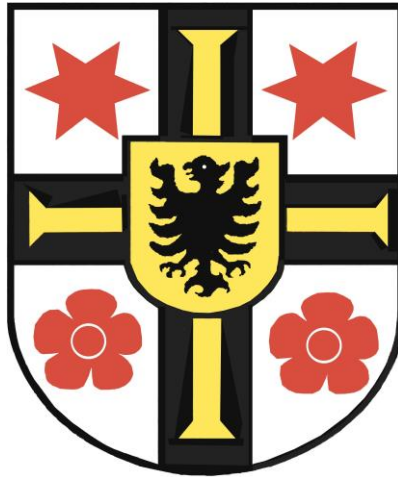


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Dorfstraße“,

Bad Mergentheim – Wachbach

- Vorentwurf -

**Begründung
mit integriertem Umweltbericht**

Stand 13.11.2023



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
A VORBEMERKUNGEN	4
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Ziel und Zweck der Planung	4
3. Bestandssituation	5
3.1 Bebauung und Nutzung	5
3.2 Verkehrliche Erschließung	5
4. Verfahrenshinweise	6
4.1 Art des Verfahrens / Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und FFH-Vorprüfung	6
5. Planungsvorgaben	6
5.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	6
5.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	6
5.3 Flächennutzungsplan	6
B PLANUNGSBERICHT	7
1. Planinhalte und Festsetzungen	7
1.1 Art der baulichen Nutzung	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
1.2.1 Höhe baulicher Anlagen	8
1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	9
1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen Bauweise	9
1.4 Zufahrt / Verkehrsflächen / Fahrradweg	9
1.5 Beleuchtung	9
1.6 Immissionsschutz	9
1.7 Öffentliche Grünflächen – Gewässerrandstreifen	10
1.8 Private Grünflächen – (HQ ₁₀₀ Überschwemmungsgebiet)	10
1.9 Pflanzgebot / Pflanzerschutz	10
2.0 Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)	11
2.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften	11
2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
2.3 Dächer / Dachbegrünung / Dachgestaltung	11
2.4 Werbeanlagen	12
2.5 Einfriedungen	12
2.6 Niederspannungsfreileitungen, Antennen	13
2.7 Stellplatzverpflichtung	13
3.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13



Begründung

3.1	Denkmalschutz	13
3.2	Überschwemmungsgebiet HQ ₁₀₀	13
3.3	HQ _{EXTREM} – Risikobewertung – Risikomanagement	13
3.4	Gewässerrandstreifen von 10 m zum Wachbach	14
4.0	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	14
C	UMWELTBERICHT	15 – 44
D	Externe Ausgleichsmaßnahmen	45
E	ABWÄGUNG	45
F	PLANVERWIRKLICHUNG	46
1.0	Bodenordnung	46
2.0	Umsetzung	46
3.0	Flächenbilanz	46
G	ANLAGEN	46

Anlage 1 – Natura 2000-Vorprüfung vom 01.11.2023

Anlage 2 – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 01.11.2023

Anlage 3 – Externe Ausgleichsmaßnahme M.37 (Auszug aus Ökokonto)



A VORBEMERKUNGEN

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Stadtteil Wachbach ist einer der größten Stadtteile der Stadt Bad Mergentheim. Um die vermehrten Nachfragen nach Wohnnutzungen kombiniert mit Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe decken zu können, soll ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Der Planbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 1,50 ha liegt im Norden von Wachbach.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich zwischen der Wachbach, der Zufahrt Hofwiesen und der Dorfstraße K 2887 als gemischte Baufläche (Mischung Wohnen und verträgliches Gewerbe) dargestellt. Der ausgewiesene Bereich im Flächennutzungsplan liegt östlich der Wachbach und umfasst das gesamte städtische Flurstück Nr. 4515.

Die Bebaubarkeit wird sowohl durch die Flächen des HQ100 als auch durch die einzuhaltenden Abstände zur K 2887 deutlich eingeschränkt. Aufgrund der beschriebenen Einschränkungen verbleibt von der gesamten Grundstücksfläche eine nutzbare MU-Fläche von ca. 6.150 m².

Als planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Entwicklung wurde ein Aufstellungsbeschluss am 28.07.2022 in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates gefasst.

Gemäß § 6a BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, an diesem Standort eine geordnete städtebauliche Entwicklung, tangierend mit der entsprechenden Sicherung von gestalterischen Qualitäten zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines zeitgemäßen und bedarfsorientierten Nutzungsmixes an Wohnformen und Dienstleistungseinrichtungen sowie eine qualitative Aufwertung des Planbereiches geschaffen werden. Mit § 6a BauNVO soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden.



Begründung

3. Bestandssituation

3.1 Bebauung und Nutzung

Der Bebauungsplan „Dorfstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 15.000 m² und liegt im Norden von Wachbach.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücks-Nr. 4515, 4516 (Weg), 4518 (Straße) und 212/9 (Weg) der Gemarkung Wachbach.



Abgrenzung Planbereich – Aufstellungsbeschluss vom 28.07.2022

Bei der Planfläche handelt es sich um eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche, in der sich Acker- und Grünlandflächenbereiche abwechseln. Mehrere Obstgehölze und Birken stocken im Zentrum und im Norden der Planfläche. Nördlich verläuft ein befestigter Fahrradweg entlang der Grünfläche, östlich die Dorfstraße mit straßenbegleitenden Gehölzen, die zum Teil in den Bereich der Planfläche fällt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Einzelzufahrten aus der Kreisstraße (K 2887) werden nicht zugelassen, die Erschließung muss über eine Sammelzufahrt von der Kreisstraße (K 2887) erfolgen.

Eine zusätzliche Erschließung des nördlichen Bereichs wird über den städtischen Weg Flst. Nr. 4516 erfolgen. Erschließungsmaßnahmen sind voraussichtlich nur in untergeordneten Umfang erforderlich.



4. Verfahrenshinweise

4.1 Art des Verfahrens / Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und FFH-Vorprüfung

Der Bebauungsplan soll im Normalverfahren aufgestellt werden.

Eine Umweltprüfung mit Eingriff / Ausgleichsbilanzierung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB werden erforderlich. Weiterhin soll eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt werden. Eine FFH-Vorprüfung ist formal für den unmittelbar angrenzenden Bachlauf zusätzlich erforderlich.

5. Planungsvorgaben

5.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Die Stadt Bad Mergentheim ist gemäß Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum mit teilweiser Funktion eines Oberzentrums (Regionalplan Heilbronn- Franken 2020) ausgewiesen. Sie befindet sich an der Landesentwicklungsachse Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Crailsheim – Ellwangen(Jagst).

5.2 Regionalplan Heilbronn – Franken 2020

Bad Mergentheim ist nach dem Regionalplan ein Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion und über-regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen. Die Stadt liegt in einem verstärkt zu entwickelnden Siedlungsbereich zur Aufgliederung der Entwicklungsachse (Ellwangen-) Crailsheim – Blaufelden / Schrozberg – Weikersheim – Bad Mergentheim – Tauberbischofsheim – Wertheim (- Marktheidenfeld / Lohr). Eine regionale Entwicklungsachse bilden Waldenburg / Kupferzell – Künzelsau – Krautheim / Dörzbach – Bad Mergentheim.

Der Planbereich liegt laut Plansatz 3.2.6.1 des Regionalplans im Vorbehaltsgebiet für Erholung. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten werden.

Die geplante Ausweisung des Urbanen Gebietes hat aufgrund seiner geringen Größe (MU-Fläche von ca. 6.150 m²) keine Auswirkungen auf die landschaftliche Erholungseignung des Vorbehaltsgebietes.

5.3 Flächennutzungsplan

Die Kernstadt Bad Mergentheim mit 13 weiteren Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform gemeinsam mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich.

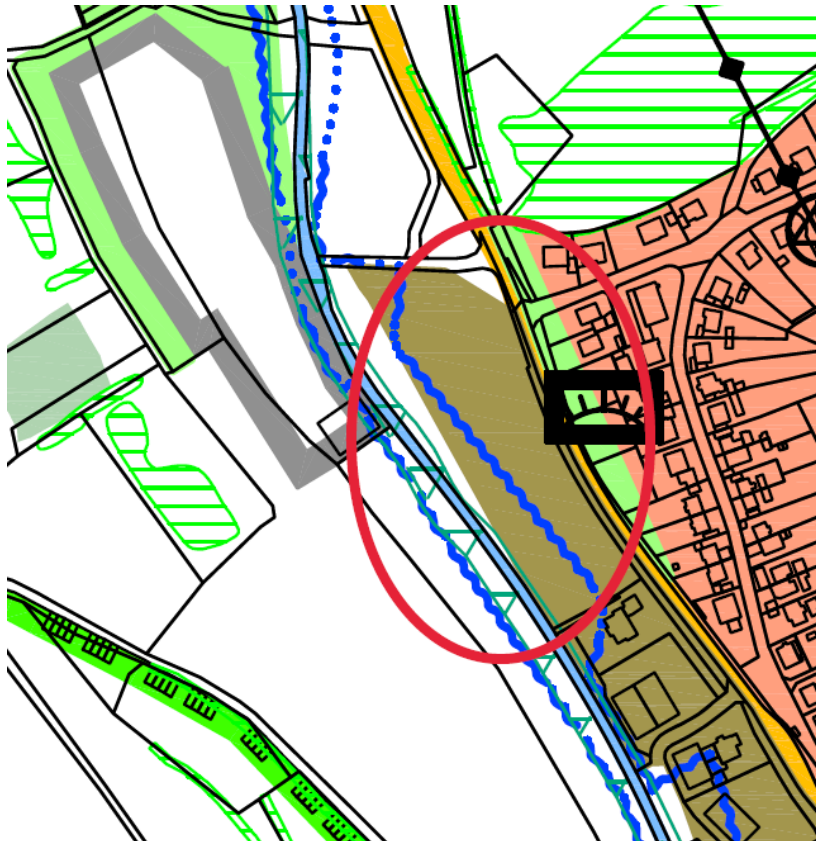
Zwischenzeitlich wurden sieben Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt.

Die umfassende 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 7. Änderung (Konzentrationszone Windenergieanlagen) wurden jeweils mit Bekanntmachung am 08.07.2006 verbindlich.

Derzeit wird das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan digitalisiert. Die digitalisierte Fassung vom 15.11.2012 mit den Darstellungen der Grundfassung einschließlich der 1. bis 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist maßgebend.

In diesem ist der Bereich zwischen der Wachbach, der Zufahrt Hofwiesen und der Dorfstraße K 2887 als gemischte Baufläche (Mischung Wohnen und verträgliches Gewerbe) dargestellt. Somit entspricht der Flächennutzungsplan der geplanten Nutzung „Urbanes Gebiet“. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, rot umrandet Planbereich

B PLANUNGSBERICHT

1. Planinhalte und Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) „Urbanes Gebiet“ entsprechend § 6a BauNVO festgesetzt:

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Dorfstraße K 2887 (Flst. Nr. 212/21 und 4621) eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist. Ziel ist es in diesem Bereich eine attraktive und lebendige urbane Nutzungsmischung im Straßenraum zu gewährleisten. Die Wohnnutzungen sollen in den oberen Geschossen sichergestellt werden.

Diese kleinteilige Nutzungsmischung entspricht dem gebietstypischen Charakter eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO, so dass im Bebauungsplan dieses festgesetzt wird. Es soll ein innerstädtisches Wohn- und Dienstleistungsquartier entstehen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs.3 Nr. 1-2 BauNVO wie Vergnügungsstätten und Tankstellen widersprechen diesem geplanten Gebietscharakter und werden in Anwendung von § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO, die Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO, sowie die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, die Geschossflächenzahl wird auf 2,4 begrenzt, dies ist erforderlich, um auf den zugelassenen drei Vollgeschossen eine verdichtete Bebauung zu realisieren.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wurde anhand des vorhandenen Geländes auf eine maximale Gebäudehöhe von 259,00 m ü. NHN festgelegt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 12,00 m bis 13,00 m und ist für die Unterbringung von drei Vollgeschossen mehr als ausreichend.

Der obere Bezugspunkt wird bei Satteldächern und geneigten Dächern durch den First definiert. Der obere Bezugspunkt wird bei Flachdächern mit Attika durch die Oberkante der Attika, bei Flachdächern ohne Attika durch den Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Die vorangehend festgesetzten, zulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen, z. B. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, sofern sie auf die technisch notwendige Höhe beschränkt werden.

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe auf 259,00 m ü. NHN soll im Ortseingang von Wachbach eine dem städtebaulichen Umfeld verträgliche Höhenentwicklung erzielt werden.



Ausnahmsweise kann im Einzelfall, bei Ungleichbehandlungen aufgrund unterschiedlicher Geländehöhen und nicht beabsichtigter Härten, ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m zugelassen werden.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf drei zwingend zu errichtende Vollgeschosse festgesetzt, um qualitativ ansprechende und wirtschaftliche Wohnformen mit entsprechendem Dienstleistungsangebot zu ermöglichen. Durch die zwingenden drei Vollgeschosse soll in diesem Ortseingangsbereich eine einheitliche und städtebaulich ansprechende Bebauung entstehen.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächen sind entsprechend der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (§ 5 LBO) grundsätzlich einzuhalten.

1.4 Zufahrt / Verkehrsflächen / Fahrradweg

Das Baugebiet soll im nördlichen Bereich über eine Zufahrt des städtischen Wegs, Flst. Nr. 4516 erschlossen werden. Zusätzlich wird das Baugebiet im südlichen Teil über eine Sammelzufahrt der Kreisstraße K 2887 (Flst. Nr. 212/21) erschlossen. Weitere Zufahrten von der Kreisstraße sind nicht vorgesehen. Die beiden Zufahrten sollen mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m sowie einem Gehweg von 1,50 m ausgebaut werden.

Parallel zur Kreisstraße K 2887 wird ein Fahrradweg mit einer Breite von 3,00 m angelegt, um die Sicherheit der aus Bad Mergentheim kommenden Radfahrer zu verbessern.

1.5 Beleuchtung

Die Festsetzungen zur Beleuchtung sollen Blendwirkungen auf den öffentlichen Straßenraum und im baulichen Umfeld vermeiden.

1.6 Immissionsschutz

Das Wohnen ist in Urbanen Gebieten, stärker als im Mischgebiet, mit einer Pflicht zur Duldung der Störungen durch andere Nutzungsarten „belastet“, wobei der Anteil dieser anderen Nutzungen den des Wohnens übersteigen kann und umgekehrt. Die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung) und die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sehen entsprechend Immissionsrichtwerte von tags 63 dB (A) (gegenüber 60 dB (A) im Mischgebiet) sowie nachts 45 dB (A) (wie im Mischgebiet) vor.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich auf der Flst. Nr. 4522 ein Lagerplatz für Baustoffe und Baumaschinen. Die von diesem Lagerplatz ausgehenden Lärm- und Staubemissionen sind bei der



Planung berücksichtigt. Das Baufeld des Urbanen Gebietes (MU-Fläche) wurde in östliche Richtung verschoben, um unter anderem einen ausreichenden Abstand von ca. 26,00 m zum benachbarten Lagerplatz für Baustoffe und Baumaschinen einzuhalten. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass mit keinen unzulässigen Schallimmissionen zu rechnen ist.

Südlich des Plangebiets befindet sich mit der Fa. Thorwart-Gumpert eine Schlosserei, die Schallimmissionen dieser Firma werden nachfolgend ebenfalls beleuchtet. Nachdem die Schlosserei zur Baugrenze des Baugebiet einen ausreichenden Abstand von ca. 49,00 m aufweist und zwischen dem Baugebiet und der Firma auf Flst. Nr. 3027/1 ein Wohnhaus die Nutzungen abschirmt, wird davon ausgegangen, dass auch hier mit keinen unzulässigen Schallimmissionen zu rechnen ist.

1.7 Öffentliche Grünflächen – Gewässerrandstreifen

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche -Gewässerrandstreifen- dient als Gewässerschutzfläche des Wachbaches. Sie darf nicht durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut und gärtnerisch genutzt werden.

Auf dieser Fläche sind Ablagerungen jeder Art und Geländeaufschüttungen bis zu einem Abstand von 10,00 m vom Gewässerrand unzulässig.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang des Wachbachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Die vorhandene Bepflanzung mit Gehölzen (Bäume, Sträucher, u.a.) ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sowie durch Neupflanzungen zur Ergänzung des Ufersaums mit heimischen Laubbäumen grünordnerisch zu gestalten und zu verbessern.

Im Gewässerrandstreifen gelten § 38 WHG und § 29 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg. Der festgesetzte Gewässerrandstreifen ist gemeinhin der Sukzession zu überlassen.

1.8 Private Grünflächen – (HQ 100 Überschwemmungsgebiet)

Die privaten Grünflächen im Bereich HQ100 sind von einer Siedlungstätigkeit gänzlich ausgeschlossen. Der Belang des Hochwasserschutzes ist durch die Überplanung des HQ100 Bereiches berührt. Die private Grünfläche sichert den Umgang mit dem HQ100 Bereich. Durch die Festsetzung des Bereiches als private Grünfläche wird nochmals darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung im westlichen Bereich keine Veränderungen im Bereich des HQ100 / festgesetztes Überschwemmungsgebiet möglich sind.

1.9 Pflanzgebot / Pflanzehalt

Entlang der südlichen und nördlichen Baugebietsgrenze werden private Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen, um eine intensive Eingrünung des Baugebiets gegenüber der freien Landschaft und angrenzender Bebauung zu gewährleisten.

Parallel zum neu zu errichtenden Fahrradweg sollen auf der öffentlichen Grünfläche wie zeichnerisch festgesetzt, zur Eingrünung des Baugebietes Baumpflanzungen erfolgen.

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes erfolgt sein. Zulässig sind nur heimische Bäume (Textliche Festsetzungen 3.17). Neupflanzungen und mit Pflanzbindung festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.



2.0 Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

2.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Aufgrund der Lage am offenen Landschaftsraum und der Sichtbarkeit von der Ortseinfahrt (Kreisstraße K 2887) nach Wachbach sind neben den Vorschriften nach § 9 BauGB weitergehende gestalterische Vorgaben nach § 74 LBO notwendig. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen extrem störende Entwicklungen bei der äußeren Gestaltung der Gebäude im Baugebiet ausschließen. Die Vorschriften wurden soweit vertretbar reduziert, um ein relativ breites Spektrum an baugestalterischen und architektonischen Elementen zuzulassen.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, sind für die äußere Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien zulässig. Eine Ausnahme hierzu bilden jedoch Sonnenkollektoren oder Solarzellen, deren Einbau erwünscht ist

2.3 Dächer / Dachbegrünung / Dachgestaltung

Um eine moderne Dachgestaltung zuzulassen, sind mit Ausnahme von Tonnendächern alle Dachformen möglich. Die Dachneigung wird auf 0-40° festgeschrieben, wodurch auch moderne Architekturformen möglich sind. Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild und die vorhandene Bebauung zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine reflektierenden Materialien zugelassen. Dacheindeckungen mit metallischen Materialien sind nicht zulässig, hierdurch wird auch der Eintrag von Ionen in die Kanalisation minimiert.

Flachdächer und Dächer mit Dachneigungen von bis zu 15° sind auf Hauptgebäuden vollständig (100 %) und auf Garagen und Nebengebäuden zu mindestens 50 % mit Gräsern, Wildkräutern, Stauden oder bodendeckenden Gehölzen extensiv zu begrünen. Hierzu ist eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 8 cm vorzusehen.

Vor dem Hintergrund der landesrechtlich geregelten Installationspflicht von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, sollten die Dachbegrünung und die Solarnutzung in kombinierten Systemen umgesetzt werden.

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangswerts und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Vorflut. Je nach Begrünungsart wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und



Pflanzen. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der Neubauten von benachbarten höheren Gebäuden aus.

Die Gewinnungsanlagen von Sonnenenergie sind mit der Dachbegrünung kombinierbar und erhöhen deren Wirkungsgrad. Mit der Festsetzung der zu begrünenden Flächenanteile der Gebäudedachflächen wird ein Mindestmaß an Begrünung gesichert.

Eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen ist nicht ausgeschlossen, sondern erhöht aufgrund des abkühlenden Effekts der Dachvegetation den Wirkungsgrad aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen.

Eine Nutzung begrünter Dachflächen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (aufgeständert) ergänzen sich gegenseitig; positiv einerseits durch eine Erhöhung der Ausbeute an solarer Energie und andererseits durch einen verschatteten und vor Austrocknung somit besser geschützten Lebensraum.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unter Berücksichtigung der unter Punkt 2.3 der Textlichen Festsetzungen genannten Vorgaben für ihre Gestaltung, Größe und Lage zulässig.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Werbeanlagen dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überragen und auf Dachflächen nicht errichtet werden. An Gebäudefassaden sind Werbeanlagen aus städtebaulichen Gründen bis max. 10,00 m² Gesamtfläche zulässig.

Freistehende Werbeanlagen werden aus städtebaulichen Gründen bis zu einer Höhe von max. 5,00 m und einer Fläche von 5,00 m² zulässig.

Wechselnde oder bewegte Lichteffekte, umlaufende Lichtbänder, bewegte Werbung, Videowände, Lichtwerbung in grellen Farbtönen, wie auch grelle Farbgebungen an Werbeanlagen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen

Aus städtebaulichen Gründen werden Einfriedungen nur als offene Einfriedungen (z. B. Maschendrahtzaun) mit einer maximalen Höhe bis zu 1,25 m zugelassen.

Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

Grundsätzlich sind Einfriedungen aus Maschendraht, Holzmaterial sowie Mauersockel in der zulässigen Höhe zu hinterpflanzen.

An allen Außengrenzen zur freien Landschaft ist auf streng geschnittene Hecken, insbesondere Nadelholzhecken, zu verzichten. Es sind heimische Gehölzarten zu pflanzen.

Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken auf einer maximalen Gesamtlänge von 4,00 m mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ wird die Errichtung von Einfriedungen aufgrund des erhöhten Hochwasserrisikos nicht zugelassen.



2.6 Niederspannungsfreileitungen, Antennen

Die Errichtung von mehr als 1 Außenantenne sowie von Freileitungen jeglicher Art ist nicht zulässig. Diese Einschränkung ist notwendig, um das Ortsbild von Wachbach nicht zu beeinträchtigen. Es soll ein möglicher „Wildwuchs“ von Antennen und Freileitungen unterbunden werden.

2.7 Stellplatzverpflichtung

Zur Gewährleistung des Nachweises der gemäß den landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften Anzahl an Stellplätzen wurde die Verpflichtung der Aufnahme und planerischen Darstellung in den Bauvorlagen in den Festsetzungen aufgeführt.

3.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Denkmalschutz

Da durch die Umsetzung der geplanten Bebauung bei Grabung bisher unbekannte Funde zu Tage treten können wird der § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG BW) nachrichtlich übernommen, welcher bei Auftreten solcher Funde entsprechend zu beachten ist.

3.2 Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich in einem Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀). Die Abgrenzung/Verlauf der Linie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen. Im HQ₁₀₀ sind bauliche Anlagen nicht zugelassen, aus diesem Grund wurde diese Bereiche als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt. Auf den § 78a und § 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen.

3.3 HQ_{EXTREM} – Risikobewertung – Risikomanagement

Außerhalb der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete besteht zwar grundsätzlich kein Planungsverbot nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG); auch dort können erhebliche Hochwasserrisiken gegeben sein, die in die Abwägung einfließen müssen.

Bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{EXTREM}) die statistisch sehr selten (alle 1000 Jahre) eintreten, stellen sich Oberflächenabflüsse aus der Wachbach ein. Im westlichen und vor allem nordwestlichen Randbereich des festgesetzten Baufeldes sind minimale Teilbereiche im Risikobereich HQ_{EXTREM} enthalten. Die Wassertiefe beträgt dabei ca. 0,10 m.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Schadens innerhalb der nächsten 50 Jahre in HQ_{EXTREM} – Bereichen ist zwar gering (= 5%), aber nicht vollkommen ausgeschlossen. Eine Gefahr für Leib und Leben ist aber bei einer Überflutungstiefe von 0,10 m nicht gegeben. Sachschäden können mit angemessenem Aufwand (z. B. Erhöhung der EGFFH, Verzicht auf Heizölverbraucheranlagen, Vermeidung von Kellergeschossen, Stellung der baulichen Anlagen, etc.) verringert werden. Die Hochwassersituation wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verschärft.

Soweit es die Vermeidung oder Verringerung von Sachschäden insbesondere am Privateigentum betrifft, steht die Bauleitplanung in einem Spannungsverhältnis zwischen gemeindlicher Risikovor-sorge einerseits und dem Recht und Verpflichtung des einzelnen Grundstückseigentümers zu angemessener Vorsorge andererseits. Die nachrichtliche Übernahme von Risikogebieten (HQ_{EXTREM})

Begründung

sowie das Vermerken noch nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6a BauGB haben insofern auch den Zweck, Grundstückseigentümer und Gebäudeplaner auf entsprechende Gefahren hinzuweisen und für vorbeugenden Hochwasserschutz durch bauliche bzw. technische Eigenvorsorge zu sensibilisieren.

Um größere Sachschäden möglichst zu vermeiden, werden im HQ_{EXTREM} Heizölverbraucheranlagen gemäß § 78 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht zugelassen.



3.4 Gewässerrandstreifen von 10 m zum Wachbach

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche – Gewässerrandstreifen- dient als Gewässerschutzfläche des Wachbachs.

Sie darf nicht durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut und gärtnerisch genutzt werden. Auf dieser Fläche sind Ablagerungen jeder Art und Geländeaufschüttungen bis zu einem Abstand von 10,00 m vom Gewässerrand unzulässig.

Die vorhandene Bepflanzung mit Gehölzen (Bäume, Sträucher) ist zu erhalten.

Im Gewässerrandstreifen gelten § 38 WHG und § 29 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg. Der festgesetzte Gewässerrandstreifen ist gemeinhin der Sukzession zu überlassen.

4.0 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

-Platzhalter-

Umweltbericht

**für die Bebauungsplanung „Dorfstraße“
in Wachbach / Bad Mergentheim**



**Büro für Umweltplanung
Katharina Jüttner**



**Große Kreisstadt
Bad Mergentheim**

**Umweltbericht
inklusive Biotoptypenkartierung
und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

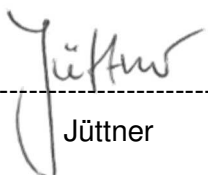
**für die Bebauungsplanung „Dorfstraße“
in Wachbach / Bad Mergentheim**

Auftraggeber: **Große Kreisstadt Bad Mergentheim**
Sachgebiet 61 Stadtplanung und Hochbauamt
Bahnhofplatz 1
97980 Bad Mergentheim
Tel.: + 49 7931 57 0
info@bad-mergentheim.de
www.bad-mergentheim.de

Auftragnehmer: **Büro für Umweltplanung
Katharina Jüttner**
Kupferhof 1
74582 Gerabronn
Tel. 07952 / 5603
info@umweltplanung-juettner.de

Bearbeitung: **Katharina Jüttner** (Dipl. Landschaftsplanerin)

gefertigt: Kupferhof, den 01.11.2023



Jüttner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Einleitung	5
1 a	Beschreibung des Vorhabens	5
1 b	Grundlagen.....	5
1 b 1	Rechtsgrundlagen	5
1 b 2	Arbeitsgrundlagen und Fachplanungen	6
1 b 3	Ziele des Umweltschutzes	6
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)	7
2 a	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB)	7
2 a 1	Untersuchungsrahmen	7
2 a 2	Tiere, Pflanzen,	8
2 a 3	Fläche, Boden	12
2 a 4	Wasser	14
2 a 5	Luft, Klima	14
2 a 6	Wechselwirkungen	15
2 a 7	Landschaft	15
2 a 8	Natura 2000-, Schutzgebiete	16
2 a 9	Mensch, Gesundheit	16
2 a 10	Kultur- & Sachgüter	17
2 a 11	Emissionen	17
2 a 12	Erneuerbare Energien	17
2 a 13	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
2 b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB) bei Durchführung der Planung	18
2 b 1	Umsetzung der Planung	18
2 b 2	Tiere, Pflanzen,	19
2 b 3	Fläche, Boden	20
2 b 4	Wasser	20
2 b 5	Luft, Klima	20
2 b 6	Wechselwirkungen	21
2 b 7	Landschaft	21
2 b 8	Natura 2000-, Schutzgebiete	21
2 b 9	Mensch, Gesundheit	21
2 b 10	Kultur- & Sachgüter	22
2 a 11	Emissionen	22
2 b 12	Erneuerbare Energien	22
2 b 13	Benachbarte Plangebiete	22

2 c	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen in Bau- und Betriebsphase	23
2 c 1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	23
2 c 2	Unvermeidbare Beeinträchtigungen & Ausgleichsmaßnahmen	23
2 c 3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	24
2 c 4	Monitoring	26
2 d	Alternativenprüfung	27
2 e	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	27
3	Zusätzliche Angaben	28
3 a	Angewandte Untersuchungs- & Bewertungsverfahren bei der Umweltprüfung.....	28
3 b	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt	29
3 c	Zusammenfassung	29
3 d	Quellen, Literatur	30

1 Einleitung

1 a Beschreibung des Vorhabens

Im Norden von Wachbach, einem Teilort der Gemeinde Bad Mergentheim ist auf einer Fläche von 1,5 ha die Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Zuge der Planung „Dorfstraße“ vorgesehen.

Bei der Planfläche handelt es sich um eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche, in der sich Acker- und Grünlandflächenbereiche abwechseln. Mehrere Obstgehölze und Birken stocken im Zentrum und im Norden der Planfläche, im Norden befinden sich zusätzlich auch mehrere temporäre Materiallager. Nördlich verläuft ein befestigter Fahrweg entlang der Grünfläche, östlich die Dorfstraße mit straßenbegleitenden Gehölzen, die zum Teil in den Bereich der Planfläche fällt.

Südlich, östlich der Dorfstraße und nordwestlich schließen sich Bebauungen der Ortschaft an, nach Norden hin in Kleinbereichen auch Offenland. Westlich verläuft der Wachbach begleitet von einer hochwüchsigen Hecke.

Für die Bebauungsplanung sind die Erstellung eines Umweltberichtes sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig.

1 b Grundlagen

1 b 1 Rechtsgrundlagen

- Für Bauleitpläne muss im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt werden (Art. 5 und Anlage 1 der europäischen SUP-Richtlinie sowie § 2 Abs. 4, § 2a, Anlage zu § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), Novellierung vom 12. Mai 2017 (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.).
- Nach § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten, unselbstständigen Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf (§ 2a BauGB), dessen wesentlichen Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4 c BauGB und Anlage 1 der SUP-Richtlinie)
- In den § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 2 Abs. 1 BNatSchG sind die grundsätzlichen Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes genannt, die in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als sogenannte Schutzgüter zu berücksichtigen und zu bewerten sind.

1 b 2 Arbeitsgrundlagen und Fachplanungen

Folgende Planwerke und Arbeiten sind Grundlage des Umweltberichtes:

- Bebauungsplan „Dorfstraße“ Bad Mergentheim Wachbach, Begründung (Große Kreisstadt Bad Mergentheim, Stand 05.09.2023),
- Bebauungsplan „Dorfstraße“ Bad Mergentheim Wachbach, textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Große Kreisstadt Bad Mergentheim, Stand 05.09.2023),
- Abgrenzungsplan „Dorfstraße“ (Stadt Bad Mergentheim, Stand 06.07.2022)
- Bebauungsplan Vorentwurf „Dorfstraße“ (Architekt Friederich, Stand 28.09.2023),
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen für die Bebauungsplanung „Dorfstraße“ in Wachbach / Bad Mergentheim (Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner, 20.10.2023),
- Natura 2000 Vorprüfung für die Bebauungsplanung „Dorfstraße“ in Wachbach / Bad Mergentheim (Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner, 20.10.2023),
- Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim 1983 und Fortschreibungen (Stand 15.11.2012),
- Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Satzungsbeschluss 24.03.2006 incl. Erweiterungen).

1 b 3 Ziele des Umweltschutzes in den Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wird die Planfläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind für den Bereich der Fläche keine Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

2 a Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB)

2 a 1 Untersuchungsrahmen

Das Plangebiet in einer Größe von 1,5 ha befindet sich im nördlichen Anschluss an die Ortschaft Wachbach.

Die Größe des Untersuchungsraumes variiert in Abhängigkeit der zu untersuchenden Schutzgüter. Über die Grenzen des Plangebiets hinausreichende Wirkungsmöglichkeiten sind bei den folgenden Aspekten zu erwarten: Ortsbild, Landschaftsbild, Bodenversiegelung und Wasserhaushalt, Emissionen sowie Klima / Luft.

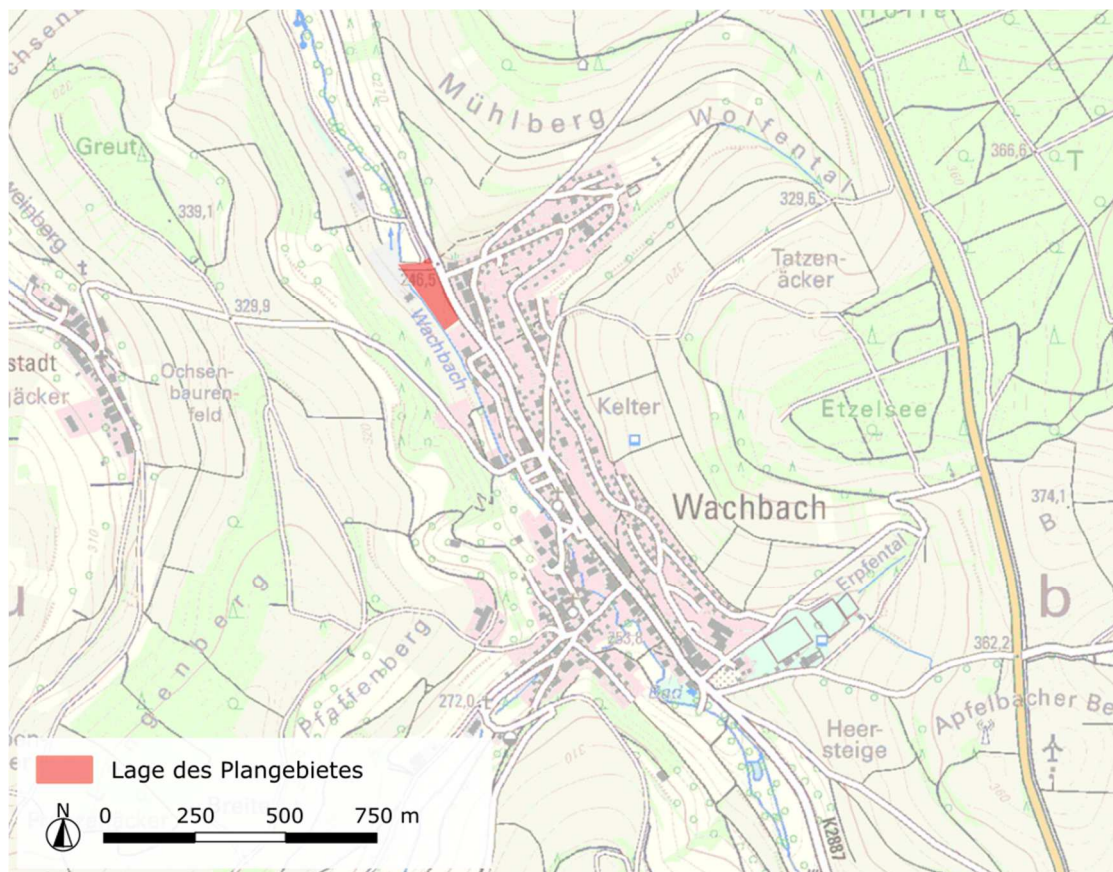


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Kartengrundlage digitale topographische Karte)

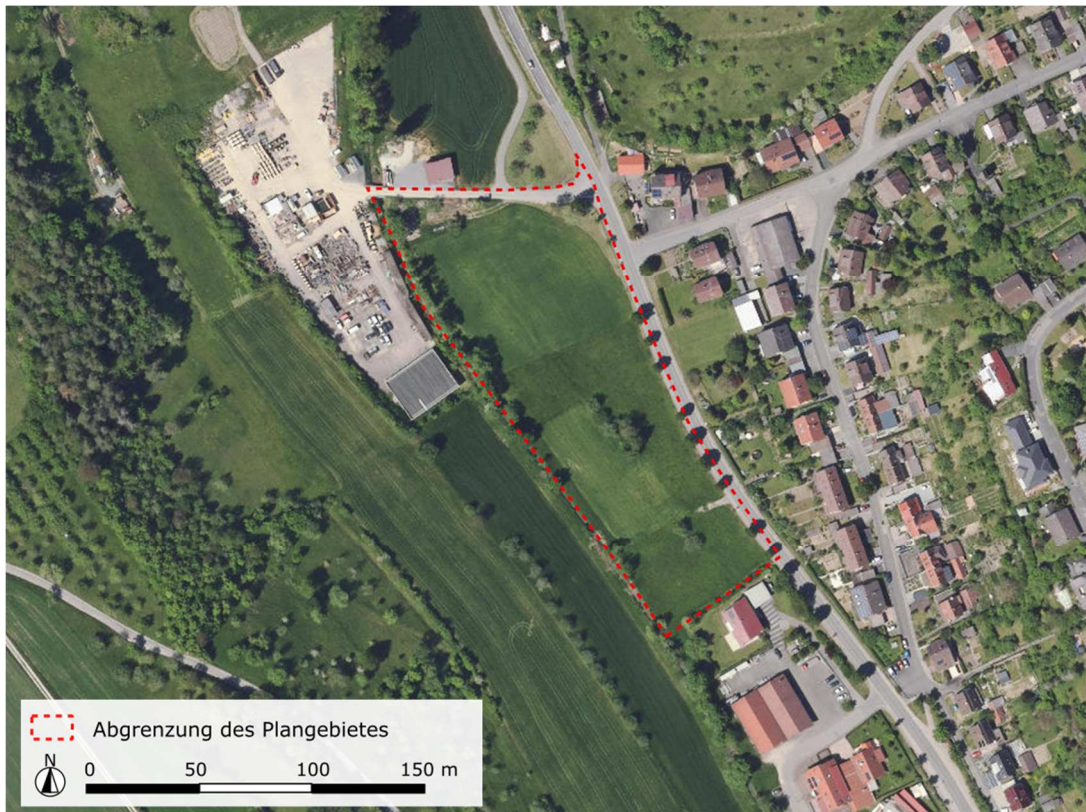


Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes (Kartengrundlage Luftbild)

2 a 2 Tiere, Pflanzen

Fauna

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für das Plangebiet „Dorfstraße“ wurden 2023 die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und der Biber untersucht.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden insgesamt 15 Brutvogelarten im Bereich des Plangebietes und den angrenzenden Bereichen nachgewiesen, 11 davon mit nachgewiesenen bzw. vermuteten Brutplätzen. Die nachgewiesenen Arten mit Brutplatz im Planbereich bzw. dem nahen Umfeld werden in der aktuellen Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs als ungefährdet eingestuft.

Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen wurden im Zuge der Untersuchungen nicht festgestellt, der benachbarte Wachbach wird als Jagdgebiet genutzt. Auch der Biber nutzt den Wachbach als Revierbereich zur Nahrungsaufnahme.

Reptilien wurden im Zuge der Untersuchungen nicht festgestellt.

Im Rahmen der Untersuchungen ergaben sich keine weiteren Hinweise auf Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (§ 15 BNatSchG).

Die Planfläche ist als Wildtierkorridor nicht von Bedeutung.

Flora, Biotoptypen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell folgende Biotoptypen:

Biotop- typennr.	Name	Fläche in m ²
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	6.650
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	650
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	6.600
45.10-30a	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen	-
45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen	(1.100)
60.21	Weg oder Platz versiegelt	800
60.50	Kleine Grünfläche	300

Beschreibung der Biotoptypen:

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

Im Zentrum und Süden der Planfläche befinden sich auf insgesamt 6.650 m² Fettwiesenbereiche mittlerer Standorte. Die Grünlandflächen sind mittelhoch- bis hochwüchsig und dicht mit zahlreich Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Weißem Labkraut (*Galium album*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) im Bestand. Die Flächen sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation

Auf 650 m² befindet sich im Norden der Fläche, auf der sich eine grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation mit hohem Grasanteil mit zahlreich Gewöhnlichem Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) aber auch Kleinbereichen mit reinem Brennnesselbestand (*Urtica dioica*) entwickelt hat. In der Fläche werden temporär organische Materialien wie Steine und Totholz gelagert. Die Flächen sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

Auf 6.600 m² befinden sich im Norden und Zentrum der Planfläche zwei ackerbaulich genutzte Flächen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

45.10-30a Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen

Im östlichen Grenzbereich stocken im Bereich einer kleinen Grünfläche und entlang der Dorfstraße straßenbegleitend 18 jüngere bis ausgewachsene Gehölze mit einem durchschnittlichen Stammumfang in Bruthöhe von 70 cm. Die Gehölze werfen die darunter liegenden Grünflächen auf.

45.40b Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen

Im Bereich der nördlichen Ruderalfläche sowie in einem zentralen und südlichen Bereich des Grünlandes stocken kleinere Streuobstbestände mit überwiegend älteren, zum Teil abgängigen, zum Teil abgestorbenen Obstgehölzen (Birne, Apfel und Zwetschge) im Zentrum auch mit zwei

eingemischten Birken (*Betula pendula*). Die Gehölze werten die Flächenbereiche naturschutzfachlich auf.

60.21 Weg oder Platz versiegelt

Auf 800 m² verlaufen im Norden und Osten der Planfläche versiegelte Fahr- und Fußwege. Die versiegelten Flächen sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

60.50 Kleine Grünfläche

Auf 300 m² stocken die straßenbegleitenden Gehölze in mehrfach im Jahr geschnittenen Grünflächen. Die Flächen sind ohne die aufwertenden Gehölze von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Zusammenhang mit der Biotoptypenaufnahme nicht festgestellt.



Abb. 3-6: Blicke über das Plangebiet von Süden aus nach Norden gesehen; Kleine Grünfläche im Nordwesten; Ruderalfläche im Norden und Blick von Norden aus nach Süden gesehen

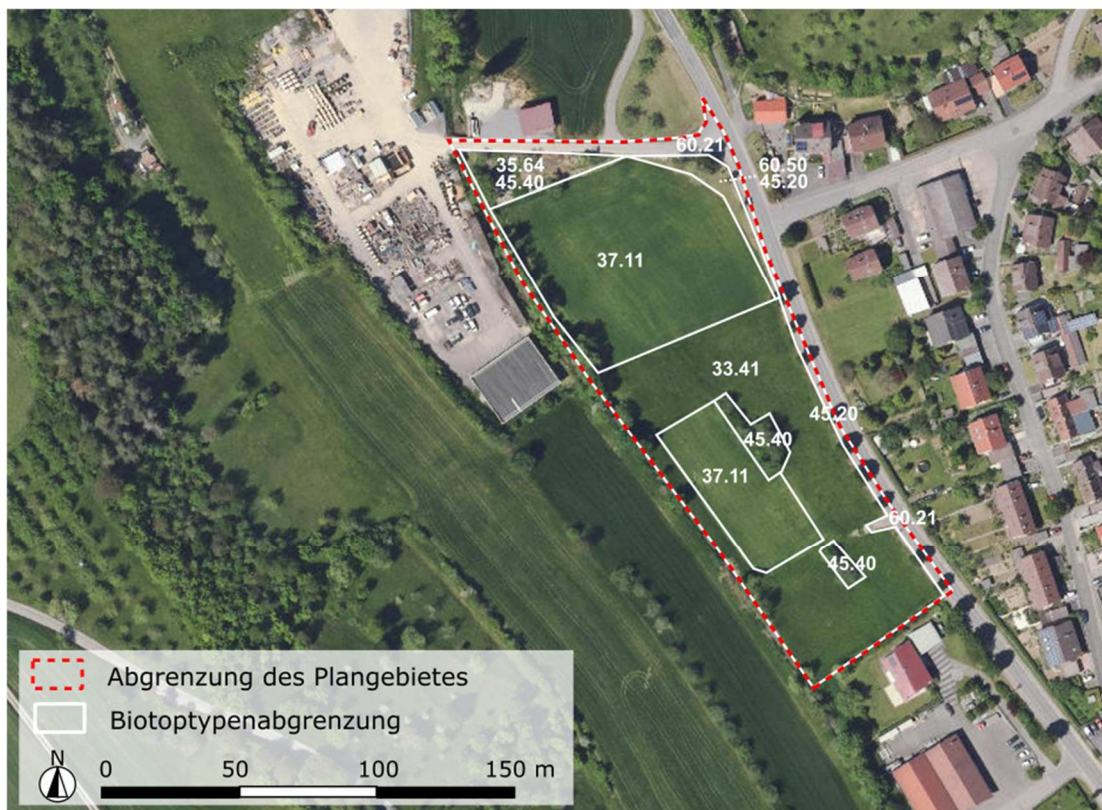


Abb. 7: Biotoptypen im Bereich des Plangebietes

Geschützte Biotope und Lebensraumtypen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope und Lebensraumtypen.

Der als Biotop Nr. 165241282180 geschützte „Auwaldstreifen am nördlichen Ortsrand von Wachbach“ begleitet den Wachbach im nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet.

30 m nordöstlich befinden sich im Anschluss an die Ortschaft Wachbach die als Biotop Nr. 165241281303 geschützten „Feldhecken am Westhang nördlich Wachbach“ sowie der als Biotop Nr. 165241281345 erfasste „Magerrasen am Südhang bei Wachbach“.

In 80 m bis 90 m westlicher Entfernung befindet sich das geschützte Biotop Nr. 165241281307 „Biotope am Osthang nördlich Wachbach“, sowie artenreiche Magerwiesen verschiedener Erhaltungszustände die als Mähwiesennummern 6510012846223743, 6510012846209686 und 6510012846216121 als „Flachland-Mähwiese nordwestlich Wachbach IV“, „-VI“ und „-XIV“ erfasst sind.

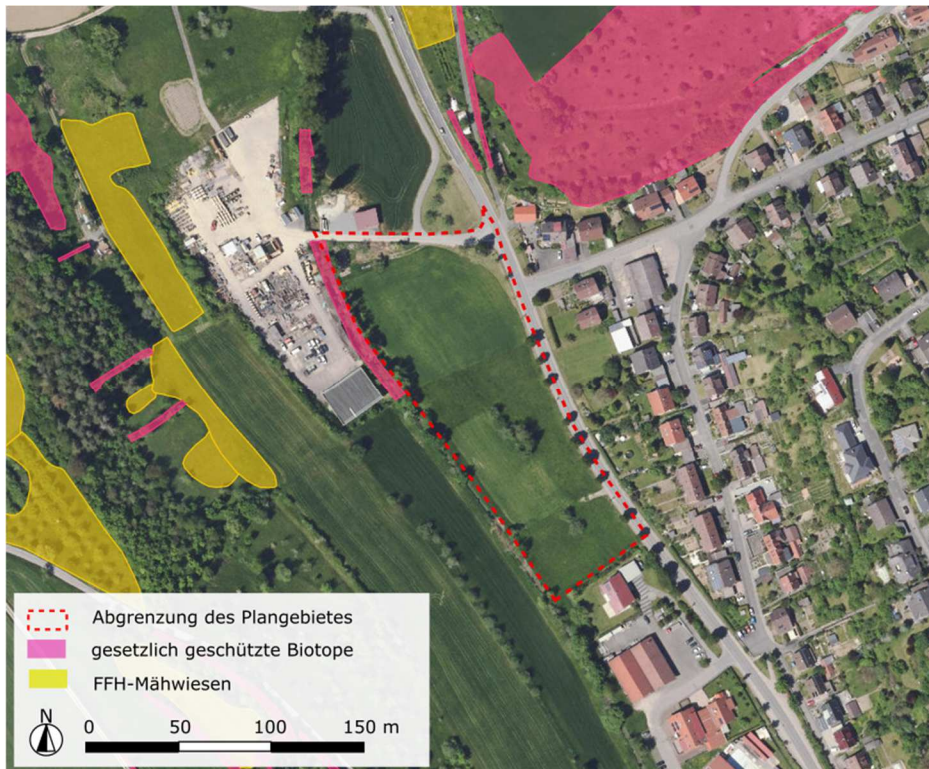


Abb. 8: gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Plangebietes

Biotopverbund

Für den Biotopverbund sind die Flächen nicht von Bedeutung.

Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich nicht im näheren Umfeld des Plangebietes.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" wird insgesamt betrachtet als mittel eingestuft.

2 a 3 Fläche, Boden

Für das Schutzgut Boden wird entsprechend des Bodenschutzgesetzes die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Pufferwirkungen für Schadstoffe sowie der Standort für die natürliche Vegetation betrachtet. Die genannten Funktionen werden jeweils einzeln bewertet.

Geologie und Böden, Topographie

Bei dem Boden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Kalkhaltigen Auengley-Braunen Auenboden und Kalkhaltigen Braunen Auenboden-Auengley aus Auenlehm.

Die ebene Fläche befindet sich auf ca. 250 m ü. N.N. und ist aktuell auf einer Fläche von 800 m² befestigt.

Altlasten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Funktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des vorkommenden Bodens ist im unversiegelten Bereich hoch.

Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Boden kann je nach Bodenart, Vegetation, Hangneigung und Grundwasserstand unterschiedlich viel Wasser speichern und trägt zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Versiegelte Böden sind dieser wichtigen Funktion beraubt.

Die Funktion des Bodens im Plangebiet als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist hoch. Der Beitrag zur Verminderung des Oberflächenabflusses bei Starkregen ist auf Grund der ebenen Fläche als mittel einzustufen. Das westliche Drittel der Fläche entlang des Wachbaches liegt im Überschwemmungsbereich HQ100.

Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe

Böden bilden im ökosystemaren Kreislauf ein natürliches Reinigungssystem. Die Pufferkapazität eines Bodens lässt sich anhand des Ton- und Humusgehalts abschätzen. Der vorkommende Boden besitzt eine hohe bis sehr hohe Pufferkapazität.

Funktion als Standort für die natürliche Vegetation

In die Bewertung fließen die Standorteigenschaften, die Seltenheit und der Grad der anthropogenen Veränderung des Standorts ein. Es wird davon ausgegangen, dass Standorte mit „extremen“ Eigenschaften seltener vorkommen und das Potenzial für die Entwicklung seltener Biotope besitzen. Für Böden mittlerer Standorte (z.B. frische Böden mit mittlerer Ausprägung der Standorteigenschaften) trifft dies hingegen nur in eingeschränktem Umfang zu (UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2006).

Der vorkommende, unbefestigte Boden in der vorliegenden Ausprägung und Umgebung ist von sehr geringer bis sehr hoher Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation.

Bewertung

Fläche und Boden werden zusammenfassend als von hoher Bedeutung im Gebiet eingestuft.

2 a 4 Wasser

Für das Schutzgut Wasser wird sowohl die Funktion von Oberflächengewässern bewertet als auch das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung.

Wasserschutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes und den umliegenden Flächen sind keine Wasserschutzgebiete verzeichnet.

Oberflächengewässer

Im westlichen Anschluss an das Plangebiet verläuft der Wachbach, ein in diesem Bereich begradigter und befestigter Bachlauf.

Grundwasserdaten

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens im Untersuchungsgebiet ist als mittel einzustufen, die nutzbare Feldkapazität als hoch bis sehr hoch.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge geht vom Untersuchungsraum aktuell nicht aus.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser wird als mittel eingestuft.

2 a 5 Klima / Luft

Im Rahmen der klimatischen Betrachtung wird das Planungsgebiet hinsichtlich seiner bioklimatischen Funktionen und seiner Immissionsschutzfunktionen eingeschätzt.

Wärmeverhältnisse, Klima

Der Naturraum „Tauberland“, in dem das Plangebiet liegt, zählt zur warmgemäßigten mitteleuropäischen Klimazone. Die jährliche Durchschnittstemperatur beträgt in Bad Mergentheim 9,9 °C, der jährliche Durchschnittsniederschlag liegt aktuell bei ca. 800 mm.

Kaltluftentstehung und –transport

Freiflächen haben eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Von Vegetation bedeckte Flächen kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft.

Bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion

Wälder, insbesondere großflächige, stimulieren die Luftzirkulation und filtern Luftschadstoffe. Mit den wenigen Gehölzen hat die Fläche derzeit keine größere Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Starkregenrisiko

Überflutungen bei Starkregenereignissen sind im Westen der Fläche im Bereich der HQ100-Fläche zu erwarten.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird auf Grund nur weniger Gehölze als gering-mittel eingestuft.

2 a 6 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der vorhergehenden Schutzgüter treten zwischen den Biotoptypen und den Schutzgütern Boden, Wasser und Lokalklima auf.

2 a 7 Landschaft

Das Landschaftsbild eines Gebietes wird hauptsächlich hinsichtlich seines visuellen Eindrucks auf die Eigenart und Schönheit des Gebietes hin betrachtet.

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumes "Tauberland".

Landschaftsbild

Bei der Fläche handelt es sich um mäßig strukturiertes Offenland, welches in großen Bereichen an bestehende Bebauungen angrenzt und momentan einen lockeren Übergang von der örtlichen Bebauung in das umgebende Offenland darstellt. Durch die Sichtmöglichkeit auf den Wachbach und die angrenzenden Hänge des Wachbachtals von der Dorfstraße und den angrenzenden Wohnbebauungen aus, stellt die Fläche einen teilweise durch angrenzende Bauten beeinträchtigten Teil der Landschaftskulisse dar.

Bewertung

Die Bedeutung der Fläche wird im Zusammenhang mit der Umgebung als mittel eingestuft.

2 a 8 Natura 2000-, Schutzgebiete

Das FFH-Gebiet „Westlicher Taubergrund“, Schutzgebiets-Nr. 6523341 verläuft entlang des Wachbaches und reicht im westlichen Randbereich bis in das Plangebiet hinein.

Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Bad Mergentheim“ mit der Schutzgebietsnummer 1.28.008 befinden sich in Mindestabständen von 150 m südlich, westlich und nördlich der Fläche.

Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

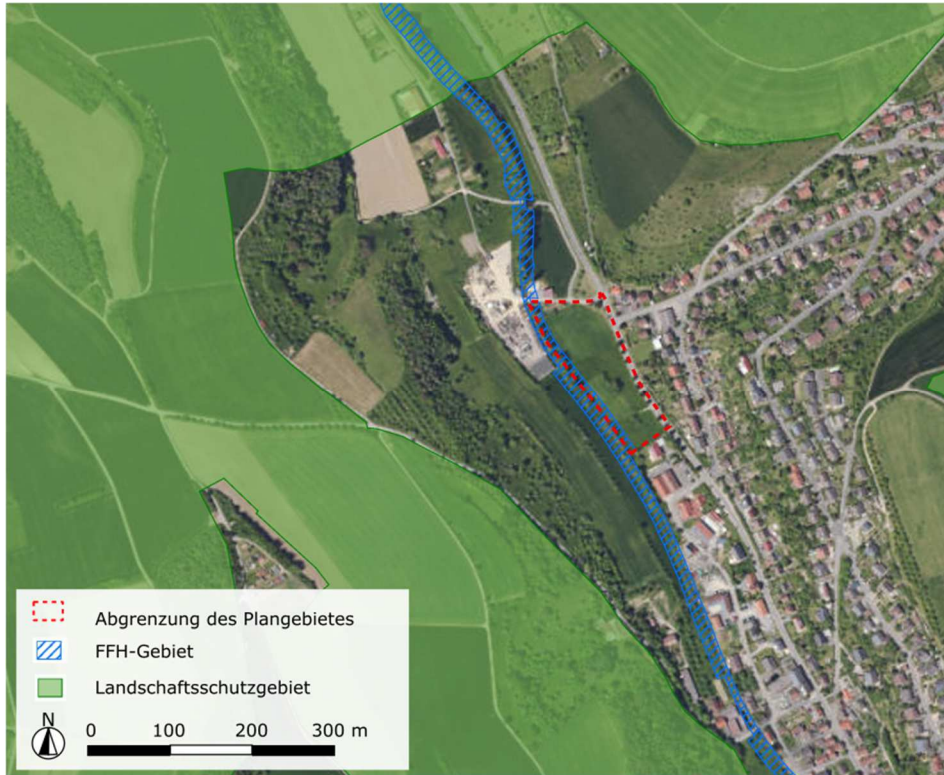


Abb. 9: Schutzgebiete im und im Umfeld des Plangebietes

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes ist für Schutzgebiete von mittlerer Bedeutung.

2 a 9 Mensch, Gesundheit

Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Aspekte Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden. Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist.

Das Plangebiet wird im östlichen Randbereich als Fußweg genutzt, die Fläche selbst wird nicht für Erholungszwecke genutzt, ist jedoch Teil der Landschaftskulisse im Übergang zwischen Ortschaft und Offenland

Bewertung

Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird als mittel bewertet.

2 a 10 Kultur- & Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Dazu können Kunstobjekte als auch Bau- und Bodendenkmale gehören.

Kultur- und Sachgüter sind nicht im Bereich des Plangebietes verzeichnet.

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes für „Kultur- und Sachgüter“ ist von sehr geringer Bedeutung.

2 a 11 Emissionen

Derzeit gehen keine Emissionen von der Fläche aus.

2 a 12 Erneuerbare Energien

Im Rahmen erneuerbarer Energien wird der Planbereich aktuell nicht genutzt.

2 a 13 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin wie bisher als Acker- und Grünlandfläche mit partiellem Baumbestand genutzt werden.

2 b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB) bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung beinhaltet die Abschätzung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben unter anderem durch die Nutzung natürlicher Ressourcen wie Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die Entstehung von Emissionen und Abfällen, Auswirkungen auf den Menschen, benachbarte Gebiete und das Klima.

Die Auswirkungen beziehen sich laut § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben.

2 b 1 Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung der Planung, der Nutzung der Fläche als Urbanes Gebiet mit einem großen Anteil an Grünflächen im Westen der Fläche und der Erschließung und Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 im Osten ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen.



Abb. 7: Bebauungsplan Vorentwurf (Architekt Friederich)

2 b 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit Umsetzung der Planung wird der östliche Bereich der Fläche bebaut. Die Fläche wird erschlossen und es werden kleinflächig Grünflächen mit Gehölzen zwischen den geplanten Wohn- und Gewerbebauten angelegt. Im Osten werden Grünflächen entstehen und die Flächen entlang des Wachbaches aufgewertet und extensiver genutzt werden.

Innerhalb des Plangebietes werden sich bei Umsetzung der Planung folgende Biotoptypen befinden:

Biotop- typennr.	Name	Fläche in m²
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	2.150
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	700
45.10-30b	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen	-
52.33	Gewässerbegleitender Auwaldstreifen	700
60.10 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Platz völlig versiegelt	6.520
60.50	Kleine Grünfläche	4.930

Beschreibung der Biotoptypen:

33.43 Magerwiese mittlerer Standorte

Auf 2.150 m² wird der Gewässerrandstreifen zwischen bachbegleitenden Gehölzen und Hochstaudenflur und sich an den Gewässerrandstreifen anschließenden privaten Grünflächen nur extensiv als Grünland als Zugangsmöglichkeit zum Gewässer genutzt werden. Die Fläche ist von hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit.

35.42 Gewässerbegleitende Hochstaudenflur

Auf 700 m² wird sich entlang des Wachbaches bei Nutzungsextensivierung nicht nur ein gewässerbegeitender Auwaldstreifen sondern auf Grund der Biberaktivität, die Gehölzaufwuchs bereichsweise eindämmt, auch eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur entwickelt. Die Fläche ist von hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit.

45.30 Baumgruppen und Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen

Zusätzlich zu den bestehenden Gehölzen entlang der Dorfstraße werden 10 weitere Gehölze zur Eingrünung der Planfläche vorgesehen. Die Gehölzpflanzungen werden die Pflanzbereiche auf eine mittlere Wertigkeit auf.

52.33 Gewässerbegleitender Auwaldstreifen

Entlang des Wachbaches ist der Schutz und der Ausbau des aktuell losen Gehölzstreifens vorgesehen, der sich bei nur durch Biberaktivität beeinträchtigtem Aufwuchs zu einem gewässerbegleitenden Auwaldstreifen auf ca. 700 m² auch im Planbereich entwickeln kann. Die Fläche ist von hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit.

60.10 / 21 Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Weg, Platz völlig versiegelt

Zusätzlich zu den bestehenden versiegelten Flächen auf 800 m² werden im Zuge der Planung weitere 5.720 m² im Zuge der Erschließung des Urbanen Gebietes und der Bebauung mit einem Faktor von 0,8 der Baufläche versiegelt werden.

Die zukünftig versiegelten 6.520 m² sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

60.50 Kleine Grünfläche

Auf 4.930 m² werden im Bereich des Urbanen Gebietes sowie im HQ100 Streifen im Anschluss an den Gewässerrandstreifen private Grünflächen angelegt, nach Osten hin entlang der Erschließungsstraßen verbleiben die Öffentlichen Grünflächen und werden erweitert. Die Flächen sind ohne Gehölzbestand von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" sinkt im Rahmen der Planung auf die Wertstufe gering.

2 b 3 Fläche, Boden

Während der Bauphase wird Boden umgelagert. Eine Fläche von 5.700 m² wird neu versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen alle Bodenfunktionen verloren.

Bewertung

Auf Grund der Neuversiegelung sinkt die Wertigkeit des Schutzgutes Boden in Bezug auf die Gesamtfläche auf gering-mittel

2 b 4 Wasser

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen verhindert. Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden werden unterbunden bzw. eingeschränkt.

Der Gewässerrandstreifen wird im Zuge der Planung extensiver genutzt werden, das Überschwemmungsgebiet bleibt erhalten.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser sinkt auf Grund des Neuversiegelungsanteils auf gering.

2 b 5 Luft, Klima

Durch die Bebauung gehen weitere von Vegetation bedeckte Flächen verloren.

Schädliche Emissionen sind bei aktuellem Planungsstand nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft sinkt auf Grund des Neuversiegelungsanteils auf gering.

2 b 6 Wechselwirkungen

Zu berücksichtigen sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Die Neuerrichtung von Gebäuden und die Gehölzpflanzungen werden das Mikroklima stark beeinflussen.

2 b 7 Landschaft

Durch die Bebauung gehen Freibereiche verloren. Die Funktion der Fläche als Bindeglied zur offenen Landschaft geht verloren

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen des Plangebietes sinkt durch die Planung auf sehr gering.

2 b 8 Natura 2000-, Schutzgebiete

Durch die Bebauung gehen keine Schutzgebietsbereiche verloren. Die Maßnahmen der extensiven Nutzung des Gewässerrandstreifens und der Stärkung der Gehölze im Uferbereich des Wachbaches entsprechen den Entwicklungszielen des Managementplanes zum FFH-Gebiet „Westlicher Taubergrund“.

Die Natura 2000-Vorprüfung für das Bauvorhaben kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung dieser Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der in diesem Teilbereich des FFH-Gebietes vorkommenden Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie - Biber, Großes Mausohr und Bechsteinfledermaus - zu erwarten sind.

Auch das Landschaftsschutzgebiet wird von der Planung auf Grund bestehender randlicher Bebauungen nicht erheblich tangiert werden.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen des Gebietes wird insofern nach dem Eingriff als gering - mittel eingestuft.

2 b 9 Schutzgut Mensch

Durch die zusätzliche Bebauung verschiebt sich das Offenland weiter nach Norden.

Emissionen von Randbereichen und Gewerbebauten in der Fläche in Wohnbereiche des Plangebietes müssen innerhalb der Grenzwerte der TA-Lärm liegen.

Bewertung

Durch die veränderte Nutzung sinkt die Wertigkeit des Schutzgutes auf gering.

2 b 10 Kultur- & Sachgüter

Bei Hinweisen auf eventuell im Baubereich vorkommenden Bodendenkmälern kann die Denkmalschutzbehörde hinzugezogen werden.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen wird weiterhin als sehr gering eingestuft.

2 b 11 Emissionen

Emissionen werden sich im Zuge der konkreten Nutzungsgenehmigungen an die gesetzlichen Grenzwerte gebunden.

2 b 12 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Zuge der Neubauten verpflichtend.

2 b 13 Benachbarte Plangebiete

In der Nachbarschaft finden aktuell keine laufenden Planungen statt.

2 c Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen in Bau- und Betriebsphase

Entstehende negative Auswirkungen auf Grunde des Baus können durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation eingeschränkt werden.

2 c 1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Eingriffserheblichkeit. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten im Zuge der Bebauung umgesetzt werden:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. (Schutzgut Boden)
- Im Zuge der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in den Boden oder den angrenzenden Wachbach eingetragen werden. (Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)
- Es ist generell sinnvoll Regenwasser auf der Fläche aufzufangen und zu speichern bzw. versickern zu lassen. (Schutzgut Boden, Tiere und Pflanzen)
- Fällungen und Rodungen von Gehölzen und Abrissarbeiten dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brutzeit und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Wo möglich, sollten Gehölze erhalten bzw. im Umfeld der Bauten ersetzt werden. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Die Anbringung von 3 Fledermausrundkästen in benachbarten Gehölzen gleicht den Wegfall potentieller Fledermausruhestätten aus. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Die Extensivierung der Nutzung des Gewässerrandstreifens des Wachbachs und die gezielte Gehölzförderung in diesem Bereich dient der Entwicklung des FFH Gebietes „Westlicher Taubergrund“ und dem Schutz der Lebensräume von Biber und Fledermäusen. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Es sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)

2 c 2 Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen & Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter lassen sich zum Teil durch bestimmte Maßnahmen minimieren aber nicht komplett vermeiden, so dass die Umsetzung der Planung zu einer Beeinträchtigung bei einzelnen Schutzgütern führt. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind „unvermeidbare erhebliche Eingriffe innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen. Eine Beeinträchtigung ist dann ausgeglichen, "[...], wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist."

Sind besonders oder streng geschützte Arten durch die Baumaßnahme betroffen, sind zur Vermeidung des Verstoßes gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nach § 44 Abs. 5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die spezielle

artenschutzrechtliche Prüfung für den Planbereich kommt zu dem Ergebnis, das Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz streng geschützter Arten ausreichend wirksam sind.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen bezüglich der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Mensch und Gesundheit müssen im Weiteren nicht gesondert ausgeglichen werden, da die Schutzgüter nicht von besonderer Bedeutung sind und die Beeinträchtigungen damit durch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Schutzgutes Biotop miterfasst werden.

2 c 3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Biotop

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg.

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

<i>Bestand</i>							
Biotop-Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m²)	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8-19		13	6.650	86.450
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	8-15	Mit temporären Materiallagern	8	650	5.200
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4-8		4	6.600	26.400
45.10-30a	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen	8	4-8	Anzahl der Bäume x durchschn. Stammumfang in cm x Wert (18 x 70 x 8)	8	-	10.080
45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen	+6	+3-+9		+6	(1.100)	6.600
60.21	Weg oder Platz versiegelt	1	1		1	800	800
60.50	Kleine Grünfläche	4	4-8		4	300	1.200
Summe Bestand						15.000	136.730
<i>Planung</i>							
Biotop-Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m²)	Bilanzwert
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	21	12-27		21	2.150	45.150
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	19	11-25		19	700	13.300

45.10-30b	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen	8	4-8	Anzahl der Bäume x durchschn. Stammumfang in cm x Wert Bestand (18 x 70 x 8) Planung (10 x 80 x 8)	8	-	16.480
52.33	Gewässerbegleitender Auwaldstreifen	23	16-23	Verminderter Aufwuchs auf Grund von Biberaktivität	16	700	11.200
60.10 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Platz völlig versiegelt	1	-		1	6.520	6.520
60.50	Kleine Grünfläche	4	-		4	4.930	19.720
Summe Planung						15.000	112.370
Bilanz Planung – Bestand							-24.360

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung der Biotoptypen ergibt einen Bilanzwert von minus 24.360 Punkten.

Schutzgut Boden

Die Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit erfolgt nach dem gleichnamigen Leitfaden der LUBW (2010) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (LUBW, 2012). Mit Hilfe von Kenngrößen des Bodens werden die Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt.

Eine wesentliche Änderung der Bodenfunktionen ist auf den neu versiegelten Flächen auf 5.720 m² zu erwarten.

Der Umfang des Eingriffsdefizits wird aus der Differenz der Wertstufen vor und nach dem Eingriff ermittelt.

Als Ausgangsboden verzeichnet das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW im Bereich der Neuversiegelungsflächen kalkhaltigen Auengley-Braunen Auenboden und kalkhaltigen Braunen Auenboden-Auengley aus Auenlehm mit folgenden Eigenschaften:

Zustand des Bodens	Bestand	Planung
Natürliche Fruchtbarkeit	3 (hoch)	0
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	3 (hoch)	0
Filter und Puffer für Schadstoffe	3,5 (hoch-sehr hoch)	0
Wertstufe (Gesamtbewertung des Bodens)	3,17 (hoch)	0

Dadurch ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für den durch die Planung zu erwartenden Eingriff in das Schutzgut „Boden“ in Höhe von 18.132 Wertpunkten ($5.720 \times 3,17$).

Die Umrechnung der Wertpunkte von Böden in Ökopunkte pro m² erfolgt durch Multiplikation der Wertstufe mit dem Faktor 4:

$18.132 \text{ Wertpunkte} \times 4 = 72.530 \text{ Ökopunkte}$.

Gesamt-Bilanzierung

Schutzgut	Ausgleichsbedarf in Ökopunkten
Biotope (dauerhafte Beeinträchtigungen)	24.360
Boden (dauerhafte Beeinträchtigungen)	72.530
Summe Gesamtbilanzierung	96.890

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ergibt einen Gesamtausgleichsbedarf von 96.890 Ökopunkten.

Externe Ausgleichsmaßnahmen werden über das Ökokonto der Stadt Bad Mergentheim ausgeglichen.

2 c 4 Monitoring

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Durch das Monitoring (gem. Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB, Nr.3 Buchstabe b) werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um erhebliche unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen. Entsprechend des Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen dann unvorhergesehen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Es wird sich entsprechend des EAG-Bau Mustererlass auf die Überwachung solcher Umweltauswirkungen konzentriert, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen, bei denen aber Prognoseunsicherheiten bestanden.

Die Überwachung wird durch die Stadt Bad Mergentheim durchgeführt.

Allgemeine Überwachungsmaßnahmen:

Entsprechend des EAG-Mustererlasses ist davon auszugehen, dass entsprechend der Informationspflicht der Fachbehörden (§ 4 Abs. 3 BauGB) von diesen über unerwartete erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen deren bestehenden Überwachungssysteme informiert wird. Im Rahmen der allgemeinen Überwachungspflicht werden die eingehenden Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen ausgewertet und geeignete Abhilfemaßnahmen veranlasst.

Die allgemeine Überwachung setzt erst dann ein, wenn die Festsetzungen des Planes zumindest teilweise realisiert sind. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung zeitnah umgesetzt wird.

Die Überwachung für den Bebauungsplan sollte nach Baubeginn und letztmals nach Abschluss der Baumaßnahmen durchgeführt werden. Wenn sich die Realisierung verzögert, sollte die Überwachung jeweils nach 5 Jahren erfolgen.

2 d Alternativenprüfung

Alternativflächen wurden, da die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, nicht geprüft.

2 e Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 7 Nr. 6 Bst. j BauGB)

Im Rahmen der geplanten Bebauung ist nicht mit schweren Unfällen oder Katastrophen zu rechnen, soweit bei der Umsetzung die Sicherheitsvorschriften beim Bau eingehalten werden.

3 Zusätzliche Angaben

3 a Angewandte Untersuchungs- & Bewertungsverfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltbelange bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurden auf Basis folgender Datengrundlagen und Methoden beurteilt:

verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Tiere und Pflanzen	
Schutzgebietsausweisungen, artenschutzrechtliches Gutachten, Ortsbegehung zur Biotoptypenkartierung	Bewertung der Artenschutzfunktion, Lebensraumfunktion und Biotopverbundfunktion
Boden	
Geologische Grundlagendaten	Bewertung der Bodenfunktionen gemäß BodSchG: natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für natürliche Vegetation
Wasser	
Geologische Grundlagendaten, Biotoptypenkartierung	Bewertung der Funktion der Oberflächengewässer, Abschätzung des Grundwasservorkommens, und Bewertung der Grundwasserneubildung
Klima / Luft	
klimatologische Grundlagendaten, Topographie des Geländes	Bewertung der lokalklimatischen Verhältnisse, der bioklimatischen Ausgleichsfunktion und Immissionsschutzfunktion
Mensch	
Ortsbegehung, touristische Infrastruktur	Betrachtung der Aspekte Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit, Wohlbefinden
Landschaft	
Ortsbegehung	Bewertung des Landschaftsbildes hinsichtlich Eigenart und Vielfalt
Kulturelle Güter und Sachgüter	
Ortsbegehung Grundlagendaten der LUBW	Bewertung der kulturellen Güter und Sachgüter im Plangebiet

3 b Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt beschränken sich auf das unter 2c4 beschriebene Monitoringkonzept.

3 c Zusammenfassung

Im Norden von Wachbach, einem Teilort der Gemeinde Bad Mergentheim ist auf einer Fläche von 1,5 ha die Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Zuge der Planung „Dorfstraße“ vorgesehen. Die Fläche wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich sowohl als Grünland partiell mit Streuobst als auch als Acker genutzt. Im Norden und Osten verlaufen Straßen bzw. Straßenbereiche.

Bei Umsetzung der Planung des Bauvorhabens wird nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgegangen, sofern die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

3 d Quellen, Literatur

- BREUNIG, T. et. al. (2009): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten - 4. Auflage 2009, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ (LfU) (2003): Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.
- LUBW (Hrsg.) (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Arbeitshilfe - 2. überarbeitete Auflage, Karlsruhe.
- LUBW (Hrsg.) (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren - 2. völlig neu überarbeitete Auflage, Karlsruhe.
- LUBW (Hrsg.) (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung - abgestimmte Fassung, Karlsruhe.
- UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2006): Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. – 1. Auflage, Arbeitshilfe des Umweltministerium Baden-Württemberg, Stuttgart.
- BADEN-WÜRTTEMBERG, RP FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU:
<https://maps.lgrb-bw.de/>



D Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt einen Gesamtausgleichsbedarf von 96.890 Ökopunkten. Der Eingriff soll über das Ökokonto der Stadt Bad Mergentheim ausgeglichen werden. Es wird die Maßnahmennummer 37, Flst. Nr. 2506, auf der Gemarkung Löffelstelzen mit einer Gesamtgröße von 6.200 m² als Ausgleichsfläche zugeordnet (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.8). Dabei handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme der Flurneuordnung Löffelstelzen Nr. 653 aus dem Jahr 2008. Die Umwandlung der Ackerfläche in ein extensives Grünland mit Feldgehölzen wurde bereits im Jahr 2008 mit insgesamt 96.624 verfügbaren Ökopunkten erfasst. Die genaue Maßnahmebeschreibung kann dem beigefügten Auszug aus dem Ökokonto (Anlage 3) entnommen werden.

Nach erfolgter Abwägung wird davon ausgegangen, dass durch die Zuordnung der Maßnahme ein ausgeglichener Naturhaushalt erreicht werden kann. Weitere externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

E A B W Ä G U N G

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange „Schaffung notwendiger Bauplätze“ gegenüber dem unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft stuft die Stadt Bad Mergentheim, entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft als höherrangig ein.

Durch die Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes und einer Minimierung der überbaubaren MU-Fläche sowie Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, wird der Eingriff reduziert. Zusätzlich erfolgt als planungsexterne Maßnahme ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie das Schutzgut Boden (vgl. Kapitel D). Dadurch wird ein ausgeglichener Naturhaushalt gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff angestrebt.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belangs ist dieser Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Die genannten Aspekte zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Gesamtschau weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt wird. Die Stadt Bad Mergentheim hat sich im Vorfeld ihrer Planungsentscheidung mit der Überwachung (Monitoring) befasst und hinreichende Kontrollmechanismen vorgesehen.

Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Bad Mergentheim zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Dorfstraße“ den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.



F PLANVERWIRKLICHUNG

1.0 Bodenordnung

Die Flst. Nr. 4515 ist im Eigentum der Stadt Bad Mergentheim.
Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.0 Umsetzung

Der Planbereich wird bedarfsorientiert erschlossen.

3.0 Flächenbilanz

Die überschlägige Verteilung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stellt sich wie folgt dar:

Urbanes Gebiet (MU)	ca. 6.150 m ²
Private Grünfläche	ca. 3.700 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 3.550 m ²
Straßenfläche	ca. 740 m ²
Radweg	ca. 520 m ²
<u>Gehweg</u>	<u>ca. 340 m²</u>
Fläche Geltungsbereich gesamt	ca. 15.000 m²

G ANLAGEN

Anlage 1 – Natura 2000-Vorprüfung vom 01.11.2023

Anlage 2 – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 01.11.2023

Anlage 3 – Externe Ausgleichsmaßnahme M.37 (Auszug aus Ökokonto)

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister