkleidungen und hinterlassen keine auffälligen Spuren. Ihre Anwesenheit bleibt daher meist unbemerkt, obwohl sie oft über viele Jahre hinweg immer wieder die gleichen Quartiere aufsuchen. Einige Fledermausarten nutzen Gebäudequartiere (v. a. Kellergewölbe, Stollen) auch als ungestörten Rückzugsraum für ihren Winterschlaf. Im Zuge von Wärmedämmung und Sanierung werden Gebäude jedoch immer stärker versiegelt und viele Fledermausquartiere damit zerstört oder unzugänglich gemacht – meist völlig unbemerkt und ungewollt.



Graue Langohren (© M. Bräunicke)

Schutz

Unsere heimischen Fledermäuse sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Das heißt, sie dürfen weder gestört, gefangen, getötet noch ihre Quartiere verschlossen oder zerstört werden. Sind Fledermausquartiere bei Baumaßnahmen betroffen, müssen die Eingriffe mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen und ggf. genehmigt werden. Bei frühzeitiger Planung (ggf. Einbeziehung von Fledermausexperten) lassen sich jedoch meist einfache Lösungen finden, um den Fledermäusen trotz Sanierungen auch weiterhin Platz zu bieten.

Bestehende Quartiere erhalten

Sind Fledermausquartiere bei Baumaßnahmen betroffen, gilt grundsätzlich:

- bestehende Quartiere oder Hangplätze nicht verändern
- traditionelle Ein- und Ausflughöffnungen erhalten bzw. wiederherstellen
- keine Veränderungen der Lichtverhältnisse und des Mikroklimas (z. B. durch veränderte Belüftung)
- Baumaßnahmen nur in Abwesenheit der Tiere durchführen (bei Sommerquartieren: Oktober – März; bei Winterquartieren: April – September)
- Verzicht auf giftige Holzschutzmittel

Ist der Erhalt bestehender Quartiere nicht möglich, besteht in bestimmten Fällen die Möglichkeit, künstliche Fledermausnisthilfen in Abstimmung mit der Behörde und mit fachlicher Begleitung als Ersatzquartiere anzubringen.

Ersatzquartiere/Nisthilfen für Fledermäuse

Allgemeine Anforderungen:

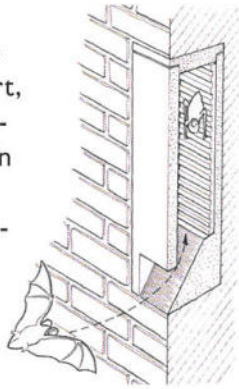
- Ersatzquartiere möglichst in der Nähe früherer Quartiere anbringen (Fledermäuse sind meist sehr standorttreu)
- freier An- bzw. Abflug, möglichst hoch am Gebäude (z. B. Firstbereich, unter Dachsim)
- warme, windstille Lage (Süd-, Südost-, Ostseite von Gebäuden), nicht auf der Wetterseite, nicht dauerhaft in der prallen Sonne
- optimalerweise mehrere Kästen an unterschiedlichen Hausseiten anbringen (ermöglicht den Tieren Quartierwechsel je nach Sonneneinstrahlung und Witterung)
- nachts keine direkte Beleuchtung



Beispiele für Fledermausnisthilfen

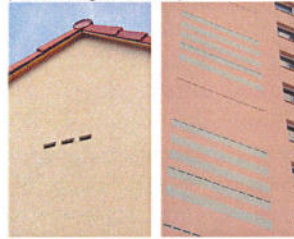
Integrierte Quartiere:

werden vollständig in die Fassade bzw. Dämmung integriert, von außen ist lediglich die Einflugöffnung sichtbar. Sie sind in verschiedenen Ausführungen und Tiefen erhältlich und können bei Bedarf hinterdämmt werden. Einbauquartiere sind generell selbstreinigend und müssen nicht gewartet werden.



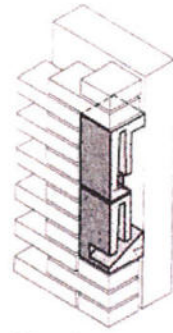
(© Schwegler GmbH)

(© Schwegler GmbH)



Aneinandergereihte und miteinander verbundene Einzelelemente bilden Großraumquartiere und lassen sich zugleich als gestalterische Elemente nutzen.

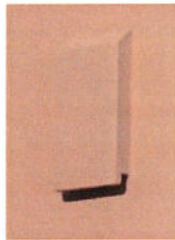
(© Hasselfeldt Artenschutz)



Durch Kombination verschieden geformter Einbausteine lassen sich vielfältige Quartiermöglichkeiten schaffen, z. T. auch Winterquartiere. Von außen sichtbar ist nur der Einflugschlitz.

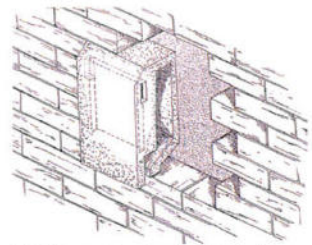
Teilintegrierte Quartiere:

werden weniger tief in die Dämmung integriert und ragen zum Teil aus der Fassade heraus. In Fassadenfarbe gestrichen fallen sie kaum auf.



(© Naturschutzbedarf Strobel)

Als Ganzjahresquartier geeigneter Großraum-Einbaustein. Der Zugang erfolgt von unten, der kurze Überstand erleichtert Fledermäusen das Auffinden des Quartiers.



(© Naturschutzbedarf Strobel)

Aufputzlösungen:

Handelsübliche oder selbst hergestellte Fledermauskästen werden außen an der Fassade angebracht, möglichst in wettergeschützter Lage (unter Dachsims, Überständen). Sie können auch gestrichen (ungiftige Farbe!) und so der Fassade farblich angepasst werden.



(© Schwegler GmbH)



(© Schwegler GmbH)

Je nach Fledermausart, Bauvorhaben und Gebäudetyp können auch durch individuelle Konstruktionen verschiedenartige Fledermausquartiere und Einflugmöglichkeiten geschaffen werden.

Weitere Schutz- und Fördermaßnahmen

Maßnahmen, um Fledermäuse zu schützen und zu fördern:

- Erhalt und Förderung insektenreicher Jagdgebiete, Vermeidung von Insektizideinsatz
- Erhalt nicht ausgebauter, großräumiger und ungestörter Dachstühle
- Erhalt und Förderung alter, höhlenreicher Bäume und Baumbestände
- Anbringung spezieller Fledermauskästen für baumbewohnende Arten
- Erhalt und Förderung von Winterquartieren, Zugänglichmachen potentiell geeigneter Winterquartiere für Fledermäuse