

Große Kreisstadt Bad Mergentheim Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan „Caritas-Krankenhaus, 2. Änderung und Erweiterung“, Planbereich 18, Bad Mergentheim

Begründung zum Entwurf mit integriertem Umweltbericht gem. § 2a BauGB



Bearbeitungsstand

ENTWURF
01.09.2022 / 28.03.2024

Planungsträger

Stadt Bad Mergentheim
Oberbürgermeister Udo Glatthaar
Bahnhofplatz 1
97980 Bad Mergentheim

Planverfasser

FLECKENSTEIN
Landschaftsplanung · Stadtplanung

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Freier Landschaftsarchitekt BYAK · Freier Stadtplaner BYAK
Pfingstgrundstraße 14 · 97816 Lohr am Main
Tel. 09352-500472 · www.buero-fleckenstein.de

fks
INGENIEURE

Dipl.-Ing. (FH) Hanspeter Fernkorn
Austraße 6
97980 Bad Mergentheim

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A – Planungsbericht	4
1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung	4
1.1 Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	4
1.2 Bedarfssituation und Entwicklungsziele des Klinikbetriebs	4
1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise	6
1.4 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	7
2 Übergeordnete Planungsvorgaben	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung	9
2.3 Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen	10
2.4 Verbindliche Bauleitplanung im Umfeld des Plangebietes	11
3 Bestandssituation	13
3.1 Bestehende Flächennutzungen im Planungsgebiet	13
3.2 Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes	14
3.3 Verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes	14
3.4 Altlastensituation im Planungsgebiet	14
3.5 Ver- und Entsorgungsanlagen im Planungsgebiet	15
3.6 Topographie und Geländestruktur	16
3.7 Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsgebiet	17
4 Bauleitplanerische Entwicklung	17
4.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	17
4.2 Art der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.1 - 1.2, 3.1 - 3.5)	18
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (Festsetzungen 1.3 - 1.10, 3.6 - 3.8)	20
4.4 Bauweise und überbaubare Flächen (Festsetzungen 1.6, 1.11, 3.9, 3.10)	21
4.5 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (Festsetzung 3.11)	21
4.6 Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Starkregen und Überflutung (Festsetzung 3.12)	21
4.7 Geländeauffüllungen und -abgrabungen (Festsetzung 3.13)	22
4.8 Verkehrsflächen (Festsetzungen 1.12 - 1.14)	22
4.9 Flächen für Versorgungsanlagen (Festsetzung 1.15)	23
4.10 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Festsetzungen 3.14 - 3.16)	23
4.11 Grünordnerische und naturschutzfachliche Festsetzungen (Festsetzungen 1.15 - 1.21, 3.17 - 3.30)	25
4.12 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen 4.1 - 4.6)	29
4.13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise 2.1 - 2.7; 5.1 - 5.14)	30

Teil B – Umweltbericht	35
1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen	35
2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	35
2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet	35
2.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet	37
2.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	38
3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet	39
3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie	39
3.2 Umweltmedium Fläche	39
3.3 Umweltmedium Geologie und Boden	39
3.4 Umweltmedium Wasser	41
3.5 Umweltmedium Klima und Luft	42
3.6 Umweltmedium Arten und Lebensräume	43
3.7 Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben	46
3.8 Umweltmedium Mensch	47
3.9 Umweltmedium Kultur- und Sachgüter	47
3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung	47
4 Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung	48
4.1 Grünordnerische Leitlinien	48
4.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	49
5 Ermittlung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und Kompensationsleistungen	49
5.1 Bewertungsmethodik	49
5.2 Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Geologie und Boden	50
5.3 Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume	52
5.4 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	54
5.5 Artenschutzrechtlicher CEF-Maßnahmenbedarf	54
6 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung	56
6.1 Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung	56
6.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen	56
6.3 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes	58
6.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen	63
7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	63
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	63

9	Literatur	65
9.1	Fachliteratur, -gutachten, Richtlinien, Planungsvorgaben	65
9.2	Gesetzesgrundlagen, Verordnungen	65
Teil C – Planverwirklichung		67
1.	Bodenordnung	67
2.	Naturschutzrechtliche Kompensationsflächen	67
3.	Umsetzung	67
4.	Flächenbilanz	67
Teil D – Anlagen		68
1.	Hydrogeologischer Bericht.	
2.	GMP Geotechnik GmbH & Co.KG (2022, 2): B-Plan Erweiterung Caritas-Krankenhaus Bad Mergentheim, Geotechnischer Bericht.	
3.	Planbar Güthler GmbH (2022): Bebauungsplan „Caritas Krankenhaus Bad Mergentheim, 2. Änderung und Erweiterung“, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, aktualisierte Fassung, Stand 15.12.2022.	
4.	Planungsbüro Richter-Richard (2022): Verkehrliche Untersuchung Erweiterung Caritas-Krankenhaus Bad Mergentheim, Stand August 2022.	
5.	Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik (2024): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Caritas-Krankenhaus“ in Bad Mergentheim, Stand 09.01.2024.	

Teil A – Planungsbericht

1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung

1.1 Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Bad Mergentheim beabsichtigt die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für eine Erweiterung des an der Uhlandstraße im Kernstadtgebiet langjährig bestehenden Klinikgeländes (Caritas Krankenhaus) zu schaffen, um eine bedarfsgerechte Entwicklung der überörtlich bedeutsamen Gesundheitseinrichtung zu ermöglichen und deren Fortbestand im Kernstadtgebiet langfristig zu sichern.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Bedarfssituation und Entwicklungsziele des Klinikbetreibers sollen in Verbindung mit den Bestandseinrichtungen des Klinikstandortes eine Fachschule, ein Ärztehaus, ein Wohnheim, eine Krankenhauserweiterung und ein Parkhaus geschaffen werden. Hierzu sollen ein Konversionsgelände an der Buchener Straße (ehemaliges Palux-Areal) und ein Standort unmittelbar westlich des bestehenden Klinikareals in Anspruch genommen werden, der derzeit als PKW-Stellfläche genutzt wird.

Die Erweiterung des Klinikareals soll durch eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Caritas Krankenhaus“ im Regelverfahren gem. Baugesetzbuch (BauGB) vorbereitet werden. Vorgesehen sind Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit konkreten, teilraumbezogenen Zweckbestimmungen und ergänzenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Vorgaben. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt etwa 4,39 ha.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes, einschließlich der verfahrensbegleitend erforderlichen umweltfachlichen Beiträge, erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Fleckenstein, Landschaftsplanung und Stadtplanung, Lohr am Main.

1.2 Bedarfssituation und Entwicklungsziele des Klinikbetriebs

Seit 2010 bilden das Caritas-Krankenhaus Bad Mergentheim (CKBM) und das Krankenhaus Tauberbischofsheim (KHTBB) mit Seniorenzentren, Bildungszentren und MVZ die Gesundheitsholding Tauberfranken (GHTF) in der BBT-Gruppe (Barmherzige Brüder Trier gGmbH).



Standortlage der GHTF (Region Tauberfranken-Hohenlohe)

Im Jahre 2018 wurden das Krankenhaus Öhringen und die Senioreneinrichtungen aus dem Hohenlohekreis integriert und die Region Tauberfranken-Hohenlohe gebildet.

Die GHTF ist der führende Gesundheitsversorger im Main-Tauber-Kreis und bietet somit eine umfassende Versorgung in den Einrichtungen in der Region und in der Holding.

Die Region Tauberfranken-Hohenlohe betreibt neben dem Caritas-Krankenhaus in Bad Mergentheim (434 Planbetten) die Krankenhäuser Tauberbischofsheim (241 Planbetten) und Öhringen (283 Planbetten), eine REHA-Klinik, sowie zwölf Einrichtungen der Seniorenpflege, fünf medizinische Versorgungszentren und vier Bildungszentren.

Das Caritas-Krankenhaus (CKBM) als Krankenhaus der Schwerpunktversorgung nimmt innerhalb der Region eine zentrale Rolle ein. Diese zeigt sich nicht nur in der Zusammenarbeit in den medizinischen Bereichen, sondern auch durch vielfältige Bildungsangebote.

Das Caritas Krankenhaus hat in den vergangenen Jahren eine Bauzielplanung über die am Krankenhaus erforderlichen Baumaßnahmen, die erforderlichen Modernisierungen und die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen baulicher Art erarbeitet und in wesentlichen Bereichen mit dem Ministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren abgestimmt.

Wesentlicher Bestandteil dieser Bauzielplanung ist eine schrittweise Modernisierung, Sanierung und der Neubau von einzelnen Krankenhausbereichen und interdisziplinären Fachabteilungen um eine moderne, wirtschaftliche und qualitätsorientierte Patientenversorgung, auch für die Region Tauberfranken -Hohenlohe, sicherzustellen.

Ein wichtiger Baustein dieser Bauzielplanung ist die strategische Neuausrichtung der Bildungseinrichtungen.

Die Bildungseinrichtungen am Caritas-Krankenhaus Bad Mergentheim bestehen aus

- der Krankenpflegeschule mit 175 Ausbildungsplätzen,
- der Fachschule für Physiotherapie,
- sowie die Möglichkeiten der internen Weiterbildung eigener Mitarbeiter*Innen.

Am Krankenhaus Tauberbischofsheim ist ebenfalls eine Bildungseinrichtung in Form einer Krankenpflegeschule angegliedert.

In beiden Standorten entsprechen die räumlichen Rahmenbedingungen nicht mehr den heutigen Aspekten der Ausbildungsformen. Das Anpassen auf heutige Strukturen ist in den Bestandsbauten wirtschaftlich nicht umsetzbar. Deshalb bieten sich für das Caritas-Krankenhaus auf dem vor einigen Jahren erworbenen Grundstück unterhalb des Krankenhaus-Areals Möglichkeiten sich strategisch zu erweitern und Neubauten für die Bildungseinrichtungen (S03) zu errichten:

Auf dem besagten Gelände kann neben den Bildungseinrichtungen (Krankenpflegeschule und Physio-Therapie) auch das eng damit verbundene Personalwohnheim (S01) errichtet werden. Dieses dient als Ersatzbau für die brandschutztechnisch überholten zwei Bestandsgebäude auf dem Krankenhaus-Areal, von denen eines Hochhauscharakter aufweist.

Weiterhin bietet es sich an, auf dem Gelände ein Parkhaus (S04) mit 600 Stellplätzen vorzusehen, um die Parkplatzfläche auf dem bisherigen Areal zu entspannen um dann dort Platz für weitere Bauten (S05) zu schaffen. Das Parkhaus bietet auch die Möglichkeit, den wachsenden Ansprüchen der E-Mobilität Genüge zu tragen und den notwendigen Strom hierfür teilweise aus Photovoltaik-Anlagen zu liefern. Der Standort liefert weiterhin den Vorteil, dass der Verkehr auf dem Krankenhausareal auf das Mindeste reduziert wird und die Unfallgefahr minimiert.

Der Verkehr wird über eine neue Verkehrsanbindung von der Buchener Straße auf das Areal und zum Parkhaus geführt.

Den noch verfügbaren Platz auf dem neuen Gelände kann von einem Ärztehaus (S02) eingenommen werden, welches die Möglichkeiten bietet, das medizinische Spektrum des Caritas-Krankenhauses auszuweiten, bzw. zu optimieren. Dieses Gebäude wird für bis zu sechs Praxen geplant, die sowohl von externen als auch krankenhausinternen Ärzten geführt werden können.

Durch das vorgesehene Parkhaus (S04) werden auf der bisherigen Parkplatzfläche Kapazitäten frei, die die Möglichkeit darlegen, einen medizinischen Erweiterungsbau (S05) zu errichten. Dieser Erweiterungsbau kann am unterirdischen Versorgungs kanal angebunden und somit am logistischen Krankenhausbetrieb angegliedert werden.

Eine endgültige Nutzung ist diesbezüglich noch nicht finalisiert. Die Standortwahl für eine Erweiterung ist jedoch durch den bestehenden Hubschrauberlandeplatz und die Anbindung an die logistischen Strukturen vorgegeben.

1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise

Allgemeine Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

Die verbindliche Bauleitplanung ist sowohl im Bundesbaugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland (BauGB) als auch der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verankert. Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB sind der Bauleitplanung folgende Leitlinien zugrunde zu legen:

- Die städtebaulich geordnete Entwicklung ist zu gewährleisten.
- Die Bodennutzung ist im Hinblick auf Belange und Interessen der Allgemeinheit sozialgerecht auszurichten.
- Die Umwelt ist als Lebensgrundlage und –raum zu sichern.
- Die natürlichen Lebensgrundlagen in Form der Bestandteile des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes sind zu schützen und zu entwickeln.

Die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung wird dann erforderlich, wenn städtebaulich ordnende oder entwickelnde Vorhaben angestrebt werden. Eine genaue Definition der Situation, die eine Planaufstellung erfordert, ist im BauGB jedoch nicht vorgegeben, so dass das Planerfordernis im Ermessen der Kommunen liegt.

Grundsätzlich besteht im Rahmen der Bauleitplanung das sogenannte Ableitungsgebot, also die bauplanungsrechtliche Vorgabe einen Bebauungsplan, bestehend aus rechtsverbindlichen Festsetzungen und informellen Hinweisen, aus Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes abzuleiten (§ 8 Abs. 2 BauGB).

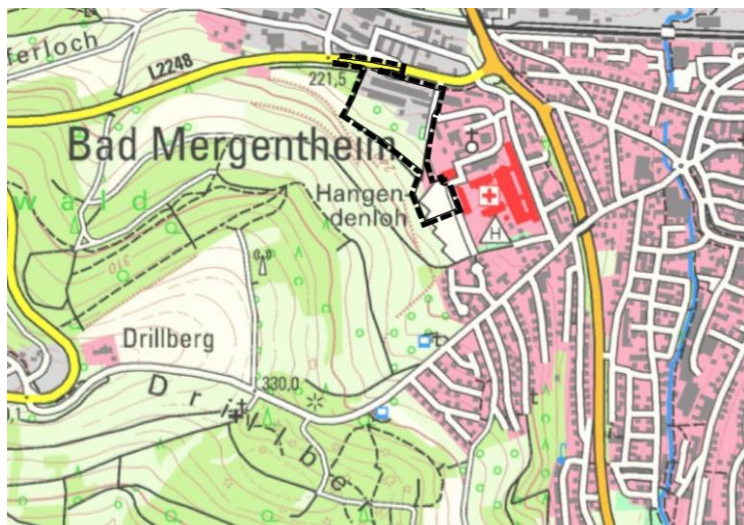
Inhaltlich sind die rechtsverbindlichen Aussagen der Bebauungsplanung an vorhabenbedingten Planungserfordernissen, bzw. Ordnungs- und Entwicklungszielen der Kommune auszurichten und nach Maßgabe des in § 9 BauGB abschließend definierten Festsetzungskataloges zu entwickeln. Darüber hinausgehend werden in vorliegendem Bebauungsplan Bauvorschriften auf Grundlage von § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg erlassen.

Den zeichnerisch und textlich gefassten Festsetzungen, Bauvorschriften und Hinweisen wird vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bebauungsplanung in angemessener Detailschärfe darlegt. Integraler Bestandteil der Planbegründung ist ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB, in welchem alle planbedingten Umweltauswirkungen auf Grundlage einer schutzgutübergreifenden Umweltanalyse erfasst und bewertet werden.

Verfahrenshinweise zum Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. Baugesetzbuch (BauGB) einschl. verfahrensbegleitender Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

1.4 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

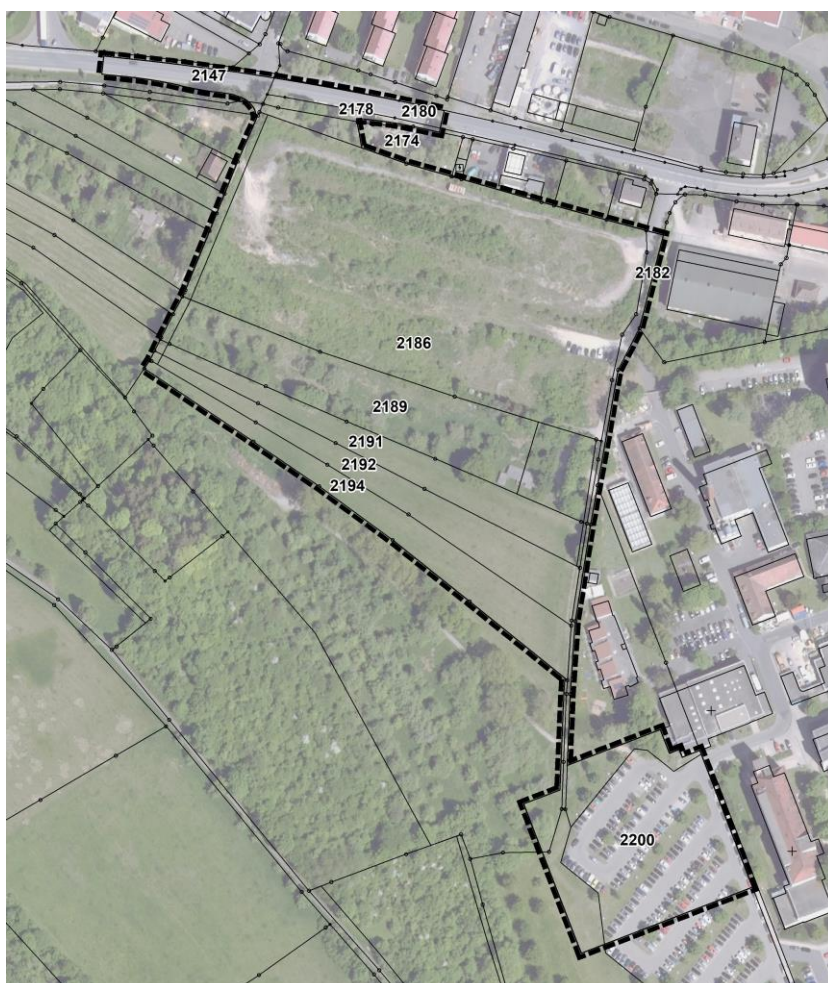


Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Bad Mergentheim

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist südlich der Buchener Straße (L2248 Bad Mergentheim – Schweigern) gelegen und grenzt unmittelbar westlich an das bestehende Caritas-Klinikgelände an. Er umfasst im nördlichen Teilraum einen ehemals gewerbebaulich genutzten Standort (ehemaliges Palux-Gelände), dessen bauliche Anlagen vor einigen Jahren weitestgehend zurückgebaut wurden. Zudem sind eine KfZ-Stellfläche des bestehenden Klinikgeländes im Süden und bislang landwirtschaftlich genutzte Standorte am Fuß des Drillberges im Südwesten einbezogen.

Im Einzelnen handelt es sich um die Flurstücke 2147 (Teilfläche), 2174 (Teilfläche), 2178 (Teilfläche), 2180 (Teilfläche), 2182 (Teilfläche), 2186, 2189, 2191, 2192, 2194 und 2200 (Teilfläche), mit einer Gesamtfläche von etwa 4,42 ha.

Die teilflächenscharfe Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann nachfolgender Themenkarte entnommen werden:



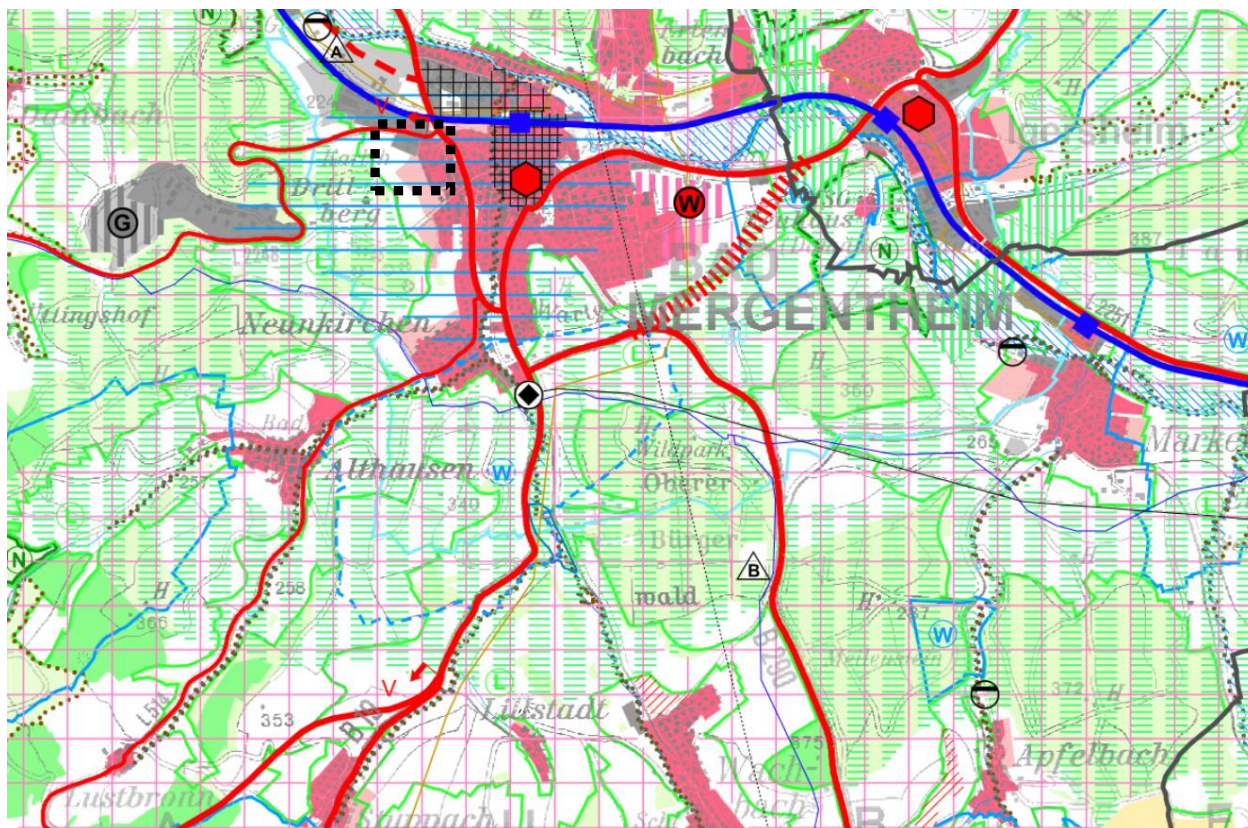
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches südlich der Buchener Straße

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Rahmen kommunaler Bauleitplanverfahren sind eine Reihe unterschiedlicher Planungsvorgaben und planerischer Richtlinien zu berücksichtigen oder zu beachten. Im Nachfolgenden sollen diese in ihrer Rechtswirkung skizziert und im Hinblick auf relevante Aussagen für den Bebauungsplan ausgewertet werden.

2.1 Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordnungspläne (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 mit Kennzeichnung des Plangebietes

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist im Juli 2006 in Kraft getreten und beinhaltet mehrere Plansätze mit besonderer Relevanz für die vorliegende Bauleitplanung, die im Weiteren zusammengefasst werden.

Bad Mergentheim ist Mittelzentrum mit entsprechenden, zentralörtlichen Funktionen im Main-Tauber-Kreis und in die Landesentwicklungsachsen Bad Mergentheim – Tauberbischofsheim, Bad Mergentheim – Weikersheim und Bad Mergentheim – Dörzbach (geplant) eingebunden (vgl. Strukturkarte, RP Heilbronn-Franken 2020).

Das Kernstadtgebiet Bad Mergentheim ist als Vorranggebiet für eine verstärkte Siedlungstätigkeit (über die Eigenentwicklung hinausgehend) ausgewiesen, in welchem andere, raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen sind, soweit sie mit einer verstärkten Siedlungstätigkeit nicht vereinbar sind (Plansatz 2.4.1). Zudem bildet Bad Mergentheim einen Schwerpunktraum für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in der Region (vgl. Plansatz 2.4.3).

Folgende Grundsätze der Siedlungsentwicklung sind regionalplanerisch gefasst und für die vorliegende Bauleitplanung besonders relevant:

- Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden (Plansatz 2.4.0 (1))

- Neue Bauflächen sollen an der Ortstypik orientiert werden. Dabei ist auch auf die ökologische und landschaftliche Einbindung der Flächen, auf Kulturdenkmale und deren Umgebung und die Abstimmung mit den immissionsschutzbezogenen Aspekten zu achten. Plansatz 2.4.0 (3))
- Neue Bauflächen sollen an der Ortstypik orientiert werden. Dabei ist auch auf die ökologische und landschaftliche Einbindung der Flächen, auf Kulturdenkmale und deren Umgebung und die Abstimmung mit den immissionsschutzbezogenen Aspekten zu achten (Plansatz 2.4.0 (4))

Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen

Der Planungsraum ist Bestandteil eines ausgewiesenen Gebiets zur Sicherung von Wasservorkommen und in das fachtechnisch abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiet „Taufstein“ einbezogen. Regionalplanerisch stellt es damit ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen dar, in welchem die folgenden Ziele der Regionalplanung zu beachten sind (Plansatz 3.3.2):

- Zur planerischen Sicherung nutzungswürdiger Grundwasservorkommen werden die fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiete außerhalb der rechtskräftigen und geplanten Wasserschutzgebiete als Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen festgelegt und in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1 : 50.000 dargestellt.
- In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Den Belangen des Trinkwasserschutzes soll bei Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

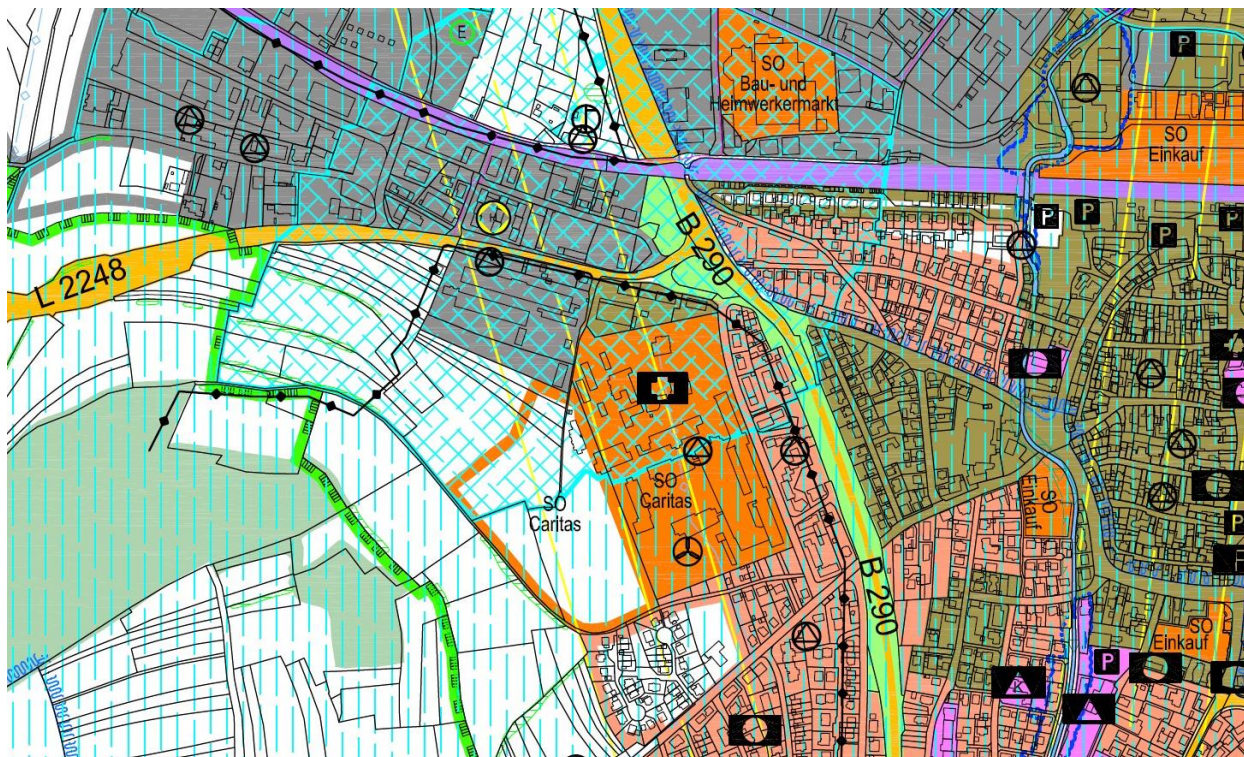
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung ist durch die allgemeine Behördenverbindlichkeit gekennzeichnet und beinhaltet, insbesondere für die allgemeinverbindliche Bebauungsplanung einer Kommune, direkte Planungsvorgaben.

Flächennutzungsplan der VG Bad Mergentheim

Die Stadt Bad Mergentheim mit ihren insgesamt 13 Stadtteilen bildet zusammen mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim (Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VG) Bad Mergentheim). Für Verwaltungsgebiet wurde im Jahr 1983 ein gemeinsamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgestellt, der in den vergangenen Jahren mehrfach fortgeschrieben wurde. Momentan befindet sich die 8. Planänderung im Aufstellungsverfahren.

Die digitalisierte Planfassung vom 15.11.2012 mit den Darstellungen der Grundfassung einschließlich der 1. bis 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist derzeit rechtswirksam und maßgebend:



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der VG Bad Mergentheim

Demnach ist das Plangebiet im nördlichen Teilraum als Gewerbebaufläche (Bestand) und im südlichen Teilraum als geplante Sonderbaufläche „Caritas“ dargestellt. Die Hangstandorte im südwestlichen Grenzbereich sind – entsprechend der örtlichen Realnutzung – als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Planbereich wird als Sonderbaufläche „Caritas“ im Zuge der laufenden 8. Änderung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Auf eine militärische Richtfunkstrecke (gelbe Liniensignatur), die Grenzen des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim (Quantitative Schutzzone D) sowie das fachtechnisch abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiet „Taufstein“ (vgl. nachfolgendes Kapitel) wird hingewiesen.

Landschaftsplan der VG Bad Mergentheim

Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat in seiner Sitzung am 26.05.1992 den Landschaftsplan (LP) nach dem Entwurf des Planungsbüros Heitzmann, Weissach im Tal, vom Dez. 1991 / Mai 1992 gebilligt.

Eine hohe, landschaftsästhetische Bedeutung wird hier den extensiv genutzten, überwiegend von naturnahen Gehölzbeständen eingenommenen Steilhanglagen unmittelbar südwestlich des Plangebietes beigemessen (Schwerpunktraum Landschaftspflege).

2.3 Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß Kapitel 4 BNatSchG i. V. m. den Teilen 4 und 5 NatSchGBW sowie wasserrechtliche Vorgaben gemäß § 51 WHG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind.

Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Entwicklung des Plangebietes zu beachten:

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen

- Der räumliche Geltungsbereich ist nicht in naturschutzrechtliche Schutzgebiete gem. §§ 23 – 29 BNatSchG einbezogen.
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehen keine gesetzlich geschützten Lebensräume gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG. Der im mittleren Plangebiet ausgebildete Streuobstbestand auf Extensivgrünland unterliegt einem Erhaltungsgebot gem. § 33a NatSchG.

Sofern eine Umwandlung genehmigungsfähig ist, ist der Bestand vorrangig durch Neupflanzungen innerhalb einer angemessenen Frist auszugleichen (vgl. § 33a NatSchG); ein Antrag auf Umwandlungsgenehmigung wäre im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu stellen.

- Flächenbezogene Schutzbestimmungen gemäß VS- oder FFH-Richtlinie bestehen für das Plangebiet oder dessen näheres Umfeld nicht.
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehen keine amtlich kartierten Biotopstrukturen; südlich grenzt eine kartierte Biotopstruktur in Form einer Feldhecke an (Biotop-Nr. 165241281268, Feldhecken am Drillberg), die von der Bauleitplanung jedoch nicht betroffen ist.
- Im Plangebiet sind Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse sowie mehrerer Fledermaus- und Brutvogelarten erfasst (vgl. Planbar Güthler GmbH 2022), die durch die Bauleitplanung betroffen und artenschutzrechtlich gem. § 44 BNatSchG relevant sind.

Wasserrechtliche Schutzbestimmungen

- Der räumliche Geltungsbereich ist vollständig in die quantitative Schutzzone D des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebiets Bad Mergentheim einbezogen und untersteht damit den Schutzbestimmungen der zugehörigen Schutzgebietsverordnung vom 10.10.1995 (vgl. nachfolgende Themenkarte).
- Zwar ist das Plangebiet derzeit (noch) nicht in ein rechtskräftiges Trinkwasserschutzgebiet eingebunden, jedoch ist es Bestandteil des bislang fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“. Der nördliche und mittlere Planungsraum ist innerhalb der engeren Schutzzone II, der südliche Grenzbereich innerhalb der weiteren Schutzzone III dieser fachtechnischen Abgrenzung gelegen. Vor diesem Hintergrund sind Belange des Grundwasserschutzes in Rahmen der Bauleitplanung in besonderem Maße zu berücksichtigen.

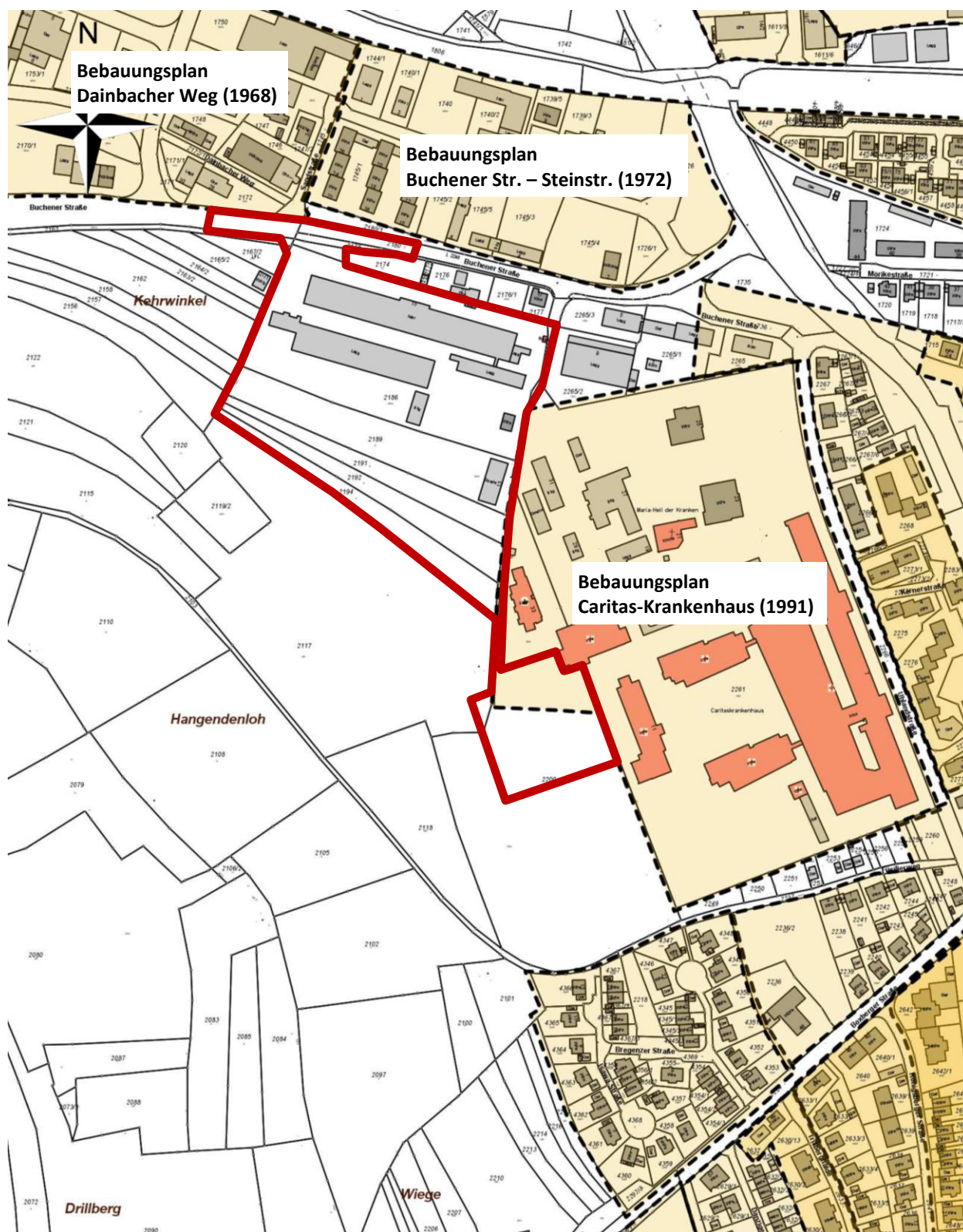
2.4 Verbindliche Bauleitplanung im Umfeld des Plangebietes

Das Planungsgebiet wurde im nördlichen Teilraum langjährig gewerbebaulich genutzt (ehem. Palux-Gelände), in diesem Bereich jedoch noch nicht in eine verbindliche Bauleitplanung einbezogen. Lediglich kleinflächig – im südlichen Grenzbereich – überlagert die vorliegende Bauleitplanung die derzeit rechtskräftige, 1. Änderung des Bebauungsplanes „Caritas-Krankenhaus“ in der Fassung von 1991 (vgl. nachstehende Textkarte).

Nördlich des Plangebietes und der Buchener Straße greift der Bebauungsplan Buchener Straße – Steinstraße in seiner rechtskräftigen Planfassung aus dem Jahr 1972. Neben deutlich überwiegenden, gewerbebaulichen Flächenfestsetzungen im nördlichen und östlichen Bereich, sieht er ein Mischgebiet an der Sandstraße vor, dessen Reihenhausbauung jedoch von Wohnnutzungen geprägt ist.

Nordwestlich des Plangebietes ist das großflächige Gewerbe- und Industriegebiet „Dainbacher Weg“ gelegen, dessen planungsrechtliche Überplanung auf das Jahr 1968 zurückzuführen ist (vgl. nachstehende Übersichtskarte). Der betreffende Bebauungsplan sieht für den westlichen Teilraum ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO, für den östlichen, deutlich kleinflächigeren Teilraum ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vor. Die Realnutzung ist heute überwiegend von gewerbebaulichen Nutzungen, durchsetzt von wohnbaulichen Begleitnutzungen, gekennzeichnet.

Etwa 130 m südlich des Planungsgebietes ist das vollständig belegte Wohnquartier an der Bregenzer Straße gelegen, das bei vergleichsweise hoher Siedlungsdichte durch Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung gekennzeichnet ist.



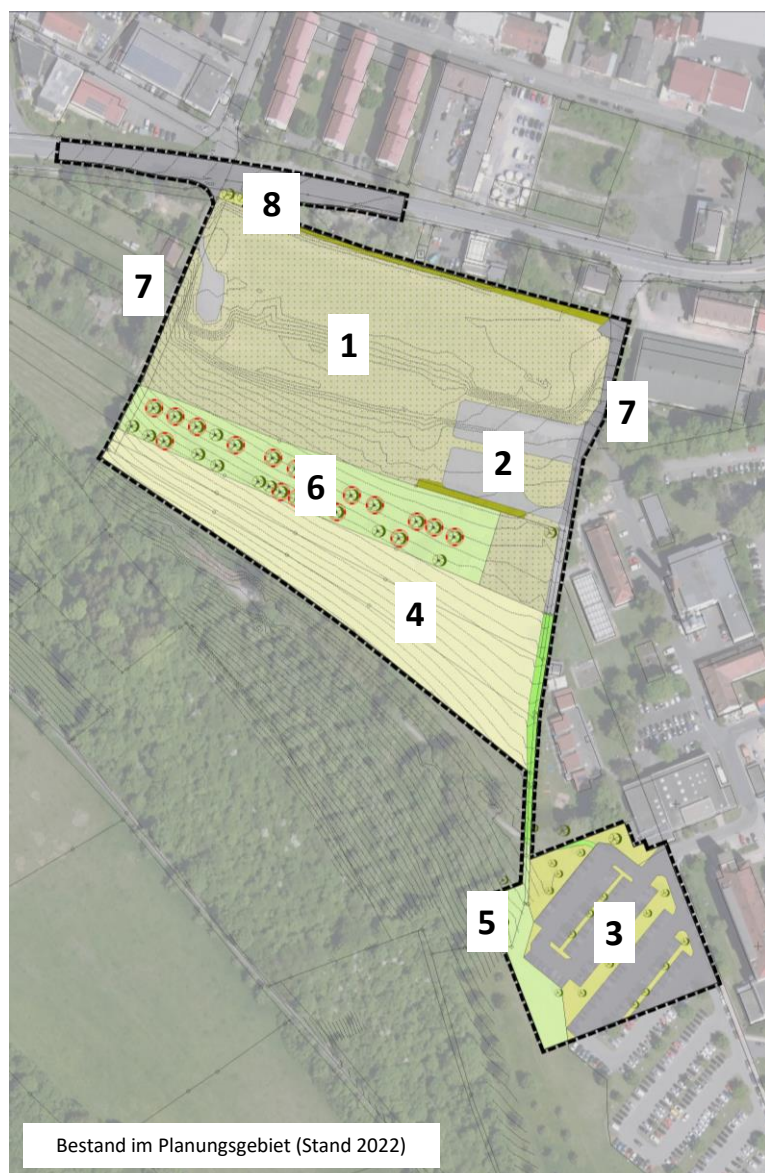
Planungsrechtlich überplante Teilräume (gelb und orange hinterlegt) im Umfeld des Plangebietes (rot eingefasst;
Kartengrundlage: Stadtverwaltung Bad Mergentheim 2022)

3 Bestandssituation

3.1 Bestehende Flächennutzungen im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst im Norden einen langjährig gewerbebaulich geprägten Teilraum (ehem. Palux-Gelände), dessen bauliche Anlagen vor einigen Jahren vollständig zurückgebaut wurden; lediglich die verbliebenen Geländeterrassierungen sowie teils erhaltene Oberflächenbefestigungen (Schotterdecken, Unterbaureste) deuten auf eine ehemals bauliche Standortnutzung hin.

Zwischenzeitlich haben sich auf den beräumten Geländeterrassen und -böschungen sukzessionsbedingte Ruderalfluren, Initialgehölze und Gebüsche eingestellt, die regelmäßig auf den Stock gesetzt werden (1). Teilflächen werden derzeit als provisorische, befestigte PKW-Stellflächen von Mitarbeitern des Caritas-Krankenhauses genutzt (2).



Im Süden ist eine Teilfläche der Parkieranlagen des bestehenden Klinikgeländes in das Planungsgebiet einbezogen, die über eine Privatstraße erschlossen ist (3). Der Bereich soll künftig aus dem PKW-Stellplatz herausgelöst und für eine Klinikerweiterung im räumlich-funktionalen Verbund mit den Bestandsgebäuden genutzt werden.

Der südwestliche Teilraum des Plangebietes umfasst landwirtschaftlich genutzte Hangstandorte am Fuß des Drillberges. Hierbei handelt es sich um vorübergehend stillgelegte Acker-nutzungen (4) auf den Flurstücken 2191, 2192 und 2194 und eine extensive Grünlandnutzung mit einzelnen Obstbäumen junger und mittlerer Altersklasse (5) im Randbereich des Flurstücks 2200. Deutlich strukturreicher stellt sich das Flurstück 2189 im mittleren Plangebiet dar, das überwiegend von einem altholz- und höhlenreichen Streuobstbestand (deutliche Vergreisungstendenzen) auf stark verbrachtem Extensivgrünland eingenommen wird (6).

In den westlichen und östlichen Grenzbereichen des Plangebietes sind Wirtschaftswege und eine Privatstraße ausgebildet, über die das Plangebiet an die Buchener Straße angebunden ist (7). Die Wirtschaftswege dienen insbesondere der Erschließung landwirtschaftlicher Flurstücke innerhalb und westlich des Planungsgebietes.

Im Bereich der geplanten Anbindung des Plangebietes an die Buchener Straße (nordwestlicher Grenzbereich) ist eine Bushaltestelle mit Verkehrsbegleitgrün eingerichtet, die in den Grenzbereich des Plangebietes einbezogen ist (8).

Eine detaillierte umweltfachliche Bestandsanalyse und –bewertung des Plangebietes kann dem begleitenden Umweltbericht (Teil B der vorliegenden Planbegründung) entnommen werden.

3.2 Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes

Unmittelbar östlich des räumlichen Geltungsbereiches sind die großflächigen Bestandsanlagen des Caritas-Krankenhauses gelegen, die über die Uhlandstraße und private Verkehrswege innerhalb des Klinikareals erschlossen sind. Zu den Caritas-Bestandsanlagen zählt auch eine Kindertagesstätte nördlich des Besucherparkplatzes, deren Außenanlagen unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzen.

Nordöstlich des Planungsgebietes, entlang der Buchener Straße, grenzen gemischte Bauflächen an, die bislang nicht in rechtskräftige Bebauungspläne eingebunden sind. Sensible Wohnnutzungen sind insbesondere beidseits der auf Flurstück 2182 bestehenden Privaterschließung festzustellen (Buchener Str. 4, 5, 17).

Verankert in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Buchener Straße – Steinstraße“ und „Dainbacher Weg“ sind die nördlich der Buchener Straße gelegenen Gewerbeflächen und gemischten Bauflächen (vgl. Kapitel 2.4). Sensiblere Wohnnutzungen bestehen dabei im Bereich der 3-geschossigen Hausgruppen unmittelbar östlich der Sandstraße.

Westlich und südwestlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Planungsgebiet an. Hierbei handelt es sich um engständige Streuobstbestände auf extensiv genutztem Dauergrünland, stark verbuschte Steilhanglagen auf Flurstück 2117 und 2118 und kleinflächige Acker- und Grünlandparzellen in der Flurlage Kehrwinkel. In diesem Bereich sind auch (teils aufgelassene) Freizeit- und Gartengrundstücke mit kleineren Wirtschafts- und Nebengebäuden vorhanden.

3.3 Verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes

Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes verläuft die Buchener Straße (L 2248 Bad Mergentheim – Schweigern) auf der im Jahr 2019 eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.625 KfZ festgestellt wurde, wovon etwa 2,8 % (73 tägliche Fahrzeugbewegungen) auf den Schwerlastverkehr entfällt (vgl. hierzu Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg, <https://www.svz-bw.de>).

Derzeit ist das Planungsgebiet im östlichen Grenzbereich über eine schmale, steil trassierte Privatstraße an diese überörtliche Verkehrsanlage angebunden. Angesichts der beengten, räumlichen Gegebenheiten, der unmittelbar angrenzenden, sensiblen Wohnnutzungen und der unübersichtlichen Anbindung an die Buchener Straße soll diese Verkehrsfläche künftig jedoch nicht als Haupteinschließung für die Klinikerweiterungen genutzt werden.

Die betreffende Straßenverkehrsfläche geht südlich in einen schmalen Wirtschaftsweg über, der der landwirtschaftlichen Erschließung der Flurstücke 2191, 2192, 2194 und 2200 dient. Die betreffenden Flurstücke stehen im Eigentum des Klinikbetreibers, so dass eine öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Erschließungsfläche künftig nicht zwingend erforderlich ist.

Anders stellt sich die Situation hinsichtlich des bestehenden Feldwirtschaftsweges im westlichen Grenzbereich des Plangebietes dar. Dieser dient u. a. auch der Flurerschließung westlich des Plangebietes und soll künftig als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert werden.

Im Bereich der geplanten Neuanbindung des Plangebietes an die Buchener Straße ist eine öffentliche Bushaltestelle eingerichtet.

3.4 Altlastensituation im Planungsgebiet

Das ehemals gewerbebaulich genutzte Flurstück 2186, Gemarkung Bad Mergentheim, ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landes Baden-Württemberg als Fläche mit dem Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevanz“ erfasst. So ist durch die vor Ort bestehenden Altlasten momentan zwar keine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft oder eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu besorgen, jedoch können im Zuge erdbaulicher Maßnahmen bodenfremde Materialien oder verunreinigtes Aushubmaterial vorgefunden werden. Entsprechendes Aushubmaterial wäre von unbelasteten Materialien zu trennen und fachgerecht zu entsorgen. Der konkrete Entsorgungsweg oder ggf. auch die Wiederverwertbarkeit von Aushubmaterial kann lediglich im Zuge engmaschiger, baubegleitender Aushubkontrollen bzw. -analysen festgelegt werden (vgl. Stellungnahme Umweltschutzamt LRA TBB, 27.12.2016).

LHKW Schadensfall im Planungsraum

Bereits in den frühen 1980er Jahren wurden in der Trinkwasserfassung „Taufstein“ Verunreinigungen durch leichtflüchtige, hogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt, die auf Schadstoffeinträge im Rahmen einer gewerblichen Nutzung des Flurstückes 2186 zurückgeführt werden konnten. Zwischen 1985 und 2016 erfolgte eine kontinuierliche, hydraulische Grundwassersanierung durch die Anlage und den Betrieb eines Abwehrbrunnes auf Flurstück 2186. Seit 2017 ist der Schaden als „hinzunehmender Grundwasserschaden“ eingestuft, der im Bodenschutz- und Altlastenkataster wie folgt dokumentiert ist: „Bewertung auf Beweinsniveau 5 (nach Sanierung) – Gefahrenlage derzeit hinnehmbar mit dem Kriterium „Überwachung des hinzunehmenden Schadens“.“

Hieraus ergibt sich die Pflicht einer Eigenüberwachung für die beiden Brunnen am Taufstein; LHKW-Gehalte der Taufsteinbrunnen sind mindestens 2mal jährlich zu kontrollieren und dem Umweltschutzamt am Landratsamt Main-Tauber zu melden. Sollten sich Verschärfungen der aktuellen LHKW-Belastungen einstellen, können weitere Sanierungs- oder Abwehrmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Stellungnahme Umweltschutzamt LRA TBB, 29.01.2019; GMP Geotechnik GmbH & Co.KG 2022, 1).

Altstandort „Patzner GmbH & Co.KG

Entsprechend einer fachlichen Stellungnahme des Sachgebietes 21.2 Altlasten/Bodenschutz am Umweltschutzamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.03.2023 ist der Altstandort „Patzner GmbH Co.KG (metallverarbeitender Betrieb) noch nicht im BAK dokumentiert. Es befanden sich dort eine Galvanik (Verchromung) sowie Einrichtungen zur Oberflächenbehandlung von Metallen und zur Vorbereitung von Werkstücken (Reinigung, Entfettung, Beizen); außerdem ein Werkzeugbau. Neben den bereits bekannten LHKWs sind daher weitere altlastenrelevante Stoffe zu berücksichtigen: Schwermetalle, Öle, Säuren und Lagen, aber auch PFAS aufgrund der chromhaltigen Galvanikbänder.

3.5 Ver- und Entsorgungsanlagen im Planungsgebiet

Innerhalb des Planungsgebietes sind derzeit keine Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden bzw. in Betrieb. Das öffentliche Kanalnetz im Umfeld des Planungsgebietes ist als Mischsystem angelegt. Die Aufnahmekapazität für zusätzliche Wassermengen aus dem Planungsgebiet sind begrenzt. Im angrenzenden Bereich steht kein Regenwasserkanal oder ein Vorfluter für die Einleitung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Zudem ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Grund der Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten, sowie der Lage im fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet „Taufstein“ Zone II, verbunden mit dem LHKW Schadensfall aus der vorangegangenen Nutzung (vgl. Kapitel A 3.4), nicht möglich.

3.6 Topographie und Geländestruktur

Das Planungsgebiet ist durch nordostexponierte, mäßig steile Hanglagen charakterisiert, die im Bereich der ehemaligen Gewerbebebauung (ehem. Palux-Gelände) zwei künstlich geschaffene Geländeterrassen aufweisen. Die Höhenlagen variieren im Plangebiet deutlich, zwischen etwa 218 ü. NN an der Buchener Straße und etwa 238 m ü. NN im südlichen Grenzbereich.

Die topographischen Rahmenbedingungen im Plangebiet können anhand der nachfolgenden Textkarte mit Höhenschichtlinien im 0,50 m - Raster (Stand 2020) nachvollzogen werden. Auch in der Planurkunde wird auf die aktuelle Geländestruktur hingewiesen. Sie bildet eine wesentliche Planungsgrundlage, auf die auch die im Weiteren erläuterten, bauleitplanerischen Festsetzungen Bezug nehmen.



Topographie und Reliefstruktur im Plangebiet; Höhenschichtlinien im 0,50m-Raster
(Kartengrundlage: Geländeaufmaß FKS-Ingenieure, Bad Mergentheim, 2020)

3.7 Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsgebiet

Umweltfachliche Sachverhalte werden im verfahrensbegleitenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB (Teil B vorliegender Planbegründung) erfasst und in angemessenem Umfang bewertet. Auf den Umweltbericht in Teil B der vorliegenden Planbegründung wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Um mögliche Auswirkungen der Bauleitplanung auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG abschätzen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die momentan aktualisiert bzw. fortgeschrieben wird. Im weiteren Verfahren werden artenschutzrechtliche Anforderungen in den Bebauungsplan eingebunden.

4 Bauleitplanerische Entwicklung

4.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Auf Grundlage der übergeordneten Planungsvorgaben (Kapitel 2), der aktuellen Bestandssituation (Kapitel 3) und der Bedarfssituation bzw. Entwicklungsziele der Klinikbetreiber (Kapitel 1.2), werden der Bauleitplanung folgende, konzeptionelle Leitlinien zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines in fünf Teilräume gegliederten Sondergebietes „Klinikgebiet“ gem. § 11 BauNVO mit den teilträumlich konkretisierten Zweckbestimmungen „Fachschule“, „Ärztehaus“, „Wohnheim“, „Parkhaus“ und „Klinikerweiterung“, jeweils im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Klinikgelände an der Uhlandstraße.
- Vorrangige Nutzung der gegebenen, ehemals gewerbebaulich genutzten Geländeterrassen (ehem. Betriebsgelände Fa. Palux) südlich der Buchener Straße als baulich vorgeprägte Konversionsfläche und der ebenfalls baulich überprägten Stellplatzflächen im südlichen Plangebiet für die erforderlichen, baulichen Anlagen und Erschließungsflächen. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme südlich der bestehenden Geländeterrassen soll vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes im fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet „Taufstein“ und naturschutzfachlicher Anforderungen streng bedarfsorientiert begrenzt werden.
- Begrenzung von Geländeänderungen, insbesondere von Geländeabgrabungen, um die bestehenden Grundwasserdeckschichten und deren Schutzfunktionen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ weitestgehend zu schonen. Auf die Ausbildung von Kellergeschossen soll vor diesem Hintergrund innerhalb der Schutzzone II vollständig verzichtet werden.
- Schaffung einer neuen, leistungsfähigen Verkehrsanbindung an die Buchener Straße (Haupteinschließung) im nordwestlichen Grenzbereich des Plangebietes, um einer Überlastung der bestehenden Zufahrt, Gefahrensituationen und immissionsschutzfachlichen Konflikten im östlichen Grenzbereich vorzubeugen.
- Die Gebäudekubaturen, -höhen und -dachformen sollen an der Bestandsbebauung im östlich angrenzenden Klinikareal ausgerichtet werden; unter besonderer Berücksichtigung der gegebenen Topographie und der einhergehenden Fernwirksamkeit von Baukörpern auf höher gelegenen Hangstandorten Plangebiet, ist jedoch eine Begrenzung der Geschossigkeit bergseits auf maximal 3 Vollgeschosse vorgesehen.
- Das Planungsgebiet soll naturnah eingegrünt und mit Hilfe von Baumquartieren und Gründächern durchgrünt werden, um wertvolle Effekte für den Naturhaushalt und das Stadt- und Landschaftsbild zu erzielen.
- Naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernissen im Rahmen der Eingriffsregelung, wie auch artenschutzrechtlichen Erfordernissen gem. § 44 BNatSchG soll unmittelbar innerhalb des Plangebietes nachgekommen werden. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Entwicklung der bislang landwirtschaftlich genutzten Hangstandorte im südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes vorgesehen.

Auf Grundlage dieser Leitlinien wurden für das Planungsgebiet planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise erarbeitet.

Die Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen erfolgt im Weiteren vor dem Hintergrund der in Teil B „Umweltbericht“ der vorliegenden Planbegründung dargestellten Sachverhalte und unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 dokumentierten Bestandssituation im Plangebiet.

4.2 Art der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.1 - 1.2, 3.1 - 3.5)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Sonstiges Sondergebiet, Klinikgebiet“ (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt, das in 5 Teilräume mit konkretisierten Zweckbestimmungen differenziert wird (vgl. Planurkunde). Im Weiteren werden die einzelnen Teilräume erläutert und begründet.

SO1 – Sondergebiet „Klinikgebiet – Fachschule“

Für das zeichnerisch festgesetzte, Sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Klinikgebiet – Fachschule“ bestimmt. Es dient der Unterbringung von Schulen und Weiterbildungsstätten des Gesundheitswesens mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Seitens des Klinikbetreibers wird derzeit die Einrichtung einer Pflegeschule mit einer Größenordnung von etwa 175 Schulplätzen und einer Fachschule für Physiotherapie mit einer Größenordnung von etwa 30 Schulplätzen angestrebt.

Um eine gebietstypische Entwicklung des Teilraumes im Rahmen der Bauleitplanung sicher zu stellen, werden die zulässigen Teilnutzungen und baulichen Anlagen detailliert bestimmt und festgesetzt. Im Einzelnen sind folgende Teilnutzungen und Anlagen zulässig:

- Schulgebäude mit Unterrichts- und Aufenthaltsräumen für Aus-/Weiterzubildende und Lehrpersonal.
- Anlagen und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Bildungseinrichtung (z. B. Büro-, Sozial-, Wirtschafts-, Technik- und Lagerräume).
- Gastronomische Anlagen, die der Bildungseinrichtung zugeordnet sind bzw. der Zweckbestimmung des Gebietes dienen (z. B. Kantine/Mensa, Café, Bistro u. ä.).
- Anlagen und Räume für die zentrale Energieversorgung der Einrichtung.

Wohnnutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen, um örtlichen Nutzungskonflikten wirkungsvoll vorzubeugen.

SO2 - Sondergebiet „Klinikgebiet – Ärztehaus“

Für das zeichnerisch festgesetzte, Sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Klinikgebiet - Ärztehaus“ vorgesehen. Es dient der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben des Gesundheitswesens mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Der Klinikbetreiber beabsichtigt in diesem Bereich vorrangig 6 bis 8 Facharztpraxen einzurichten, um die örtliche Versorgungssituation zu optimieren und Synergieeffekte mit den im Klinikgebiet bereits bestehenden Gesundheitseinrichtungen zu erzielen. Ergänzungen um weitere Gesundheitsdienstleistungen werden durch den Klinikbetreiber nicht ausgeschlossen.

Um eine gebietstypische Entwicklung des Teilraumes im Rahmen der Bauleitplanung sicher zu stellen, werden die zulässigen Teilnutzungen und baulichen Anlagen unter besonderer Berücksichtigung der Bestandseinrichtungen bestimmt und festgesetzt. Im Einzelnen sind folgende Teilnutzungen und Anlagen zulässig:

Im Einzelnen sind folgende Teilnutzungen und Anlagen zulässig:

- Gebäude und Räume für freiberufliche Dienstleistungen im heilkundlichen Bereich (z. B. Arztpraxen, Psychotherapiepraxen, Apothekerleistungen u. a.)
- Gebäude und Räume für die Ausübung von Gesundheitsfachberufen (z. B. Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Logopäden, Krankenpfleger u. a.) und sonstigen Gesundheitsdienstleistungen.
- Nicht störendes Gewerbe des pharmazeutischen oder medizinisch-orthopädischen Bereichs mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100 m².
- Anlagen und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z. B. Büro-, Sozial-, Wirtschafts-, Technik- und Lagerräume).
- Anlagen und Räume für die zentrale Energieversorgung der Einrichtungen.

Wohnnutzungen sind generell nicht zulässig, um örtlichen Nutzungskonflikten wirkungsvoll vorzubeugen.

SO3 - Sondergebiet „Klinikgebiet – Wohnheim“

Für das zeichnerisch festgesetzte, Sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Klinikgebiet - Wohnheim“ vorgegeben. Der Teilraum dient der Beherbergung von Dienstleistern, Angestellten, Aus-/ Weiterzubildenden und Gästen im Klinikgebiet mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Durch das zentrale Wohnangebot soll sowohl der bereits bestehenden, als auch der in Folge der Klinikerweiterungen zu erwartenden Bedarfssituation unmittelbar vor Ort nachgekommen werden. Seitens des Klinikbetreibers, werden derzeit etwa 150 Wohneinheiten (Appartments, Gästezimmer) angestrebt.

Um eine gebietstypische Entwicklung des Teilraumes sicher zu stellen, werden die zulässigen Teilnutzungen und baulichen Anlagen unter besonderer Berücksichtigung des Bestandseinrichtungen des Klinikgeländes detailliert bestimmt und festgesetzt. Im Einzelnen sind folgende Teilnutzungen und Anlagen zulässig:

- Gebäude und Räume für die kurzzeitige oder dauerhafte Beherbergung von Klinikpersonal, angegliederten Dienstleistern im Klinikgebiet, Lehrpersonal und Aus- bzw. Weiterzubildende der Klinikschule (SO1) sowie die kurzzeitige Beherbergung von Gästen mit konkretem Bezug zu den Einrichtungen im Klinikgebiet.
- Gebäude und Räume für Lebensmittelhandwerk und Gastronomie (z. B. Cafe', Bistro u. ä.), die vorwiegend auf die Versorgung des Klinikgebiets ausgerichtet und den Wohneinrichtungen in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.
- Anlagen und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z. B. Büro-, Sozial-, Wirtschafts-, Technik- und Lagerräume).
- Anlagen und Räume für die zentrale Energieversorgung der Einrichtungen.

SO4 - Sondergebiet „Klinikgebiet – Parkhaus“

Für das zeichnerisch festgesetzte, Sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Klinikgebiet - Parkhaus“ vorgesehen.

Der Teilraum dient der Errichtung und dem Betrieb eines Parkhauses für das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern des Klinikpersonals, der angegliederten Dienstleister im Klinikgebiet, des Lehrpersonals und der Aus- bzw. Weiterzubildenden der Klinikschule (SO1) sowie von Patienten und Gästen mit konkretem Bezug zu Einrichtungen im Klinikgebiet. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von betriebsbedingt erforderlichen Zuwegungen, Fluchtwegen und sonstigen, zweckmäßigen Nebenanlagen.

Hierdurch soll der erhöhte Stellplatzbedarf, der sich in Folge der geplanten Klinikerweiterungen ergeben wird, vor Ort bewältigt werden. Zudem ist - um das geplante SO 5 „Klinikgebiet – Klinikerweiterung“ realisieren zu können - die Inanspruchnahme eines Teilbereichs des bestehenden Besucherparkplatzes erforderlich, der im räumlichen Zusammenhang mit den Bestandsanlagen des Klinikareals kompensiert werden muss.

SO5 - Sondergebiet „Klinikgebiet - Klinikerweiterung“

Für das zeichnerisch festgesetzte, Sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Klinikgebiet - Klinikerweiterung“ bestimmt. Es dient der Unterbringung eines Krankenhauses und sonstiger Gebäude des Gesundheitswesens, die auf die zweckmäßige Erweiterung der im östlich angrenzenden Klinikgebiet bestehenden Anlagen ausgerichtet sind.

Um eine gebietstypische Entwicklung des Teilraumes sicher zu stellen, werden die zulässigen Teilnutzungen und baulichen Anlagen unter besonderer Berücksichtigung der Bestandsanlagen auf dem Klinikgelände detailliert bestimmt und festgesetzt. Im Einzelnen sind folgende Teilnutzungen und Anlagen zulässig:

- Kliniken mit dazugehörigen Gebäuden, baulichen Anlagen und Nebenanlagen für die ambulante und/oder stationäre, ärztliche oder gesundheitsfachliche Behandlung und Nachsorge von Patienten.
- Anlagen und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z. B. Büro-, Sozial-, Wirtschafts-, Technik- und Lagerräume).
- Anlagen und Räume für die zentrale Energieversorgung der Einrichtungen.

Wohnnutzungen sind generell nicht zulässig, um örtlichen Nutzungskonflikten wirkungsvoll vorzubeugen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (Festsetzungen 1.3 - 1.10, 3.6 - 3.8)

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung durch Obergrenzen zulässiger Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO), Grundflächenzahlen (§ 19 Abs. 1 BauNVO), Vollgeschosse und Geschossflächenzahlen (§ 20 BauNVO) sowie Baumassenzahlen (§ 21 BauNVO) bestimmt. Die teilraumbezogenen Vorgaben können den Planeintragungen in der Planurkunde entnommen werden und werden im Weiteren kurz erläutert.

Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO

Die absolute Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) der Gebäude wird in den Sondergebieten SO1 (Fachschule) und SO2 (Ärztehaus) auf 224,50 m ü. NN, in den Sondergebieten SO3 (Wohnheim) und SO4 (Parkhaus) auf 220,50 m ü. NN und im Sondergebiet SO5 (Klinikerweiterung) auf 233,00 m. ü. NN festgesetzt (vgl. Planeintragungen). Abweichungen um bis zu 0,50 m sind zulässig.

Die Höhenlagen wurden unter besonderer Berücksichtigung der gegebenen Geländestruktur im Plangebiet und der erhöhten Grundwasserschutzanforderungen innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ bestimmt. So sollen insbesondere die bestehenden, ehemals überbauten Geländeplateaus südlich der Buchener Straße zur erneuten Bebauung genutzt und tiefgehende, bergseitige Geländeeinschnitte vermieden werden.

Die maximale Gebäudehöhe, jeweils gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut, wird innerhalb der Sondergebiete SO1 (Fachschule) und SO2 (Ärztehaus) auf 10,00 m, innerhalb des Sondergebietes SO3 (Wohnheim) auf 16,50 m, innerhalb des Sondergebietes SO4 (Parkhaus) auf 15,00 m und innerhalb des Sondergebietes SO5 (Klinikerweiterung) auf 16,50 m begrenzt (vgl. Planeintragungen).

Die 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.

Bei der Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wurde neben der Bestandsbebauung im Klinikareal auch die gegebene Topographie im Planungsraum in besonderem Maße berücksichtigt. Um erheblich nachteilhaften Auswirkungen der geplanten Bebauung vorzubeugen, soll die maximal zulässige Bauhöhe im Bereich der bergseits gelegenen, fernwirksamen Baufenster auf 10,00 m begrenzt werden.

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

In allen 5 Teilräumen des Sondergebietes ist die in Sondergebieten gem. § 17 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl 0,80 vorgesehen, um die erforderlichen baulichen Anlagen innerhalb der streng begrenzten Sondergebietsflächen umsetzen zu können. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätze einschl. ihrer Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Vollgeschossanzahl, Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Entsprechend den Planeintragungen werden für die Sondergebiete 1, 2, 3 und 5 die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die Geschossflächenzahl (zulässige Geschossflächenquadratmeter je Grundstücksquadratmeter) bestimmt:

Sondergebietsteilraum	Max. zulässige Vollgeschosse	Max. zulässige Geschossflächenzahl
SO 1 „Klinikgebiet – Fachschule“	3 Vollgeschosse	1,80
SO 2 „Klinikgebiet – Ärztehaus“	3 Vollgeschosse	1,50
SO 3 „Klinikgebiet – Wohnheim“	5 Vollgeschosse	2,00
SO 5 „Klinikgebiet – Klinikerweiterung“	5 Vollgeschosse	2,00

Die Begrenzungen wurden unter besonderer Berücksichtigung (1) der Bestandsbebauung im Klinikgebiet, (2) der aktuellen Flächenanforderungen des Klinikbetreibers und (3) der gegebenen, topographischen Rahmenbedingungen. So sind im Bereich der bergseitigen, fernwirksamen Standorte (SO 1, 2) im Plangebiet maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Nach Maßgabe der Festsetzungen 3.12 und 3.19 sind in den Sondergebieten SO1 – SO4 Erdgeschossflächen bergseitig begrenzt herstellbar und Kellergeschosse generell nicht zulässig. Hierdurch soll erheblichen Funktionsbeeinträchtigungen der Grundwasserdeckschichten innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ vorgebeugt werden (vgl. Kapitel A 4.9).

Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO

Innerhalb des Sondergebietes SO 4 „Klinikgebiet – Parkhaus“ ist anstelle der Geschossflächenzahl die Baumassenzahl (Baumassenkubikmeter je Grundstücksquadratmeter) vorgegeben, da Parkhausdecks nicht zwingend Vollgeschosse im S. v. § 2 Abs. 6 LBO darstellen müssen. Geringere Geschosshöhen sind möglich. Festgesetzt ist eine Baumassenzahl von 8,00, die in Verbindung mit den vorgesehenen, maximalen Gebäudehöhen eine mehrgeschossige Parkhausausführung ermöglicht.

4.4 Bauweise und überbaubare Flächen (Festsetzungen 1.6, 1.11, 3.9, 3.10)

Überbaubare Flächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt (vgl. Planurkunde). Ihre Abgrenzung orientiert sich zum Einen an der gegebenen Geländestruktur/Topographie im Plangebiet, zum Anderen an den Flächenanforderungen zur Realisierung der geplanten Baunutzungen. Dabei sollen ausreichend bemessene Mindestabstandsflächen zur geplanten Erschließungsstraße (7,50 m) sichergestellt werden.

Besonders erhaltenswerte Altbäume im mittleren Plangebiet wurden zur Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt gezielt nicht in Baufenster einbezogen.

Bauweise gem. § 22 BauNVO

Für die Sondergebiete wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So sind bauliche Anlagen im Sinne einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 100 m im Sondergebiet SO1 (Fachschule), 50 m im Sondergebiet SO 2 (Ärztehaus), 60 m im Sondergebiet SO3 (Wohnheim), 75 m im Sondergebiet SO 4 (Parkhaus) und 60 m im Sondergebiet SO 5 (Klinikerweiterung) zu errichten.

Die vorgesehenen Grenzwerte orientieren sich an der angrenzenden Bebauung des Klinikgebietes und ermöglichen die erforderlichen Gebäudekubaturen. Gleichmaßen beugen sie unmaßstäblichen Entwicklungen mit nachteilhaften Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild vor.

Die Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (§ 5 LBO) sind grundsätzlich einzuhalten, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung baulicher Anlagen sicher zu stellen.

4.5 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (Festsetzung 3.11)

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um funktionalen oder gestalterischen Beeinträchtigungen des Straßenraums und der Grünzüge im Plangebiet vorzubeugen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z. B. Anlagen zur Müllentsorgung, Gasversorgungsanlagen, Geräteschuppen) und PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Alle baulichen Anlagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu Abstandsflächen (§ 5 LBO) sind grundsätzlich zu beachten.

4.6 Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Starkregen und Überflutung (Festsetzung 3.12)

Das Planungsgebiet umfasst vor allem im südlichen Teilraum mäßig steile Hanglagen, in welchen im Falle von Starkregenereignissen von einem deutlich erhöhten Oberflächenabfluss ausgegangen werden muss. Zwar kann die Gefahrenlage durch die geplanten, strukturreichen Grünflächen und einen Entwässerungsgraben deutlich gemindert werden, jedoch ist im Falle von extrem ausgeprägten Starkregenereignissen dennoch eine Gefährdung von Gebäuden, die in Hangstandorte eingebunden sind, gegeben.

Um Schäden an Gebäuden durch Überflutungen im Planungsgebiet weitestgehend vorzubeugen, werden Schutzvorkehrungen festgesetzt:

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in Folge von Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zudem sind Sockel- und Kellergeschosse, die ins Gelände eingebunden sind, als dichte Wannen auszubilden und Gebäudeöffnungen mind. 25 cm über Gelände vorzusehen. Die Erdgeschosssebene des geplanten Parkhauses in SO 4 ist zudem so auszubilden, dass ggf. eindringendes Oberflächenwasser gefahrlos abfließen kann.

So kann das bestehende Gefahrenpotenzial für die zu erwartende Bausubstanz weitergehend gemindert werden.

4.7 Geländeauffüllungen und -abgrabungen (Festsetzung 3.13)

Die geplanten Sondergebiets-Teilräume SO 1-4 sind innerhalb der engeren Schutzzone II des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ gelegen und durch eine entsprechende Standortempfindlichkeit im Hinblick auf Eingriffe in die natürlichen Grundwasserdeckschichten und mögliche Schadstoffeinträge gekennzeichnet. Wenngleich im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen des Plangebietes im Jahr 2022 bis in etwa 8 m Tiefe keine Hinweise auf Grundwasserführungen vorgefunden wurden, wird angesichts der Zusammensetzung und strukturellen Eigenschaften der bestehenden Deckschichten von einer nur geringen bis mittleren Grundwasserschutzfunktion ausgegangen (vgl. GMP Geotechnik GmbH & Co.KG 2022, 1).

Um erheblichen Auswirkungen den örtlichen Grundwasserschutz vorzubeugen, sollen Eingriffe in die gegebene Geländestruktur (Geländenivellierung im Vorfeld der Baumaßnahmen) und die natürlichen Grundwasserdeckschichten maßgeblich begrenzt werden:

In den Sondergebieten SO1 (Fachschule) und SO2 (Ärztehaus) sind vorbereitende Anpassungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen um maximal 2,00 m zulässig. Bezugshöhe ist die im Jahr 2021 festgestellte, natürliche Geländehöhe, auf die durch Planeintragungen hingewiesen wird. In den Sondergebieten SO3 (Wohnheim) und SO4 (Parkhaus) sind Geländeabgrabungen nicht zulässig.

4.8 Verkehrsflächen (Festsetzungen 1.12 - 1.14)

Öffentliche und private Straßenverkehrsflächen

Die klassifizierte Landstraße L2248 (Buchener Straße) im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes, sowie der Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße werden entsprechend ihren übergeordneten Erschließungsfunktionen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die weiterführende Erschließungsstraße, wie auch die bereits bestehende Verkehrsfläche am geplanten SO 5 (Klinikerweiterung) dienen ausschließlich der (Haupt)erschließung des Klinikgeländes und sind daher als private Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Durch die geplanten Klinikerweiterungen werden zusätzliche Verkehrsmengen ausgelöst, die im Rahmen eines planbezogenen Verkehrsgutachtens genauer beleuchtet wurden (vgl. hierzu Anlage 4, Planungsbüro Richter-Richard, 2022). Demnach werden sich insbesondere im Bereich der Knotenpunkte Buchener Straße – Steinbacher Weg, Buchener Straße – Sandstraße und Umlandstraße – Boxberger Straße deutliche Verkehrssteigerungen ergeben. Dennoch kann auf Grundlage des "Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" (HBS, Fassung 2015) davon ausgegangen werden, dass alle betroffenen Verkehrsnoten leistungsfähig bleiben und die zu erwartenden Neuverkehre problemlos aufnehmen können. Durchweg wird die Qualitätsstufe B gem. HBS erreicht (mittlere Wartezeiten an Verkehrsknotenpunkten unter 20 Sekunden). Voraussetzung ist diesbezüglich, dass die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Buchener Straße – wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehen – hinreichend leistungsfähig ausgebildet wird. Einzelheiten des Verkehrsgutachtens können Anlage 4 der vorliegenden Planbegründung entnommen werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die bereits bestehende Straßenverkehrsfläche im östlichen Grenzbereich und der Feldwirtschaftsweg im westlichen Grenzbereich des Plangebiets werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und hinsichtlich ihrer Erschließungsfunktionen eingeschränkt. Während der vorgesehene Wirtschaftsweg auf die Erschließung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Flurstücke ausgerichtet ist, bildet die schmale Erschließungsstraße im östlichen Grenzbereich eine untergeordnete Quartiererschließung (Nebenstraße). Die Haupteerschließung des Klinikgeländes ist durch die vorangehend angeführte, neu zu schaffende Straßenverkehrsfläche sicherzustellen.

4.9 Flächen für Versorgungsanlagen (Festsetzung 1.15)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den geplanten und bestehenden Verkehrsflächen verlegt. Für das Regenrückhaltebecken ist eine Fläche östlich des neuen Knotenpunktes Buchener Straße / Planstraße A / Sandstraße vorgesehen. Die Entwässerungsgräben für Ableitung von Niederschlagswasser aus den Außengebieten werden am südlichen Rand der Grundstücke verlegt und weisen eine entsprechende Zweckbestimmung auf.

Die abwassertechnische Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen wird über den Regenwasserkanal dem zentralen Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich am neuen Knotenpunkt Buchener Straße / Planstraße A / Sandstraße zugeführt und dort zurückgehalten. Das Rückhaltebecken wird als offenes Erdbecken ausgeführt. Der Drosselablauf erfolgt in das öffentliche Mischwasserkanalnetz. Das Schmutzwasser wird parallel zum Regenwasserkanal bis zum neuen Knotenpunkt geführt und dort ebenfalls in das öffentliche Mischwasserkanalnetz eingeleitet.

Zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses wird die Speicherung von Niederschlagswasser (Zisterne) auf den einzelnen Grundstücken zur Bewässerung von Grünflächen oder zur Brauchwassernutzung empfohlen.

Der Schmutz- und Mischwasserkanal wird wegen der Lage im fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet „Taufstein“ Zone II mit einer mineralischen Kapselung versehen. Diese Vorgabe gilt auch für Schmutz- und Mischwasserleitungen innerhalb der Baugrundstücke.

Bei stärkeren Regenereignissen kann vom südlich angrenzenden Außengebiet Niederschlagswasser oberflächlich abfließen. Um die bebaute Fläche entsprechend zu schützen, wird an der südlichen Grundstücksgrenze ein Entwässerungsgraben vorgesehen, der anschließend in den neuen Regenwasserkanal mündet.

Trinkwasserversorgung

Das Gebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen, alle Grundstücke werden mit einem Wasser-Hausanschluss erschlossen. Der erforderliche Wasserdruck kann vom Wasserversorger sichergestellt werden.

4.10 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Festsetzungen 3.14 - 3.16)

Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Sondergebiet SO4 „Klinikgebiet-Parkhaus“

Mit dem Betrieb des geplanten Parkhauses im Sondergebiet SO4 sind Lärmemissionen verbunden (Fahrzeugbewegungen, Ein- und Ausstiegsvorgänge), die sich auf das Umfeld, insbesondere die schutzbedürftige Wohnbebauung an der Buchener Straße auswirken könnten. Vor diesem Hintergrund wurden mögliche Auswirkungen fachgutachtlich bewertet und eine schalltechnische Untersuchung der Planung durchgeführt (vgl. Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Anlage D5). Demnach ergibt eine „worst-case-Betrachtung“ des geplanten Parkhausstandortes, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten an der Buchener Straße überschritten werden können, sofern keine schallabschirmenden oder -absorbierenden Maßnahmen an der Nord- und Ostfassade des geplanten Parkhauses ergriffen werden (vgl. Anlage D5). Um erheblichen Lärmbelastungen von schutzbedürftigen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes vorzubeugen, ist folgende Festsetzung vorgesehen:

An der Ost- und der Nordfassade des geplanten Parkhauses sind Maßnahmen zur Minderung der Schallausbreitung (z.B. absorbierende Bekleidung der Decken, Fassadenverkleidung oder Überdachung der oberen Parkebenen) zu treffen. Die in der schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans „Caritas-Krankenhaus“, Bericht 3115/1 vom 09.01.2024 (Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart) festgestellten Immissionsrichtwerte an schutzbedürftigen Immissionsorten (umgebende Wohnbebauung) sind bei der Maßnahmenplanung zu beachten. Auf das betreffende Fachgutachten vom 09.01.2024 wird verwiesen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden im Planungsgebiet

Sowohl auf die bestehende, als auch auf die geplante Bebauung des Krankenhausareals wirken Lärmemissionen ein, die auf den täglichen Krankenhausbetrieb und die Verkehrslast auf der Buchener Straße zurückzuführen sind.

Die im Einzelnen bestehenden Lärmquellen und -einwirkungen im Planungsraum wurden im Rahmen der verfahrensbegleitend durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage D5) ausführlich beleuchtet. Es zeigt sich hierbei, dass im Bereich der geplanten Sondergebiete 1, 2, 3 und 5, in welchen u. a. schutzbedürftige Aufenthalts- und Schlafräume zu erwarten sind, Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind, um den Anforderungen der DIN 18005, der TA Lärm und der 16. BImSchV gerecht werden zu können (vgl. hierzu Anlage D5). Aktive Lärmschutzmaßnahmen, z. B. durch Lärmschutzwände oder -wälle scheiden aufgrund der gegebenen Platzverhältnisse und der Vielzahl relevanter Lärmquellen im Betrachtungsraum aus. Vor diesem Hintergrund werden Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden festgesetzt, auf deren Grundlage der objektbezogene Immissionsschutz in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Hierdurch sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet sichergestellt werden:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszulegen. Zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind die ermittelten Beurteilungspegel der „Schalltechnischen Untersuchung Bebauungsplan Caritas-Krankenhaus“, Bericht 3115/1 vom 09.01.2024 (Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart) heranzuziehen. Auf das betreffende Fachgutachten vom 09.01.2024 wird verwiesen.

Zum Schutz vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. d. DIN 4109) bzw. Bettenzimmer zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Einheit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume, bzw. Bettenzimmer den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Alternativ ist die Belüftung der Aufenthaltsräume durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Im Sondergebiet SO3 „Klinikgebiet – Wohnheim“ sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Hinweis: Die DIN 4109 wird im Stadtbauamt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

Lärmbelastungen durch planbedingte Steigerungen des Straßenverkehrs

Mit den geplanten Erweiterungen des Krankenhausstandortes gehen verkehrliche Mehrbelastungen der Buchener Straße und der B290 einher, die wiederum zu erhöhten Lärmbelastungen der umgebenden Bebauung führen. Die betreffenden Mehrbelastungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung verfahrensbegleitend ermittelt und bewertet (vgl. Anlage D5). Demnach werden die Immissionsgrenzwerte der jeweiligen Gebietsnutzungen (WA, MI) durch den künftigen Verkehr auf Buchener Straße und Bundesstraße B290 größtenteils überschritten. Diese Überschreitungen resultieren jedoch nicht aus dem planungsbedingten Anstieg der Verkehrsstärke, sondern sind bereits im Bestand festzustellen. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) wird auch unter Berücksichtigung des planungsbedingten zusätzlichen Verkehrs an allen planungsrelevanten Immissionsorten eingehalten.

Die Betrachtung des Verkehrslärms fällt im vorliegenden Fall nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Aus den dargestellten Pegeln lässt sich dementsprechend kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ableiten (vgl. Anlage D5). Im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich vor diesem Hintergrund kein Regelungsbedarf.

Begrenzung von Lichtemissionen

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete und auf die Bodenoberfläche abstrahlende Lampen (Planflächenstrahler) mit UV-armem, insektenfreundlichem und energiesparendem Lichtspektrum zulässig. Außenbeleuchtung ist zudem mit möglichst geringem Abstand zur Geländeoberfläche vorzusehen.

Hierdurch sollen umwelterhebliche Lichtemissionen vermieden werden, was im vorliegenden Fall besonders relevant ist, da das Plangebiet an den offenen Landschaftsraum angrenzt.

4.11 Grünordnerische und naturschutzfachliche Festsetzungen (Festsetzungen 1.15 - 1.21, 3.17 - 3.30)

Private Grünflächen

Um landschaftsökologische Funktionswerte zu schaffen und Beiträge zum Schutz und zur Entwicklung des örtlichen Landschaftsbildes zu leisten, sind private Grünflächenfestsetzungen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgestaltung, Biotop- und Artenschutz“ vorgesehen.

In den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes sollen auf privaten Grundflächen naturnahe Grünstrukturen geschaffen werden, um eine attraktive Eingrünung des Siedlungsraumes, sowie neue Lebensraumfunktionen für die heimische Flora und Fauna zu erzielen. Ergänzende Erhaltungs- und Pflanzgebote, sowie Maßnahmen zur Entwicklung und zum Schutz von Natur und Landschaft sind auf den betreffenden Grünflächen vorgesehen.

Sämtliche Grünflächen sind zur Sicherung ihrer Funktionen von Bebauung und Oberflächenbefestigungen freizuhalten. Grünflächenanteile, für die keine ergänzenden Pflanzbestimmungen oder naturschutzfachlichen Maßnahmen getroffen werden, sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Erhaltung von Laubbäumen und Sträuchern

Vor allem im mittleren Planungsgebiet sind naturschutzfachlich wertvolle, strukturreiche Streuobst- und Strauchbestände ausgebildet. Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume und Strauchbestände sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Bedarfsfall sind im Rahmen baulicher Entwicklungen fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Abgängige bzw. abgestorbene Gehölze sind unter besonderer Berücksichtigung naturraumtypischer Laubbaumarten (vgl. Hinweis 5.1), ortstypischer Obstbaumsorten (vgl. Hinweis 5.2) und naturraumtypischer Straucharten (vgl. Hinweis 5.3) zu ersetzen.

So können die Bestandsstrukturen mit ihren vielseitigen ökologischen wie ästhetischen Funktionen dauerhaft bewahrt werden.

- Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße

Die geplante Erschließungsstraße ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen beidseits durch lockere Laubbaumreihen zu gliedern, um ein ansprechendes Siedlungsbild zu erreichen und punktuelle, siedlungsökologische Funktionswerte zu schaffen (Versickerungspotenziale, Habitatstrukturen, lokalklimatisch wirksame Strukturen).

Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Bauflächennutzung oder -anbindung erforderlich ist (Zufahrten, Gebäudestellung etc.).

Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen, die die artspezifische Entwicklung der Einzelbäume ermöglicht. Die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände sollen unter besonderer Berücksichtigung der in den Hinweisen 5.1 „Naturraumtypische Laubbäume“ und 5.2 „Ortstypische Obstarten/-sorten“ zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden. Pflanzausfälle sind unter besonderer Berücksichtigung dieser Pflanzempfehlungen zu ersetzen.

- Begrünung von Dachflächen

Flachdächer und Dächer mit Dachneigungen von bis zu 15° sind auf Hauptgebäuden vollständig und auf Garagen und Nebengebäuden zu mindestens 50 % mit Gräsern, Wildkräutern, Stauden oder bodendeckenden Gehölzen extensiv zu begrünen, um auch im Siedlungsraum Lebensraumqualitäten für die heimische Tierwelt zu fördern, einen Beitrag zum örtlichen Wasserrückhalt zu leisten und positive, stadtklimatische Effekte im überbauten Raum zu erzielen. Hierzu ist eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 8 cm vorzusehen. Notwendige, technische Anlagen auf Hauptgebäuden müssen nicht begrünt werden.

Vor dem Hintergrund der landesrechtlich geregelten Installationspflicht von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (vgl. Hinweis 5.5), sollten die Dachbegrünung und Solarnutzung in kombinierten Systemen umgesetzt werden. Hierzu ist eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 8 cm vorzusehen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB einschl. Pflanzgeboten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Schutz der örtlichen Grundwasserdeckschichten und Grundwasservorräte

In den Sondergebieten SO1 – SO4 sind zum Schutz der örtlichen Grundwasserdeckschichten und Grundwasservorräte im fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet „Taufstein“ keine Kellergeschosse oder sonstige baulichen Anlagen unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe zulässig.

Die betreffenden Sondergebietsteilflächen sind innerhalb der sensiblen (engeren) Schutzzone II des bislang fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes vorgesehen. Die Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten im Planungsgebiet ist auf Grundlage der vorliegenden, hydrogeologischen Untersuchungen (GMP Geotechnik GmbH & Co.KG 2022) als gering einzustufen. Vor diesem Hintergrund sollen tiefgehende Eingriffe in den Bodenkörper stark begrenzt werden.

- Rodung von Gehölzen

Die Rodung von Bäumen und Sträuchern, die im Zuge der Planumsetzung erforderlich ist, ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG grundsätzlich zwischen dem 15.11. und dem 28.02. durchzuführen.

In kartierten Lebensräumen der Zauneidechse sind Gehölzbestände außerhalb der Aktivitätszeit der Reptilienart (geeignetes Zeitfenster 15.10 bis 28.02.) zunächst ohne schweren Maschineneinsatz auf den Stock zu setzen; die Rodung von Wurzelstöcken und Erdbauarbeiten sind erst nach fachgerechten und erfolgreichen Umsetzungs- bzw. Umsiedlungsmaßnahmen zulässig. Die Rodungsarbeiten sind durch sachverständiges Personal zu betreuen und zu dokumentieren.

Hierdurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass nachweislich oder potenziell bestehende Vogel-, Fledermaus- und Zauneidechsenbestände im Zuge der Planumsetzung nicht erheblich geschädigt werden und entsprechende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfolgreich vermieden werden können (vgl. artenschutzrechtliches Prüfprotokoll in der Anlage D 3).

- Umsiedlung/Umsetzung nachgewiesener Zauneidechsenvorkommen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind im Vorfeld von erdbaulichen Eingriffen fachgerechte Umsetzungs- bzw. Umsiedlungsmaßnahmen in kartierten Zauneidechsenlebensräumen durchzuführen.

Hierbei sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Entfernung von Versteckstrukturen wie Gehölzbestände, Altgras-/ Staudensäume oder dichten Wiesenflächen in kartierten Zauneidechsenlebensräumen zwischen Mitte Oktober und Ende Februar.
- Auslegung künstlicher Reptilienverstecke.
- Absammeln von Zauneidechsen zwischen Mitte März und Mitte Oktober bei Anwendung schonender, fachgerechter Fangtechniken (z. B. Handfang, Schlingenfang). Aufgenommene Individuen sind einzeln und unverzüglich auf den zuvor optimal ausgestatteten Ersatzlebensraum zu verbringen (Kompensationsfläche K2) und hier nahe funktionierender Versteckstrukturen freizulassen.
- Installation eines Reptilienschutzzauns im Grenzbereich zu verbleibenden oder in unmittelbar an Eingriffsräume angrenzenden Zauneidechsenlebensräumen.
- Umsetzungs-/Umsiedlungsmaßnahmen sind durch sachverständiges Personal zu betreuen und zu dokumentieren.

Bei fachgerechter Maßnahmenumsetzung kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wirkungsvoll vorgebeugt werden kann (vgl. artenschutzrechtliches Prüfprotokoll in der Anlage D 3).

- Schutz und Sicherung verbleibender Zauneidechsenlebensräume

Zauneidechsenlebensräume, die innerhalb des Plangebietes verbleiben (z. B. Grünflächen im nördlichen oder südlichen Grenzbereich geplanter Sondergebietsflächen), sind im Grenz- und Nahbereich zu Eingriffsräumen durch eine Baufeld- und Arbeitsraumbegrenzung vor Beeinträchtigungen und Störungen zu bewahren. Ein Befahren oder Betreten, wie auch die Einrichtung von Lager- und Arbeitsräumen in den betreffenden Schutzflächen ist nicht zulässig.

So kann direkten Schädigungen von Individuen oder Gelegen der Zauneidechse im Zuge der Planumsetzung wirkungsvoll vorgebeugt werden.

Vor diesem Hintergrund ist zusätzlich auch ein Auswandern von Zauneidechsen aus Schutzflächen in Eingriffsräume durch einen geeigneten Reptilienschutzzaun zu unterbinden.

Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind durch sachverständiges Personal zu koordinieren und zu überwachen.

- K1 – Naturnahe Ortsrandgestaltung im nördlichen und westlichen Plangebiet

Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches kompensiert werden. In diesem Zusammenhang ist die naturschutzfachlich ausgerichtete Entwicklung des Kompensationsraumes K1 vorgesehen. Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen geplant, um wertvolle Ortsrandstrukturen zu erzielen:

Die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung festgesetzten Flächen K1 im nördlichen und westlichen Grenzbereich des Plangebietes sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit naturnahen, etwa 30 m langen Baum-/Strauchheckenriegeln im 3-reihigen Pflanzverband sowie begleitenden Gras-/Krautsäumen und einzelnen gliedernden, naturreaumtypischen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen.

Die in den Pflanzempfehlungen zu naturreaumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1), ortstypischen Obstbaumsorten (Hinweise 5.2) und naturreaumtypischen Straucharten (Hinweise 5.3) enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturreaumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und –pflege abgewichen werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Gehölz begleitende Gras-/Krautsäume sind als extensive, 1- bis 2-schürige Gras-/Krautstrukturen zu entwickeln und von Ablagerungen jedweder Art grundsätzlich freizuhalten.

Habitatwirksame Sonderstrukturen in Form von Reisiglagern, Totholzhaufen oder Natursteinriegeln können zur Förderung der vor Ort nachgewiesenen Reptilienarten eingebunden werden.

- K2 – Entwicklung weitständiger Laubbaum- und Obsthaine im südlichen Plangebiet

Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches kompensiert werden. In diesem Zusammenhang ist die naturschutzfachlich ausgerichtete Entwicklung des Kompensationsraumes K2 vorgesehen. Da im Zuge der Planumsetzung ein besonders wertvoller Streuobstbestand im mittleren Planungsgebiet teilweise verloren gehen wird, ist die Neuentwicklung eines strukturreichen Streuobstbestandes auf Extensivgrünland vorgesehen. Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen geplant, um einen wertvollen Ersatzlebensraum zu erzielen:

Die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung festgesetzten Grünflächenanteile im südlichen Plangebiet sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als weitständiger Laubbaum- oder Obsthain auf Extensivgrünland entwickeln. Im Grenzbereich zu Sonderbauflächen und im mittleren Flächenbereich sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ergänzende, naturnahe Baum-/Strauchheckenriegel im 3-reihigen Pflanzverband anzulegen.

Die in den Pflanzempfehlungen zu naturreaumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1), ortstypischen Obstbaumsorten (Hinweise 5.2) und naturreaumtypischen Straucharten (Hinweise 5.3) enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturreaumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und –pflege abgewichen werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen und eine fachgerechte Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege des Obstbaumbestandes ist sicherzustellen.

Gehölzbegleitende Grünlandbestände sind als extensive, 2-schürige Wiesen bzw. Altgrassäume unter Baumreihen (jährliche oder 2-jährliche Herbstmahd) zu entwickeln und von Ablagerungen jedweder Art freizuhalten. Als Entwicklungsziel ist die Artenzusammensetzung und Vegetationsstruktur naturraumtypischer Flachland-Mähwiesen (Lebensraumtyp 6510) anzustreben. Auf mindestens 10 % der Grünlandfläche sind jährlich wechselnde Altgrasstreifen als Habitat- und Deckungsstrukturen ungemäht zu belassen.

Eine extensive Wechselweidewirtschaft ist ergänzend oder alternativ möglich, jedoch ist jährlich eine Weidenachpflege durch Mahd vorzusehen. Standweiden werden grundsätzlich ausgeschlossen. Anfallendes Mahdgut ist vollständig zu entfernen und fachgerecht zu verwerten.

Die Flächenentwicklung ist bereits im Vorfeld der Baufeldräumung und der Umsetzung/Umsiedlung der Zauneidechse vollständig abzuschließen.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Mahdeingriffe vor dem 15.06. sind auf den Kompensationsflächen nicht zulässig.

- Schaffung von besonderen Habitatstrukturen für die Zauneidechse und Brutvogelarten des Halboffenlandes im Kompensationsraum K2

Die Planumsetzung wird mit erheblichen Lebensraumverlusten für die streng geschützte Zauneidechse, aber auch gehölzbezogenen Brutvögeln einhergehen. Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wahren und somit Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wirkungsvoll vorbeugen zu können, sollen im Kompensationsraum K2 ergänzend spezielle Artenhilfsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt werden. Grundlage hierfür bilden artenschutzfachliche Vorgaben, die im Rahmen einer speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung hergeleitet wurden (vgl. artenschutzrechtliches Prüfprotokoll in der Anlage D 3).

Bereits im Vorfeld der geplanten Umsetzung von Zauneidechsen, von Rodungs- und Erschließungsmaßnahmen sind in den Kompensationsraum K2 habitatwirksame Sonderstrukturen für Reptilien und Brutvogelarten des Halboffenlandes zu integrieren. Hierbei sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Anlage von mindestens 7 Zauneidechsenersatzhabitaten mit Überwinterungsmöglichkeiten entsprechend den Empfehlungen des bayer. LfU 2020 (Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Zauneidechse). Die Ersatzhabitate sind mit Natursteinschüttungen, vorgelagerten Sandlinsen und Totholzlagern auf besonnten Standorten mit direktem Anschluss an naturnahe Gehölzbestände (Deckungsstrukturen) herzustellen.
 - Anlage von mindestens 8 zusätzlichen Totholzhaufen als Sonnen- und Versteckhabitate mit je mindestens 4 m² Grundfläche, 1 m Höhe und begleitenden Sand- und Schotterlinsen.
 - Bei der Anlage der geplanten Strauchheckenriegel ist einen hohen Anteil naturraumtypischer Vogelnährgehölze und die Herstellung vorgelagerter Gras-/ Krautsäume zu achten.
 - Der zu erhaltende Altbaumbestand innerhalb und im Umfeld der geplanten Kompensationsfläche ist mit mindestens 3 künstlichen Nisthöhlen (Fluglochweite 26 mm), mindestens 3 Starenhöhlen (Fluglochweite 45 mm) und mindestens 3 Großraumnisthöhlen (Fluglochweite 30x45 mm) auszustatten.
 - Die Ausführungsplanung und Maßnahmenumsetzung ist durch einen qualifizierten Fachplaner zu betreuen.
- Verpflanzung von Biotop- und Höhlenbäumen

Um ihre Habitatfunktion für Höhlenbrüter und gehölzbezogene Fledermausarten im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu bewahren und ihrer Bedeutung für das örtliche Landschaftsbild Rechnung zu tragen, sind kartierte Höhlen- und Biotopbäume, deren Erhaltung im Rahmen der Planumsetzung nicht möglich ist, in den geplanten Kompensationsraum K2 zu verpflanzen. Hierzu sind die Altbäume im Vorfeld der Baumaßnahmen, zwischen Ende September und Ende Oktober, einschließlich Wurzelballen zu entnehmen, an geeigneten Ersatzstandorten im Kompensationsraum K2 auszupflanzen und einem fachgerechten Pflanzschnitt (deutliche Kronenreduktion, Kronenauslichtung bei Erhaltung habitatwirksamer Höhlungen, Spalten etc.) zu unterziehen. Bei der Pflanzung ist auf eine dem Ursprungsstandort entsprechende Himmelsausrichtung von Habitatstrukturen (Höhlungen, Spalten etc.) und eine ordnungsgemäße Baumverankerung zu achten. Verpflanzungsmaßnahmen sind durch eine fachkundige Baubetreuung zu überwachen und zu dokumentieren.

- Installation von Nisthilfen an Gebäuden

Im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum (möglichst innerhalb des angrenzenden Klinikareals) und im Vorfeld der Planumsetzung, sind mindestens 3 künstliche Nisthöhlen (Halbhöhlen) für den vom Eingriffsvorhaben betroffenen Hausrotschwanz zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

So können die Lebensraumfunktionen für die vor Ort nachgewiesene Brutvogelart bewahrt und artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG vermieden werden (vgl. artenschutzrechtliches Prüfprotokoll in der Anlage D 3).

- Allgemeiner Vogelschutz

Das Planungsgebiet wird derzeit von zahlreichen Brutvogelarten als Lebensraum genutzt und grenzt unmittelbar an einen strukturreichen Landschaftsraum an. Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG durch Vogelschlag vorzubeugen, sind bei der Gestaltung von Fassaden- und Fensterflächen allgemeine Vogelschutzmaßnahmen zu beachten:

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine freie Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung, insbesondere die offene Landschaft ermöglichen, sind nicht zulässig. Durchsichten sind baulich zu vermeiden oder durch flächige Markierungen bzw. die Verwendung halbtransparenter Materialien (Vogelschutzverglasungen) aufzulösen.

Zudem sind spiegelnde Fassaden- oder Fensterflächen mit einem Außenreflexionsgrad über 15 % im Umfeld von Gehölzbeständen oder der offenen Landschaft unzulässig.

4.12 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen 4.1 - 4.6)

Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanes sind neben städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB gleichermaßen örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO.

Dachformen und -neigungen

Da innerhalb des bestehenden Klinikareals neben den überwiegenden Flachdachkonstruktionen auch Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer vertreten sind, sind auch im Erweiterungsbereich alle Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0° und 40° zulässig. Ausgenommen sind Tonnendächer, die zum Schutz des Stadtbildes nicht zugelassen werden.

Um ein homogenes Siedlungsbild zu erzielen, sind zudem alle baulich miteinander verbundenen Gebäudeteile hinsichtlich Ausformung und Gestaltung ihrer Dachflächen einheitlich auszuführen. Die Dachform und -neigung untergeordneter Nebengebäude und Nebenanlagen sind in Form und Neigung an das Hauptgebäude anzupassen.

Äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden, an sonstigen baulichen Anlagen und auf Dächern ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig. Verkleidungen baulicher Anlagen sind mit natürlichen, ortstypischen Materialien auszuführen. Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen ist aufeinander abzustimmen und in hellen und gedeckten Farbtönen vorzunehmen.

Hierdurch soll erheblichen Beeinträchtigungen des örtlichen Stadt- und Landschaftsbildes vorgebeugt werden.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln (Oberflächen- und Grundwasserschutz).

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig; sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überragen und auf Dachflächen nicht errichtet werden.

An Gebäudefassaden sind Werbeanlagen bis max. 25 m² Gesamtfläche zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,00 m und einer Fläche von 10 m² zulässig.

In Ausnahmefällen können Werbeanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern sie sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den Baukörper in der Höhe nicht überragen. Wechselnde oder bewegte Lichteffekte, umlaufende Lichtbänder, bewegte Werbung, Videowände, Lichtwerbung in grellen Farbtönen, wie auch grelle Farbgebungen an Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild, soll mit dieser Regelung vorgebeugt werden.

Oberflächengestaltung von Stellplätzen und betrieblichen Umgangsflächen

Angeichts der Lage des Plangebietes in der Schutzzone II des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ sind PKW-Stellplätze wasserundurchlässig herzustellen und in diesem Bereich anfallendes Oberflächenwasser ist über das öffentliche Kanalsystem abzuführen.

Betriebliche Umgangsflächen und Fahrbereiche innerhalb von Parkierung sind zu versiegeln und anfallendes Oberflächenwasser ist über das öffentliche Kanalsystem abzuführen. Hierbei sind die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA A-142 zu beachten. Die Entwässerungsplanung ist rechtzeitig mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Durch diese Schutzmaßnahmen soll Schadstoffeinträgen in den örtlichen Grundwasserleiter vorgebeugt werden, zumal im Plangebiet Grundwasserdeckschichten mit nur geringen Grundwasserschutzfunktionen ausgebildet sind (vgl. GMP Geotechnik GmbH & Co.KG 2022).

Oberflächengestaltung nicht überbauter und nicht überbaubarer Teilflächen

Teilflächen innerhalb der festgesetzten Sonderbauflächen, die nicht von baulichen Anlagen, Wegen, Plätzen und gebietstypischen, freiraumgestalterischen Anlagen eingenommen werden, sind vor Oberflächenbefestigungen und –versiegelungen zu bewahren und zu begrünen.

Hierdurch sollen insbesondere Versickerungspotenziale innerhalb der Bauflächen erhalten und Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und die örtliche Grundwasserneubildung gemindert werden.

Einfriedung von Baugrundstücken

Die maximale Höhe von Grundstückseinfriedigungen wird mit 2,00 m, gemessen an der jeweils anstehenden Geländeoberkante, festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich offene, transparente Einfriedungen wie Stahlgitter- oder Maschendrahtausführungen, jeweils ohne Anlagensockel.

Erheblichen Beeinträchtigungen des örtlichen Stadt- und Landschaftsbildes soll hierdurch vorgebeugt werden.

4.13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise 2.1 - 2.7; 5.1 - 5.14)

In vorliegenden Bebauungsplan werden zeichnerische wie textliche Hinweise (ohne Bindungscharakter) und nachrichtliche Übernahmen aufgenommen, soweit sie zum Verständnis und zur Bewertung der bauleitplanerischen Inhalte erforderlich sind und sie zu einer ordnungsgemäßen Planumsetzung beitragen.

Folgende Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen werden dargestellt:

Lage im Trinkwasserschutzgebiet „Taufstein“ (zeichnerischer Hinweis)

Das Planungsgebiet ist größtenteils innerhalb der engeren Schutzzone II des bislang fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ gelegen. Lediglich die geplante Sondergebietsteilfläche SO 5 „Klinikgebiet – Klinikenerweiterung“ ist überwiegend außerhalb der engeren Schutzzone vorgesehen. Auf die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen.

Höhenschichtlinien (zeichnerischer Hinweis)

In der Planurkunde wird auf Höhenschichtlinien im 0,50m-Raster hingewiesen, die im Jahr 2019 aufgemessen wurden (FKS-Ingenieure, Bad Mergentheim). Sie bilden eine wesentliche Planungsgrundlage dar und bilden die Bezugshöhen für maximal zulässige Geländeabgrabungen im Planungsgebiet ab. Absolute Höhenangaben über NHN sind in der Planurkunde enthalten.

Sichtdreieck Anbindung Plangebiet – L2248

Auf das freizuhaltende Sichtdreieck im Bereich der geplanten Anbindung des Planungsraumes an die Landstraße L2248 wird zeichnerisch hingewiesen.

Mögliche Gebäudestellung

Eine auf Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen denkbare Anordnung von baulichen Anlagen bzw. Gebäuden im Planungsgebiet wird unverbindlich hingewiesen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bilden die betreffenden Hinweise erste Überlegungen des Vorhabenträgers ab.

Geplante Höhenlage der Erschließungsstraße

Auf die voraussichtliche Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße wird zeichnerisch hingewiesen. Die Höheneinstellung wurde im Rahmen einer Vorentwurfsfassung der Erschließungsplanung durch das planende Ingenieurbüro FKS Ingenieure, Bad Mergentheim, ermittelt.

Geplante Trafostation

Im Zuge der Plangebietserschließung sind zusätzliche Trafostationen erforderlich. Auf geeignete Standorte im westlichen Bereich der Sondergebietsteilfläche SO 3 und im östlichen Bereich der Sondergebietsteilfläche SO 4 wird zeichnerisch hingewiesen.

Mindestabstand zu Waldgrenzen

Gem. § 4 Abs. 3 S. 1 LBO ist mit Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten ein Mindestabstand von 30 m zu Wäldern einzuhalten. In der Planzeichnung wird auf die vorgesehenen Abstände von Baugrenzen zu den nächstgelegenen Waldbeständen im Umfeld des Plangebietes hingewiesen.

Naturraumtypische Laubbäume

Für die festgesetzten Baumquartiere werden folgende naturraumtypische Laubbäume empfohlen:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula pendula (Weißbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Pyrus pyraster (Wildbirne, Holzbirne)
- Quercus robur (Stieleiche; frische bis feuchte Standorte)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Ulmus minor (Feldulme)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 10-12, gebietseigenes Pflanzgut

Ortstypische Obstarten und -sorten

Neben den vorangehenden Laubbaumarten, werden für die festgesetzten Laubbaumpflanzungen folgende ortstypische Obstarten/-sorten empfohlen:

- Apfel:
Boikenapfel, Borowinka, Eifeler Rambur, Fießers Erstling, Grüner Stettiner, Geflammtter Kardinal, Gewürzluiken, Harberts Renette, Linsenhofer Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Mutterapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterapfel, Rewena, Schneiderapfel, Schöner aus Boskoop, Schöner as Wiltshire, Spätblühender Taffetapfel
- Zwetschge: Fränkische Hauszwetschge, Graf Althans, Wangenheims Frühzwetschge
- Birne:
Gellerts Butterbirne, Kirchensaller Mostb., Mollebusch, Palmischb., Schweizer Wasserb., Wahlsche Schnapsb.

▪ Wildobst:

Wildkirsche (*Prunus avium*), Holzbirne (*Pyrus pyrastrer*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Speierling (*Sorbus domestica*) und Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 8-12

Naturraumtypische Straucharten

Für die Anlage freiwachsender Hecken werden folgende naturraumtypische Straucharten empfohlen:

<i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)	<i>Rosa dumalis</i> (Blaugrüne Rose)
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigr. Weißdorn)	<i>Rosa corymbifera</i> (Heckenrose)
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)	<i>Rosa arvensis</i> (Feldrose)
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)
<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	<i>Sambucus racemosa</i> (Trauben-Holunder)
<i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)
<i>Prunus spinosa</i> (Schwarzdorn)	<i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball)
<i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn)	<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)

Mindestpflanzqualität: verschulter Strauch, 3-4 Triebe, 60-100, gebietseigenes Pflanzgut

Material für Geländeauffüllungen

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Material (ZO gem. VwV Boden, Umweltministerium Baden-Württemberg) zu verwenden.

Solarenergienutzung auf Gebäuden und offenen PKW-Stellplätzen

Die Bestimmungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (zuletzt geändert mit dem Gesetz zur Weiterentwicklung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg – Inkrafttreten 23.10.2020) i. V. m. der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen vom 21.10.2021 bzgl. der Nutzung von Solarenergie auf Gebäuden und offenen PKW-Stellplätzen, sind in ihrer jeweils gültigen Fassung grundsätzlich zu beachten. Solarenergienutzung ist unter Berücksichtigung der Regelungen zu Dachbegrünungsmaßnahmen (Festsetzung 3.18) grundsätzlich erwünscht.

Umgang mit Niederschlagswasser auf Dachflächen

Niederschlagswasser, das auf Gebäuden (außerhalb betrieblicher Umgangsflächen, Parkierungs- und Erschließungsflächen) anfällt, sollte als Brauchwasser gespeichert und verwertet werden. Die Installation von Brauchwasserzisternen wird seitens der Stadt Bad Mergentheim ausdrücklich begrüßt. Auf folgende Anforderungen wird im Zusammenhang mit der Anlage von Brauchwasserzisternen hingewiesen:

Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z. B. in eine Regenwasserableitung) verfügen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Absatz 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVB-WasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Zone II des Trinkwasserschutzgebietes Taufstein nicht zulässig.

Löschwasservorhaltung

Im Plangebiet ist stets eine dem Planumsetzungsstadium angemessene Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Sofern die erforderliche Löschwasservorhaltung nicht über die örtliche Trinkwasserversorgung gewährleistet werden kann, sind Löschwasserspeicher vorzusehen. Entsprechende Erfordernisse sind im Zuge der weiteren Vorhabenplanung mit dem Bauordnungsamt und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Vorhabenbezogene Freiflächengestaltungsplanung

Im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren sollten auf Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen qualifizierte, vorhabenbezogene Freiflächengestaltungspläne unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erarbeitet und als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen vorgelegt werden.

In diesem Zuge sollten die beabsichtigte Freiflächengestaltung, Flächenversiegelungen, Wegeführungen, Bepflanzungen und Geländehöhen dargestellt werden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die im Bauleitplanverfahren definierten, grünordnerischen wie naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen im Planungsgebiet fachgerecht konkretisiert und umgesetzt werden.

Altlasten im Planungsraum

Das Flurstück 2186, Gemarkung Bad Mergentheim, ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landes Baden-Württemberg als Fläche mit dem Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevanz“ erfasst. Im Zuge von Eingriffen in den Bodenkörper können bodenfremde Materialien oder verunreinigtes Aushubmaterial vorgefunden werden, das von unbelasteten Aushubanteilen streng zu trennen und fachgerecht zu entsorgen ist. Über Entsorgungsanforderungen oder ggf. auch die Wiederverwertbarkeit von Aushubmaterial ist im Zuge engmaschiger, baubegleitender Aushubkontrollen bzw. -analysen zu entscheiden.

Auf die Verordnung zum Schutz vor Gefahrenstoffen (Gefahrenstoffverordnung – GefStoffV) i. V. m. den technischen Regeln für Gefahrenstoffe (TRGS 524) wird im Hinblick auf Arbeitsschutzvorkehrungen in kontaminierten Bereichen hingewiesen.

Sämtliche Erd- und Untergrundarbeiten, die Untersuchung des anfallenden Aushubs und Materials und die Festlegung der Wiederverwertungs- bzw. Entsorgungswege sind durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz zu begleiten.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass für eine abfallrechtliche Klassifizierung von natürlichem Boden- und Gesteinsmaterial die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 14.03.2007, „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“, anzuwenden ist.

Hinsichtlich der Verwertung von Bauschutt sollen die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 (Dihlmann-Erlass) beachtet werden.

Allgemeiner Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind bei der Ausführung die Normen DIN 18915 und DIN 19731 anzuwenden. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials. Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufweisen, sind weitestgehend wiederherzustellen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Baugebietes sollte, soweit möglich, für den Gelände- und Massenausgleich eingesetzt werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, soweit möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial sollte unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich, oder im Gartenbau genutzten Flächen verwertet werden.

Auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3, Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen, wird ausdrücklich hingewiesen. Für dennoch anfallenden Bodenaushub von mehr als 500 Kubikmetern ist ein Verwertungskonzept zu erstellen.

Allgemeiner Denkmalschutz

Sollten beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Bad Mergentheim) anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Allgemeiner Insekten- und Vogelschutz

Um örtliche Insekten- und Vogelvorkommen zu schonen, sollten ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgesehen und großflächige Fenster-/Glasfronten mit Vogelschutzverglasung ausgestattet werden.

Lage im Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim und Trinkwasserschutzgebiet Taufstein

Das Planungsgebiet ist innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim und größtenteils innerhalb der Schutzzone II des bislang fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ gelegen.

Auf die rechtskräftige Schutzgebietsverordnung (RVO 128-300 vom 10.10.1995) für das Heilquellenschutzgebiet und auf evtl. Vorhabeneinschränkungen durch die Lage des Plangebietes im fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet „Taufstein“ wird ausdrücklich hingewiesen. Rechtzeitige Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde werden empfohlen.

Herstellung von Schmutz- und Mischwasserkanälen

Es wird darauf hingewiesen, dass Schmutz- und Mischwasserkanäle aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der sensiblen Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes Taufstein entsprechend den Bestimmungen des Arbeitsblattes DWA-A 142 und des Merkblattes DWA-M 146 herzustellen sind.

Teil B – Umweltbericht

1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen

Die Stadt Bad Mergentheim beabsichtigt die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für eine Erweiterung des an der Uhlandstraße im Kernstadtgebiet langjährig bestehenden Klinikgeländes (Caritas Krankenhaus) zu schaffen, um eine bedarfsgerechte Entwicklung der überörtlich bedeutsamen Gesundheitseinrichtung zu ermöglichen und deren Fortbestand im Kernstadtgebiet langfristig zu sichern.

Dies soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren gem. Teil 1 „Bauleitplanung“ BauGB erreicht werden. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt etwa 4,42 ha.

In Folge der europarechtlichen Anpassung des Baugesetzbuches vom 24. Juni 2004 (EAG-Bau) ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines kommunalen Bauleitplanverfahrens erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB im Planungsprozess hinreichend berücksichtigt werden und eine Grundlage der gemeindlichen Abwägung bilden.

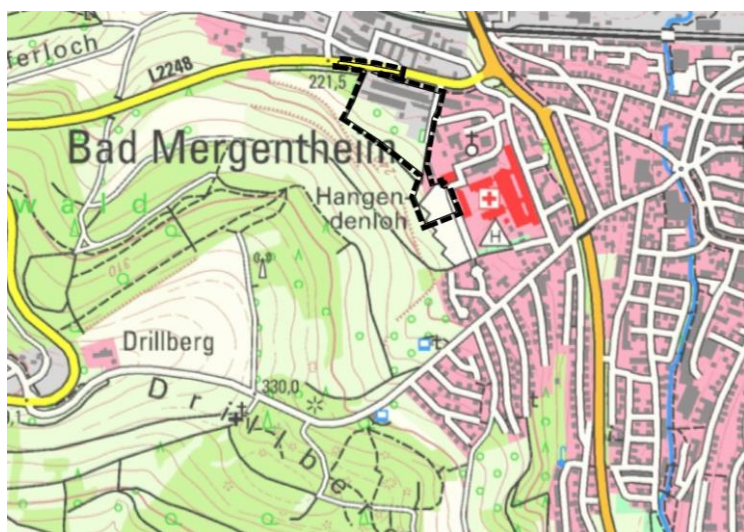
Die im Rahmen der Umweltprüfung analysierten Umweltbelange sind nach § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan bildet und in die gemeindliche Abwägung eingestellt wird.

Die Umweltprüfung bildet das Trägerverfahren für alle umweltbezogenen Prüfungsfelder in der kommunalen Bauleitplanung. Der vorliegende Umweltbericht nimmt daher auch auf grünordnerische Planinhalte, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezielle artenschutzrechtliche Belange Bezug. Darüber hinausgehende, umweltrelevante Aspekte des Bodenschutzes, Wasserschutzes und Immissionsschutzes finden im Weiteren gleichermaßen Berücksichtigung.

Mit der Dokumentation der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren wurde das Ingenieurbüro FLECKENSTEIN Landschaftsplanung, Stadtplanung, Lohr am Main, beauftragt.

2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet

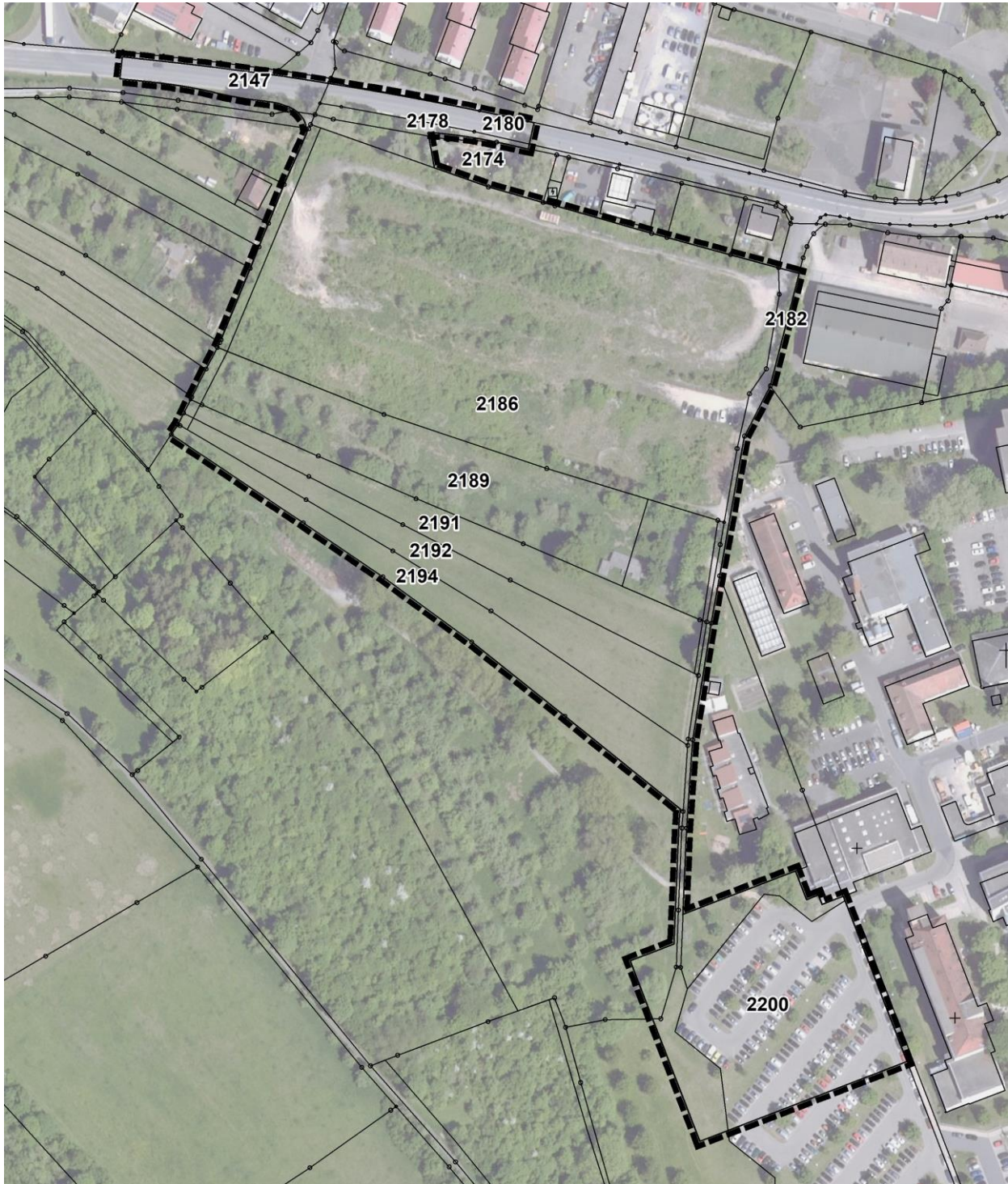


Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Bad Mergentheim

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist südlich der Buchener Straße (L2248 Bad Mergentheim – Schweigern) gelegen und grenzt unmittelbar westlich an das bestehende Caritas-Klinikgelände an. Er umfasst im nördlichen Teilraum einen ehemals gewerbebaulich genutzten Standort (ehemaliges Palux-Gelände), dessen bauliche Anlagen vor einigen Jahren weitestgehend zurückgebaut wurden. Zudem sind eine KfZ-Stellfläche des bestehenden Klinikgeländes im Süden und bislang landwirtschaftlich genutzte Standorte am Fuß des Drillberges im Südwesten einbezogen.

Im Einzelnen handelt es sich um die Flurstücke 2147 (Teilfläche), 2174 (Teilfläche), 2178 (Teilfläche), 2180 (Teilfläche), 2182 (Teilfläche), 2186, 2189, 2191, 2192, 2194 und 2200 (Teilfläche), mit einer Gesamtfläche von etwa 4,42 ha.

Die teilflächenscharfe Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann nachfolgender Themenkarte entnommen werden:



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches südlich der Buchener Straße

Einzelheiten zur Bestandssituation können Kapitel A 3 der Planbegründung entnommen werden.

2.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet

Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies betrifft im Hinblick auf die zu prüfende Bauleitplanung insbesondere

- Auswirkungen auf die Komponenten des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge sowie Auswirkungen auf die Landschaft und biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebieten nach Europäischem Naturschutzrecht und im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame wie auch effiziente Nutzung von Energie.
- die Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen umweltbezogenen Belangen

(§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB)

Des Weiteren ist gemäß § 1a BauGB

- mit Grund und Boden generell sparsam und schonend umzugehen; insbesondere die Wiedernutzbarmachung brachliegender Bauflächen ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen vorzuziehen.
- die Bodenversiegelung auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen.
- die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.
Erforderliche Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens prinzipiell festzusetzen oder eindeutig zuzuordnen.

(§ 1a BauGB)

Gesetzlich verankerte Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Bundesnaturschutzgesetz bildet die grundlegende Rechtsquelle für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft sowohl im Siedlungs- als auch offenen Landschaftsraum auf eine Weise zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerations- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft,

zum Einen aufgrund ihres Eigenwertes, zum Anderen angesichts ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen, nachhaltig und in Verantwortung für künftige Generationen auf Dauer gesichert sind.

In § 1 Abs. 2, 3, 4, 5 und 6 BNatSchG werden Teilziele des Naturschutzes und Landschaftspflege formuliert, die eine Konkretisierung der in § 1 Abs. 1 BNatSchG vorgegebenen Leitziele darstellen und im Weiteren Berücksichtigung finden.

Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordnungspläne (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar.

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist im Juli 2006 in Kraft getreten. Die planerisch besonders relevanten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung wurden in Kapitel A 2.1 der vorliegenden Planbegründung zusammengestellt. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung ist durch die allgemeine Behördenverbindlichkeit gekennzeichnet und beinhaltet, insbesondere für die allgemeinverbindliche Bebauungsplanung einer Kommune, direkte Planungsvorgaben.

Planungsrelevante Aussagen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für den Verwaltungsraum Bad Mergentheim (vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim – Assamstadt – Igersheim) wurden in Kapitel A 2.2 zusammengestellt. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß Kapitel 4 BNatSchG i. V. m. den Teilen 4 und 5 NatSchGBW sowie wasserrechtliche Vorgaben gemäß § 51 WHG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind.

Alle bestehenden und planungsrelevanten Schutzbestimmungen des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft können Kapitel A 2.3 der vorliegenden Planbegründung entnommen werden.

Denkmalrechtliche Schutzbestimmungen

Hinweise auf Flächen bzw. Objekte im Plangebiet oder dessen näherem Umfeld, die denkmalrechtlichen Schutzbestimmungen unterstehen (insbesondere Hinweise auf Bodendenkmäler), liegen derzeit nicht vor.

2.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für eine Erweiterung des langjährig bestehenden Klinikgeländes (Caritas Krankenhaus) an der Uhlandstraße im Kernstadtgebiet geschaffen werden. Eine bedarfsgerechte Entwicklung der überörtlich bedeutsamen Gesundheitseinrichtung soll ermöglicht und deren Fortbestand im Kernstadtgebiet langfristig gesichert werden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Bedarfssituation und Entwicklungsziele des Klinikbetreibers sind im Verbund mit den Bestandseinrichtungen des Klinikstandortes eine Fachschule, ein Ärztehaus, ein Wohnheim, eine Krankenhauserweiterung und ein Parkhaus vorgesehen. Hierzu sollen ein Konversionsgelände an der Buchener Straße (ehemaliges Palux-Areal) und ein Standort unmittelbar westlich des bestehenden Klinikareals in Anspruch genommen werden, der derzeit als PKW-Stellfläche genutzt wird.

Diesbezüglich gibt der vorliegende Bauleitplan die städtebaulichen und grünordnerischen Rahmenbedingungen vor.

Im Hinblick auf Details zur Zielausrichtung der Bauleitplanung wird an dieser Stelle auf Kapitel A 4.1 (Städtebauliche und grünordnerische Konzeption), zu konkreten bauleitplanerischen Inhalten auf die Folgekapitel A 4.2 - A 4.11 verwiesen.

3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet

Wie u. a. im Rahmen des § 1 BNatSchG dokumentiert, tragen Natur und Landschaft eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen, welche es vor dem Hintergrund der Ziele und nach Maßgabe der Grundsätze des Naturschutzes zu berücksichtigen gilt. Diese landschaftlichen Funktionen, aber auch die Ausgangssituation der Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter müssen im Untersuchungsgebiet zunächst analysiert werden, um die Umsetzung der bauleitplanerischen Ziele der Stadt Bad Mergentheim aus umweltfachlicher Sicht beurteilen und planerische Aussagen treffen zu können. Im Weiteren werden die umweltfachlichen Rahmenbedingungen im Planungsgebiet dargestellt.

3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie

Naturräumlich betrachtet gehört der Untersuchungsraum dem Naturraum „Tauberland“ an, der gemäß MEYNEN & SCHMITHÜSEN (1953-62) die Einheitennummer 129 trägt. Es handelt sich hierbei um eine stark zertalte und von hoher Reliefenergie charakterisierten Muschelkalklandschaft. Landschaftsprägend sind die namensgebende Tauber sowie deren Nebengewässer, die durch ihre erosive Wirkung eine kleinräumige Untergliederung des Landschaftsraumes in z. T. sehr schmale Riedel verursachten.

Das Planungsgebiet selbst ist am Fuß des Drillberges gelegen und Bestandteil flach ins Taubertal ausstreichender Berghänge. Die nordostexponierten, mäßig steilen Hangstandorte weisen im Bereich der ehemaligen Gewerbebebauung (ehem. Palux-Gelände) zwei künstlich geschaffene Geländeterrassen auf. Die Höhenlagen variieren im Plangebiet deutlich, zwischen etwa 218 ü. NHN an der Buchener Straße und etwa 238 m ü. NHN im südlichen Grenzbereich.

3.2 Umweltmedium Fläche

Der Planungsraum umfasst eine Gesamtfläche von etwa 4,42 ha südwestlich des bestehenden Caritas-Klinikgeländes. Hiervon ist ein Flächenanteil von etwa 2,7 ha bereits baulich vorgeprägt (Parkierungsflächen, Verkehrsflächen, ehemals gewerbebaulich genutzte Konversionsstandorte), der im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung schwerpunktmäßig für bauliche Maßnahmen vorgesehen ist. Lediglich im Bereich der geplanten Sondergebietsteilflächen SO 1 (Fachschiele) und SO 2 (Ärztchenhaus) sollen auch naturnahe Flächen in einer Größenordnung von etwa 4.300 m² beansprucht werden, die bislang nicht baulich überprägt wurden.

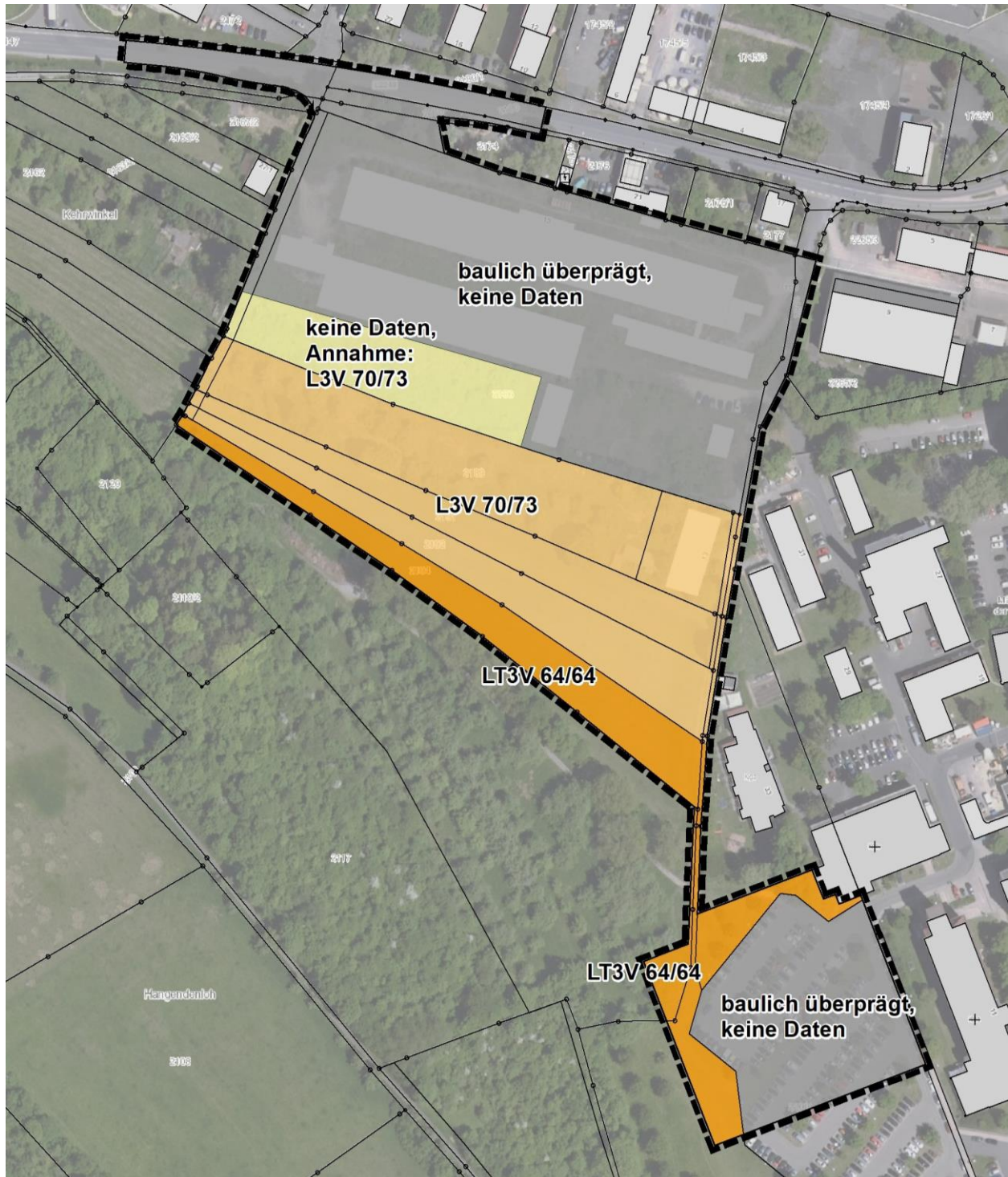
Die verbleibende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Planungsgebietes soll natur- und artenschutzrechtlichen Kompensationszwecken gewidmet werden.

3.3 Umweltmedium Geologie und Boden

Das Tauberland ist in weiten Teilen durch bis zu 90 m mächtige Formationen des Muschelkalkes geprägt, die im Bereich der Talhänge meist mit jüngeren (quartären) Schotter- und Schuttkörpern des anstehenden Muschelkalks überlagert sind.

Das geologische Ausgangsgestein im Plangebiet ist bildet der untere Muschelkalk, der von quartären Lockergesteinen, sog. lössführender Fließerde, überlagert ist. Die ausgebildeten Bodentypen können – zumindest außerhalb der baulich überprägten Teilflächen – als Braunerde-Pararendzina und Pararendzina eingeordnet werden (vgl. <http://maps.lgrb-bw.de/>).

Entsprechend den vorliegenden Bodenschätzungsdaten herrschen auf den baulich bislang nicht überprägten Teilflächen im Planungsgebiet Lehme und schwere Lehme mittlerer Zustandsstufe und vergleichsweise hoher Bonität vor (vgl. nachstehende Textkarte). Für eine baulich bislang nicht erheblich beeinträchtigte Teilfläche des Flurstückes 2186 wird im Weiteren die Bodeneigenschaften des unmittelbar angrenzenden Flurgewanns angenommen (Bodenschätzungsdaten liegen in diesem Bereich nicht vor):



Bodenschätzungsdaten im Planungsgebiet (Stadtverwaltung Bad Mergentheim, 2022)

Der Bodenkörper als grundlegender abiotischer Bestandteil des Naturhaushaltes kann zahlreiche, teilweise gegenläufige Funktionen innerhalb des ökologischen Wirkungsgefüges der Landschaft wahrnehmen. So stellt er die Grundlage menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens dar, spielt als Regulator im Wasser- und Nährstoffkreislauf des Naturhaushaltes eine entscheidende Rolle und erfüllt nicht zuletzt als Medium der Natur- und Kulturgeschichte eine bedeutende Funktion für die Wissenschaft (vgl. auch Jessel & Tobias 2002).

In Anlehnung an den Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", LUBW 2010, können die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet, wie nachfolgend dargestellt, bewertet werden:

Natürliche Bodenfunktion	Funktionswert natürlicher Bodenkörper, Klassenzeichen L3V 70/73 und LT3V 64/64
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	HOCH (3)
Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt	MITTEL (2)
Natürliche Filter-/Pufferfunktion	HOCH (3)
Sonderstandort für natürliche Vegetation	SEHR GERING*
Landschaftsgeschichtliche Urkunde	SEHR GERING*

*) Im Hinblick auf das örtliche Entwicklungspotenzial für besonders hochwertige, naturnahe Vegetationsstrukturen deuten keine der festgestellten Bodeneigenschaften auf standörtliche Extreme (Flachgründigkeit, Trockenheit, Nässe u. ä.) hin. Demnach ist auf Grundlage des Leitfadens des LUBW 2010 nicht von einer Sonderstandortfunktion der örtlichen Bodenkörper auszugehen. Auch Hinweise auf landschaftsgeschichtlich besonders bedeutsame Bodenstrukturen liegen nicht vor.

Für die baulich bereits erheblich überprägten Teilflächen im Planungsgebiet liegen keine Bodenschätzungsdaten vor. Angesichts der bodenstrukturellen Vorbelastungen (Geländeterrassierungen, noch vorhandene Unterbauten, geringe Oberbodenüberdeckung etc.) wird auch im Bereich der vor wenigen Jahren zurückgebauten Konversionsfläche im nördlichen Plangebiet (Fl.Nr. 2186; ehem. Palux-Gelände) von nur sehr geringen, natürlichen Bodenfunktionswerten ausgegangen. Hinzu kommt, dass die betreffende Konversionsfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landes Baden-Württemberg erfasst ist (B-Entsorgungsrelevanz; vgl. Kapitel A 3.4).

Die festgestellten Bodenfunktionswerte bilden die Grundlage für die Bodeneingriffsbilanzierung in Kapitel B 5 der vorliegenden Planbegründung.

3.4 Umweltmedium Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine ganzjährig wasserführenden Fließgewässer ausgebildet.

Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz

Auf Grundlage des vorliegenden, hydrogeologischen Gutachtens (GMP Geotechnik GmbH & Co.KG 2022, 1) wird im Planungsgebiet von einer nur geringen bis mittleren Schutzfunktion bestehender Deckschichten gegenüber Schadstoffeinträgen in den örtlichen Grundwasserleiter ausgegangen, wenngleich ein hoher Grundwasserflurabstand und teils schwere Lehme mit begrenzten Versickerungspotenzialen festzustellen sind. Die jährlichen Grundwasserneubildungsraten werden mit einer Größenordnung von 100 bis 200 mm angenommen.

Da der Planungsraum großenteils innerhalb der engeren Schutzzone II des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ gelegen ist und vollständig in die quantitative Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim einbezogen ist, kommt dem örtlichen Grundwasserschutz eine hohe Bedeutung zu.

LHKW Schadensfall im Planungsraum

Bereits in den frühen 1980er Jahren wurden in der Trinkwasserfassung „Taufstein“ Verunreinigungen durch leichtflüchtige, hogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt, die auf Schadstoffeinträge im Rahmen einer gewerblichen Nutzung des Flurstückes 2186 zurückgeführt werden konnten. Zwischen 1985 und 2016 erfolgte eine kontinuierliche, hydraulische Grundwassersanierung durch die Anlage und den Betrieb eines Abwehrbrunnes auf Flurstück 2186. Seit 2017 ist der Schaden als „hinzunehmender Grundwasserschaden“ eingestuft, der im Bodenschutz- und Altlastenkataster wie folgt dokumentiert ist: „Bewertung auf Beweinsniveau 5 (nach Sanierung) – Gefahrenlage derzeit hinnehmbar mit dem Kriterium „Überwachung des hinzunehmenden Schadens“.“

Hieraus ergibt sich die Pflicht einer Eigenüberwachung für die beiden Brunnen am Taufstein; LHKW-Gehalte der Taufsteinbrunnen sind mindestens 2mal jährlich zu kontrollieren und dem Umweltschutzamt am Landratsamt Main-Tauber zu melden. Künftig sind weitere Sanierungs- oder Abwehrmaßnahmen nicht auszuschließen (vgl. GMP Geotechnik GmbH & Co.KG 2022, 1).

3.5 Umweltmedium Klima und Luft

Im Raum Bad Mergentheim herrscht ein sommerwarmes und vergleichsweise trockenes Klima vor; die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt etwa 8,6 °C, der mittlere Jahresniederschlag etwa 709 mm (<http://www.klimadiagramme.de>, 2021). Differenziert werden muss hier jedoch zwischen den kühleren Höhenrücken und den Senkenlagen, die sich aufgrund der reduzierten Luftbewegungen als Wärmeinseln darstellen.

Mit Blick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG), das städtebauliche Vorhaben und die Planungsebene ist insbesondere die Bedeutung des Plangebietes für die geländeklimatischen Voraussetzungen, also für die lokalen Klimaverhältnisse von Belang. Diesbezüglich geben die Leistungen eines Landschaftsraumes in seiner Wärmeausgleichsfunktion wie auch seiner Luftregenerationsfunktion Aufschluss.

Wärmeausgleichsfunktion der Landschaft

Ein Wärmeausgleich zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum ist insbesondere im Bereich und Umfeld städtischer Siedlungsstrukturen, wie sie im Kernstadtgebiet Bad Mergentheims vorliegt, von Bedeutung. Da große Teile des Planungsgebietes jedoch schon langjährig baulich überprägt sind und zudem kein Anschluss an großflächige Kaltluftproduktionsräume besteht, wird dem Planungsgebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für den örtlichen Wärmeausgleich beigemessen.

Luftregenerationsfunktion

Die Bedeutung eines Gebietes als luftregenerativ wirksamer Landschaftsraum ist im Wesentlichen durch dessen Landnutzungs- und Vegetationsstruktur bestimmt. Während den derzeit oder ehemals baulich geprägten Standorten, sowie den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet angesichts ihrer sehr geringen Sedimentations- und Filtrationspotenziale eine nur sehr geringe Bedeutung zugeschrieben werden kann, tragen der strukturreiche Streuobstbestand im Planungsgebiet und die umgebenden, verbuschten Steilhangstandorte einen hohen Funktionswert für die örtliche Luftregeneration.

3.6 Umweltmedium Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet umfasst im nördlichen Teilraum ehemals gewerbebaulich genutzte Standorte (ehem. Palux-Gelände), deren bauliche Anlagen vor einigen Jahren weitgehend zurückgebaut wurden. Lediglich im Grenzbereich zum bestehenden Klinikgelände sind hier noch heute bauliche Anlagen in Form provisorisch hergestellter PKW-Stellflächen (teilversiegelte Bauweise, Schotterdecken) vorzufinden. Auf den noch erhaltenen Geländeterrassen, Böschungen und Unterbauresten des zurückgebauten Gewerbestandortes haben sich bis heute nahezu flächendeckend Ruderalfluren und Initialgehölze eingestellt, die u. a. Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse bilden. Im Rahmen zoologischer Grundlagenenerhebungen konnte die Reptilienart 2019 und 2022 hier in vergleichsweise hoher Individuendichte nachgewiesen werden (vgl. Planbar Güthler GmbH 2022).



Blick über den ehemals baulich geprägten, nördlichen Planungsraum (April 2022)

Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße (nordwestlicher Grenzbereich des Planungsgebietes) ist eine schmale, straßenbegleitende Grünfläche mit einer Laubbaumgruppe mittlerer Altersklasse (Platane, Feldahorn) gelegen.



Ebenfalls baulich überprägt stellen sich große Teile des südlichen Plangebietes dar. In diesem Bereich sind befestigte Parkierungsflächen mit begleitenden (mehrschürigen) Grünflächen und jungen Laubbaumpflanzungen vorzufinden. Unmittelbar westlich grenzen magere und extensiv genutzte Grünlandbestände mit Streuobstbäumen mittlerer und junger Altersklasse an; in diesem Bereich konnten 2019 ebenfalls Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse beobachtet werden (vgl. Planbar Güthler GmbH 2019).

Parkierungsflächen im südlichen Plangebiet (April 2022)

Sehr strukturreich stellt sich das mittlere Planungsgebiet dar, das derzeit von einem altholz- und höhlenreichen Streuobstbestand auf verbrachtem Extensivgrünland eingenommen wird. Ein hoher Anteil der markanten Altbäume zeigt wertvolle Habitatstrukturen in Form von Stamm- und Asthöhlungen, Rindenabplatzungen und Totholzanteilen, die zahlreichen Brutvogelarten des Halboffenlandes sowie gehölzbezogenen Fledermausarten Lebensraum bieten (vgl. hierzu auch Planbar Güthler GmbH 2022). Insgesamt konnten in diesem Bereich 16 Biotop- und Höhlenbäume festgestellt werden, die auch in nachfolgender Bestandskarte registriert sind. Kritisch ist der Zustand des von voranschreitenden Sukzessionsprozessen stark beeinträchtigten Grünlandes zu bewerten.

Strukturreicher Streuobstbestand im mittleren Planungsgebiet (April 2022)

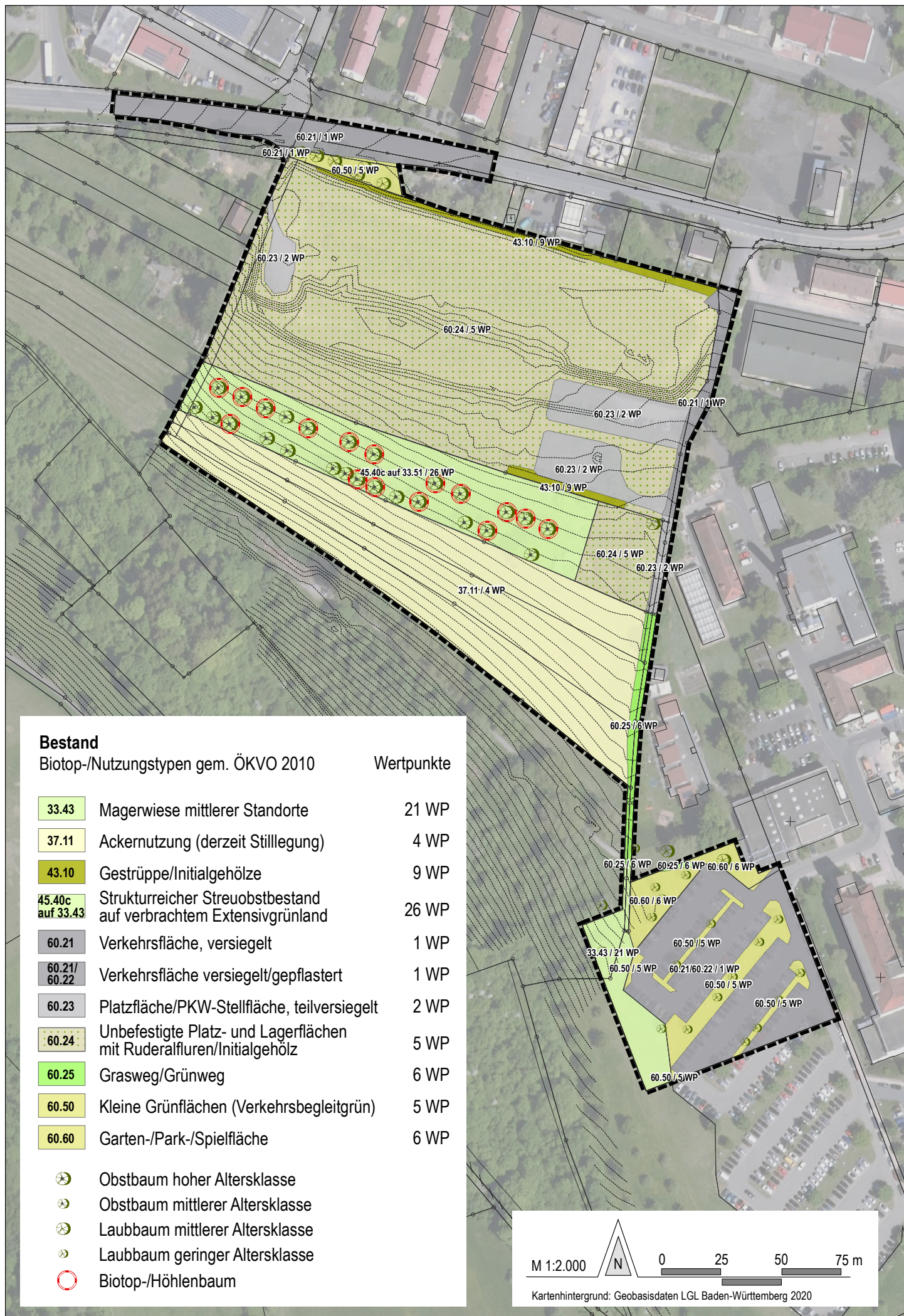


Die strukturreicheren Teilräume im Planungsgebiet bilden einen potenziell geeigneten Lebensraum für die europarechtlich geschützte Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*). Im Zuge systematischer Kartierungen 2022 konnten Vorkommen im Planungsraum jedoch ausgeschlossen werden (vgl. vgl. Planbar Güthler GmbH 2022, Anlage).

Südlich der zweizeiligen Streuobstparzelle ist ein schmaler, bis vor wenigen Jahren ackerbaulich genutzter Hangstandort gelegen. Der Bereich ist vmtl. vorübergehend stillgelegt und momentan durch eine lückige, artenarme Grünland-Zwischennutzung gekennzeichnet.

Landwirtschaftlich genutzte Hangstandorte im südwestlichen Planungsgebiet (April 2022)

Die Realnutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches kann anhand der nachfolgenden Bestandskarte teilflächenscharf im Maßstab 1:2.000 nachvollzogen werden.



Im Einzelnen können innerhalb des Plangebietes folgende Lebensraumtypen differenziert und auf Grundlage der ÖKVO 2010 bewertet werden:

Code ÖKVO	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (m²)	Grundwert	Anmerkung Bewertung	Biotopwert (Ökopunkte)	Bilanzwert
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	1.122	21		21	23.554
37.11	Intensivacker (derzeit Stilllegung)	8.648	4		4	34.591
43.10	Gestrüppe/Initialgehölze	626	9		9	5.635
45.40c auf 33.51	Strukturreicher Streuobstbestand auf verbrachter Magerwiese (21+5 WP)	4.925	26	Ansatz 21 WP für Magergrünland; Ansatz 5 WP für strukturreichen Streuobstbestand	26	128.042
60.21	Verkehrsfläche, versiegelt	2.270	1		1	2.270
60.21/60.22	Versiegelte und gepflasterte Verkehrsfläche	3.993	1		1	3.993
60.23	Platzfläche, teilversiegelt	2.376	2		2	4.753
60.24	Unbefestigte Platz-/Konversionsfläche mit Pflanzenbewuchs (Sukzession)	17.627	3	Zuschlag 2 WP für Initialgehölz/Bewuchs	5	88.134
60.25	Grasweg	468	6		6	2.806
60.50	Kleine Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	1.387	4	Zuschlag 1 WP naturnaher Gehölzanteil	5	6.935
60.60	Garten-/Parkfläche	747	6		6	4.480
SUMME		44.185				305.193

3.7 Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben

Während des Erlebens einer Landschaft als Kombination völlig unterschiedlicher Einzelelemente werden beim Betrachter, teils bewusst, teils unbewusst, grundlegende ästhetische Bedürfnisse und Erwartungen geweckt.

Landschaftsqualitäten basieren auf dem Landschaftsinventar, also auf Landschaftselementen, räumlichen Aspekten und Sichtbeziehungen innerhalb homogen wirkender Landschaftsräume. Letztlich sind es also einzelne landschaftliche Bestandteile, wie Gehölzformationen, Landnutzungen, Baukörper oder geschlossene Siedlungsstrukturen, die in ihrer Beschaffenheit und Anordnung auf die subjektive Wertbildung eines Betrachters einwirken (vgl. auch Nohl 2001).

Einerseits aufgrund seiner Lage im Ortsrandbereich Bad Mergentheims, andererseits durch seine bauliche Überprägung wirkt ein großer Teil des Planungsgebietes eher naturfremd auf den Betrachter. Wenngleich die gewerbebaulichen Anlagen südlich der Buchener Straße in den vergangenen Jahren zurückgebaut und zwischenzeitlich durch Ruderalfluren und Initialgehölze ersetzt wurden, vermitteln die verbliebene (künstliche) Geländeterrassierung, Unterbaureste, provisorische PKW-Stellplätze und Lagerflächen einen nach wie vor naturfremden, baulichen Eindruck. Dieser wird durch die angrenzenden Siedlungsquartiere, meist geprägt durch eine großmaßstäbliche, mehrgeschossige Bebauung, verstärkt.

Wertgebend für das örtliche Landschaftsbild sind der strukturreiche Streuobstbestand im mittleren Plangebiet, sowie die südlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen im Verbund mit den verbuschten Steilhanglagen am Drillberg. Hier sind typische und naturnahe Landschaftselemente erhalten, die die halboffene Kulturlandschaft im Taubertal maßgeblich prägen.

3.8 Umweltmedium Mensch

Im Rahmen dieser Schutzgutbetrachtung soll der Umweltzustand im Plangebiet vor dem Hintergrund menschlicher Bedürfnisse erfasst werden. Dabei geht es insbesondere darum, die aktuellen Einflüsse auf die menschliche Gesundheit sowie die Wohn- und Wohnumfeldsituation zu beschreiben und zu werten.

Der Planungsraum grenzt im Norden an die überörtlich bedeutsame Landesstraße L2248 Bad Mergentheim – Schweigern (Buchener Straße) an. Für den planungsrelevanten Streckenabschnitt wurde im Jahr 2019 eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.625 KfZ festgestellt, wovon etwa 2,8 % (73 tägliche Fahrzeugbewegungen) auf den Schwerlastverkehr entfällt (vgl. hierzu Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg, <https://www.svz-bw.de>). Entsprechende Lärm- und Luftschadstoffemissionen wirken auf den Planungsraum ein, wobei diesbezüglich zu berücksichtigen ist, dass eine Lage außerhalb der Hauptwindrichtungen vorliegt.

Sensible Wohnnutzungen bestehen an der Buchener Straße unmittelbar nordöstlich des Plangebietes (u. a. wurden in diesem Bereich vor Kurzem mehrgeschossige Wohngebäude geschaffen) und in mehrgeschossigen Gebäudezeilen östlich der Sandstraße. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gilt es zu prüfen, ob ggf. Schutzmaßnahmen ergriffen werden müssen, um nachteilige Auswirkungen der geplanten Klinikerweiterungen (z. B. durch betriebsbedingte Lärmbelastungen) zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund wurde verfahrensbegleitend eine schalltechnische Untersuchung der Planung durchgeführt (vgl. Anlage D5).

Bioklimatische (Kaltluftproduktion, Luftregeneration) und landschaftsästhetische Aspekte wurden bereits in den vorangehenden Kapiteln dargestellt.

3.9 Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wie auch in dessen unmittelbarem Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand keine archäologischen Bodendenkmale oder natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden ausgebildet. Das Plangebiet wie auch dessen näheres Umfeld weisen darüber hinausgehend auch keine Baudenkmale bzw. Bauensembles gem. Denkmalschutzgesetz auf.

Jedoch besteht in Form der Buchener Straße (L2248) nördlich des Plangebietes eine überörtlich bedeutsame Verkehrsachse, deren Funktions- und Leistungsfähigkeit auch in Folge einer Planumsetzung uneingeschränkt gewährleistet sein muss. Dies gilt gleichermaßen für eine in diesem Bereich eingerichtete Bushaltestelle des ÖPNV.

3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung

Sollte die vorgesehene Sonderbaunutzung des Plangebietes nicht umgesetzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Konversionsstandorte südlich der Buchener Straße mittelfristig auf Grundlage des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Mergentheim nachgenutzt werden, der in diesem Bereich eine gewerbebauliche Flächennutzung gem. § 8/9 BauNVO vorsieht. Hierzu wäre ebenfalls die Aufstellung eines vorbereitenden Bebauungsplanes erforderlich.

Nicht auszuschließen wäre jedoch auch, dass das Gelände weiterhin provisorisch zu Lagerzwecken und als PKW-Stellplatz genutzt werden könnte und die großflächigen Sukzessionsprozesse auf den ehemals überbauten Geländeterrassen weiter voranschreiten. Eine weitere Zunahme der schon heute deutlichen Verbrachungstendenzen wäre auch im Bereich des strukturreichen Streuobstbestandes im mittleren Plangebiet, ggf. auch im Bereich des südlich angrenzenden Flächenkorridors denkbar. Längerfristig könnten derartige Sukzessionsprozesse zu einem Zerfall der schon heute stark vergreisten Altbäume und damit zu einem Verlust des Biototyps führen.

Das momentan fachtechnisch abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiet „Taufstein“ könnte künftig als rechtskräftiges Trinkwasserschutzgebiet mit zugehöriger Schutzgebietsverordnung gefasst werden. Hierdurch dürften innerhalb der engeren Schutzzone II erhebliche, allgemeinverbindliche Einschränkungen einhergehen, was eine bauliche Nachnutzung des Geländes betrifft. Die Ausweisung naturschutzrechtlicher oder sonstiger Schutzgebiete auf Grundlage der einschlägigen Fachgesetze ist derzeit weder vorgesehen noch zu erwarten.

4 Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung

4.1 Grünordnerische Leitlinien

Wie im Rahmen der vorangehend dokumentierten Landschaftsanalyse im Einzelnen herausgearbeitet, bestehen im Planungsraum und dessen näherem Umfeld wertvolle Landschaftselemente, Raumempfindlichkeiten und Raumwiderstände, die grünordnerisch in besonderem Maße zu berücksichtigen sind. Hierzu werden folgende, grünordnerische Leitlinien formuliert, die unmittelbar in das bauleitplanerische Gesamtkonzept (vgl. Kapitel A 4.1) einfließen:

- Konzentration der baulichen Entwicklungen auf baulich bereits vorgeprägten oder vorbelasteten Teilflächen im Planungsgebiet (Konversionsfläche ehem. Palux-Gelände im Norden, Stellplätze Klinik-Areal im Süden).
- Schonung des wertgebenden, strukturreichen Streuobstbestandes im mittleren Plangebiet. Zumindest teilflächig gilt es die bestehenden Strukturen zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Nicht zu erhaltende Biotop- und Höhlenbäume sollen als Habitatstrukturen in naturschutzrechtliche Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes verpflanzt/eingebunden werden. Zudem gilt es die Entwicklungsziele erforderlicher Kompensationsflächen am betroffenen Biotoptypus „Streuobstbestand“ auszurichten.
- Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes; hierzu sollen die derzeit landwirtschaftlichen genutzten Flurstücke im südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes vor dem Hintergrund der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt werden. Vorgesehen ist die Entwicklung eines lockeren Streuobstbestandes auf Extensivgrünland, gegliedert durch habitatwirksame Strauchheckenriegel. Hierbei gilt es auch Belange des Bodenschutzes angemessen zu berücksichtigen.
- Der Lebensraumausgleich für die vom Planvorhaben erheblich betroffenen Arten(gruppen) Zauneidechse, Brutvögel des Halboffenlandes und gehölzbezogene Fledermausarten soll innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Hierzu gilt es die Entwicklungsziele der geplanten Kompensationsfläche im südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes entsprechend auszurichten und geeignete Habitatstrukturen für die betroffenen Arten(gruppen) einzubinden.
- Artenschutzrechtliche Anforderungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollen als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden.
- Gewährleistung einer Durchgrünung des geplanten Straßenraumes im Planungsgebiet, insbesondere um ein attraktives Siedlungsbild und stadtklimatische Funktionswerte zu erzielen.
- Um innerhalb der geplanten Bauflächen den örtlichen Wasserrückhalt zu fördern, Lebensraumqualitäten zu schaffen und positive, stadtklimatische Effekte zu erreichen, sollen Dachflächen teilflächig begrünt werden. Da das Plangebiet überwiegend innerhalb der Schutzzone II des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ gelegen und ein gezieltes Versickern/Verrieseln von Dach- und Oberflächenwasser nicht zulässig ist, kommt der Begrünung von Dachflächen eine besondere Bedeutung zu. Hierbei gilt es jedoch, gleichermaßen gesetzlichen Anforderungen im Hinblick auf eine Nutzung von Solarenergie nachzukommen. So werden kombinierte Systeme von Dachbegrünungen und Solarnutzungen fokussiert.
- In den nördlichen und westlichen Grenzbereichen des Plangebietes sollen Übergangszonen zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum geschaffen werden; hierzu werden naturnahe Baum-/Strauchbestände auf privaten Grünflächen fokussiert.

Die angeführten Leitlinien bilden die Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise im Bauleitplan.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Die in den Kapitel A4.8 erläuterten Festsetzungen zu Grünordnung und Naturschutz im Plangebiet wurden auf Grundlage (1) fachplanerischer und gesetzlicher Vorgaben, (2) der in Kapitel B3 ausführlich dargestellten Landschaftsanalyse und (3) der im vorangehenden Kapitel abgeleiteten, grünordnerischen Ziele erarbeitet.

Sie dienen einerseits der Vermeidung, Minimierung bzw. der Kompensation von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Andererseits sollen sie ein attraktives Siedlungsbild und landschaftsbezogene Erholungseffekte sicherstellen.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen und Hinweise zeichnerisch wie textlich in die Bauleitplanung integriert. Auf die in Kapitel A 4 im Einzelnen angeführten und begründeten Festsetzungen und Hinweise wird an dieser Stelle verwiesen.

5 Ermittlung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und Kompensationsleistungen

Die vorangehend dokumentierte Bewertung des Plangebietes erfolgte funktionsbezogen unter Berücksichtigung sämtlicher aktueller wie auch potenzieller Funktionswerte des Landschaftshaushaltes. Hierdurch konnten wertbestimmende Eigenschaften und räumliche Empfindlichkeiten herausgearbeitet werden, die wichtige Grundlagen für die städtebauliche und grünordnerische Überplanung des räumlichen Geltungsbereiches darstellen. Um im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Eingriffe in den Landschaftshaushalt und planerische Kompensationsleistungen quantitativ erfassen und objektiv gegenüber stellen zu können, wird ergänzend eine Flächenbilanzierung für die erheblich betroffenen Umweltmedien Boden sowie Arten und Lebensräume durchgeführt. Die übrigen, naturschutzrechtlich relevanten Umweltmedien werden in diese Flächenbilanzierung nicht einbezogen, im Rahmen der Definition bzw. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen jedoch qualitativ berücksichtigt. Eine verbal-argumentative Behandlung naturschutzrechtlicher Belange ist in die Betrachtung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen (vgl. Kapitel B 6) eingebunden.

5.1 Bewertungsmethodik

Funktionsbereich Boden und Grundwasser

Nachfolgende Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Boden und Grundwasser basiert auf der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden Württemberg aus dem Jahr 2010 und den fachlichen Vorgaben der LUBW 2012, wonach der Ausgangszustand des Umweltmediums dem veränderten Zustand nach Planumsetzung gegenübergestellt wird:

- Arbeitsschritt 1 - Feststellung der Bodenwertstufen bestehender Bodeneinheiten (vor Eingriff) im Plangebiet:

Die im Rahmen der funktionsbezogenen Bodenbewertung (vgl. Kapitel B 3.3) ermittelten **Bodenfunktionswerte** zwischen 0 (kein Funktionswert) und 4 (sehr hoher Funktionswert) werden hierbei zu einer **Bodenwertstufe** je homogener Bodeneinheit aggregiert. Hierzu wird das arithmetische Mittel der Bodenfunktionswerte ermittelt, wobei in diesem Zuge die Bodenfunktion „Biotopentwicklungspotenzial, Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ nur dann in die Bewertung einbezogen wird, wenn ihr Funktionswert Stufe 4 erreicht. Sollte dieser Funktionswert jedoch Stufe 4 erreichen, ist er wertbestimmend für das gesamte Umweltmedium Boden und führt automatisch zur Bodenwertstufe 4 (vgl. hierzu auch LUBW 2012).

- Arbeitsschritt 2 - Ermittlung der Bodenwertstufen geplanter Bodeneinheiten (nach Eingriff) im Plangebiet:

Analog der Vorgehensweise zur Feststellung des Bestandwerts des Bodens ist die Vorgehensweise zur Ermittlung der geplanten Bodenwerte angelegt. In Abhängigkeit von ihrer Überprägung in Folge von Eingriffen oder ihrer Aufwertung in Folge von Bodenschutz-/ bzw. -entwicklungsmaßnahmen werden den homogenen Bodeneinheiten im Betrachtungsraum **geplante Funktionswerte** und **aggregierte Bodenwertstufen** zugewiesen (vgl. LUBW 2012).

- Arbeitsschritt 3 - Eingriffsbilanz, Gegenüberstellung von Bestand und Planung:

Auf Grundlage der zugeordneten Bodenwertstufen und den jeweiligen Flächenansätzen kann der vorhabenbedingte Kompensationsbedarf durch folgenden Rechengang ermittelt werden:

$$\text{Kompensationsbedarf in Bodenwerteinheiten (BWE)} = \text{Fläche (m}^2\text{)} \times (\text{Bodenwertstufe vor Eingriff} - \text{Bodenwertstufe nach Eingriff}) \quad (\text{vgl. LUBW 2012})$$

- Arbeitsschritt 4 - Planung und Bilanzierung von Kompensationsmaßnahmen:

In Kapitel 6 des Leitfadens „Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des LUBW (2012) sind Aufwertungsmaßnahmen einschließlich deren Bewertung in Ökopunkten je m² Entwicklungsfläche zusammengestellt. Vor diesem Hintergrund werden spezifische Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden festgelegt. Detaillierte Aussagen zum Bewertungsverfahren können dem angeführten Leitfaden und der ÖKVO 2010 entnommen werden.

Funktionsbereich Arten und Lebensräume

Nachfolgende Flächenbilanzierung basiert auf einem Bewertungsrahmen für Biotoptypen, der im Rahmen der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2010 zur Bewältigung der Eingriffsregelung geregelt ist. Demnach werden den innerhalb des Plangebietes erfassten Biotop- und Nutzungstypen Biotopwerte unter Berücksichtigung ihrer spezifischen Ausprägung im Betrachtungsraum (besonderer Artenreichtum, Beeinträchtigungen, Strukturvielfalt u. ä.) zugeordnet. Durch Multiplikation der auf diese Weise ermittelten Biotopwerte mit der Gesamtfläche des jeweiligen Biotop- oder Nutzungstyps innerhalb des Betrachtungsraumes ergeben sich Bilanzwerte, die im Weiteren eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung ermöglichen. Im Falle eines gegenüber der Bestandssituation geringeren Bilanzwertes der geplanten Biotop- und Nutzungsstruktur, werden entsprechend der Wertdifferenz Kompensationserfordernisse aufgezeigt.

Eine detailliertere Erläuterung des Bewertungsverfahrens und der im Weiteren angewandten Biotopwerte kann der ÖKVO 2010 entnommen werden.

5.2 Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Geologie und Boden

Bodenfunktionswertveränderungen im Plangebiet durch die geplante Flächennutzung im Plangebiet

Entsprechend der vorangehend skizzierten Bewertungsmethodik werden die bestehenden Bodenfunktionswerte im Plangebiet den durch die Planumsetzung zu erwartenden Funktionswerten gegenübergestellt. Durch die Multiplikation der ermittelten Ökopunkte homogener Bodeneinheiten mit deren Flächenausdehnung im Plangebiet ergeben Gesamtwerte im Plangebiet. Diese werden für die bestehende wie auch die geplante Bodenstruktur ermittelt und verglichen. Differenzen zeigen in diesem Fall Kompensationserfordernisse auf.

Grundlage der Flächenbilanzierung bilden in Kapitel 3.3 hergeleiteten Bodenfunktionswerte im Plangebiet. Vereinfachend werden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionswerte nach Planumsetzung bzw. Umsetzung von Eingriffen in vorliegendem Fall folgende Bewertungsgrundsätze angewandt:

- Die baulich bereits stark überprägten Bodenkörper im Planungsgebiet (Straßenverkehrsflächen, PKW-Stellflächen, sonstige Erschließungs-/Lagerflächen) werden nicht in die Eingriffsermittlung einbezogen. Auch die ehemals langjährig gewerbebaulich genutzten Standorte südlich der Buchener Straße (ehem. Palux-Gelände) werden nicht in die Bilanzierung einbezogen, da es sich um ein vorrangig zu nutzendes Konversionspotenzial im Stadtgebiet handelt, dessen natürliche Bodenfunktionswerte auch nach einem vorübergehenden Rückbau von hochbaulichen Anlagen stark beeinträchtigt sind (Geländeabgrabungen, Unterbaureste/standortfremde Auffüllungen, Schadstoffkontaminationen).
- Einbindung natürlicher Bodenkörper in naturnah zu entwickelnde Grünflächen (private Grünflächen, Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung, Biotop- und Artenschutz): Steigerung der Bodenfunktion „Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf“ um eine Wertstufe, sowie Steigerung der Funktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Filter- und Pufferfunktion“ um jeweils 0,5 Wertstufen.

- Einbeziehung natürlicher Bodenkörper in geplante Sonderbauflächen: Vollständige Auflösung der aktuellen Bodenfunktionswerte im Bereich der festgesetzten, zulässigen Grundflächen (anteiliger Flächenansatz 80 %). Ergänzend werden für weitere Teilflächen (20 %) mäßige Bodenüberformungen (wassergebundene Decken, Teilversiegelungen, begrenzte bodenstrukturelle Eingriffe, Auffüllungen/Abgrabungen) angesetzt, die eine Bodenrestwertstufe von pauschal 1,0 bedingen.
- Einbeziehung natürlicher Bodenkörper in versiegelte Straßenverkehrsflächen: Vollständige Auflösung der aktuellen Bodenfunktionswerte.
- Einbeziehung natürlicher Bodenkörper in teilversiegelte PKW-Stellflächen: Annahme der Restwertstufe 1,0 für alle Bodenfunktionen.
- Einbeziehung natürlicher Bodenkörper in unbefestigte Entwässerungsmulden: Abschlag einer Wertstufe im Bereich Filter- und Pufferpotenzial

Die Bodeneingriffsbewertung wurde GIS-gestützt, durch Verschneidung von Bestands- und Planungsdaten durchgeführt und kann anhand der nachfolgenden, tabellarisch gefassten Bilanzierungsdokumentation nachvollzogen werden.

Bodenklasse	Bodenart	BF	AW	FP	SnV	WvE	Nutzung	Planung	WnE	Fläche (m²)	KB in BWE
L3V 70/73	Lehm	3	2	3	0	2,666	Landwirtschaft	Sondergebiet Fachschule: 80 % Überbauung, 20 % mäßige Überformung	0,200	1.824	4.498
L3V 70/73	Lehm	3	2	3	0	2,666	Landwirtschaft	Grünfläche: Ortsrand, Biotop-/Artenschutz	3,333	7.411	- 4.943
L3V 70/73	Lehm	3	2	3	0	2,666	Landwirtschaft	Sondergebiet Ärztehaus: 80 % Überbauung, 20 % mäßige Überformung	0,200	2.018	4.976
L3V 70/73	Lehm	3	2	3	0	2,666	Landwirtschaft	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,000	118	315
L3V 70/73	Lehm	3	2	3	0	2,666	Landwirtschaft	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,000	167	446
L3V 70/73	Lehm	3	2	3	0	2,666	Landwirtschaft	Versorgungsfläche: unbefestigte Entw.mulde	2,333	592	197
LT3V 64/64	Schwerer Lehm	3	2	3	0	2,666	Landwirtschaft	Grünfläche: Ortsrand, Biotop-/ Artenschutz	3,333	2.983	- 1.990
LT3V 64/64	Schwerer Lehm	3	2	3	0	2,666	Landwirtschaft	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,000	17	45
LT3V 64/64	Schwerer Lehm	3	2	3	0	2,666	Landwirtschaft	Sondergebiet Parkhaus: 80 % Überbauung, 20 % mäßige Überformung	0,200	1.839	4.534
LT3V 64/64	Schwerer Lehm	3	2	3	0	2,666	Landwirtschaft	Private Verkehrsfläche	0,000	14	38
LT3V 64/64	Schwerer Lehm	3	2	3	0	2,666	Landwirtschaft	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,000	229	610
Annahme L3V 70/73	Lehm	3	2	3	0	2,666	Brache	Sondergebiet Fachschule: 80 % Überbauung, 20 % mäßige Überformung	0,200	2.600	6.412
Annahme L3V 70/73	Lehm	3	2	3	0	2,666	Brache	Grünfläche: Ortsrand, Biotop-/ Artenschutz	3,333	147	- 98
Annahme L3V 70/73	Lehm	3	2	3	0	2,666	Brache	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,000	65	173
Annahme L3V 70/73	Lehm	3	2	3	0	2,666	Brache	Versorgungsfläche: unbefestigte Entw.mulde	2,333	46	15
										20.070	15.228

BF = Natürliche Bodenfruchtbarkeit; AW = Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf; FP = Filter- und Pufferfunktion; SnV = Sonderstandort für natürliche Vegetation; WvE = Wertstufe vor Eingriff; WnV = Wertstufe nach Eingriff; KB in BWE = Kompensationsbedarf in Bodenwerteinheiten gem. LUBW 2012; Bodenklassen und Bodenart vgl. Kapitel B 3.3 der Planbegründung.

In Folge der geplanten Entwicklungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind demnach Bodenfunktionswertverluste zu erwarten, die sich in einem Kompensationsbedarf von etwa **15.228 Bodenwerteinheiten** niederschlagen.

5.3 Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume

Aktueller, flächenbezogener Biotop- und Nutzungstypenwert innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Auf Grundlage der vorangehend skizzierten Bewertungsmethodik ergibt sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ein flächenbezogener Biotop- und Nutzungstypenwert von **305.193 Ökopunkten** (vgl. Kapitel B 3.6 der vorliegenden Planbegründung).

Die den einzelnen Biotop- und Nutzungstypen zugeordneten Grundwerte und Korrekturfaktoren entsprechend den Rahmenbedingungen der ÖKVO 2010.

Bewertung von Einzelbäumen, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen

Da weitständigen oder solitären Gehölzstrukturen kein Flächenansatz zugeordnet werden kann (ausgenommen hiervon sind flächige Streuobstbestände), erfolgt die Bewertung des erfassten Einzelbaumbestands entsprechend der ÖKVO 2010 unter Einbeziehung eines standardisierten Grund- bzw. Planungswertes und des mittleren Stammumfanges. Durch Multiplikation der beiden Werte ergibt sich ein Bilanzwert, der mit dem vorangehend ermittelten Bilanzwert flächiger Biotop- und Nutzungstypen addiert wird.

Biotoptyp	Ausbildung und Artenspektrum	Biotoptyp LUBW	Grundwert	Baum- anzahl	Mittlerer Stamm- umfang in cm	Bilanz- wert
Laubbaum	Entwicklungsalter ca. 30 Jahre, hohe Vitalität; überw. Platanus acerifolia; keine Zusatzstrukturen	45.30a	8	6	110	5.280
Laubbaum	Entwicklungsalter ca. 15 Jahre, hohe Vitalität; Acer spec. (PKW-Stellpaltz); keine Zusatzstrukturen	45.30a	8	15	50	6.000
Laubbaum	Entwicklungsalter ca. 40 Jahre, mäßige Vitalität; Salix caprea; keine Zusatzstrukturen	45.30a	8	1	160	1.280
	SUMME			22		12.560

Der Bilanzwert der bestehenden Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes beläuft sich vor diesem Hintergrund auf insgesamt **317.753 Ökopunkte**.

Geplanter Biotop- und Nutzungstypenwert innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

▪ Bewertung flächiger Biotop- und Nutzungstypen

Analog der vorangegangenen Bestandsbewertung erfolgt im Weiteren eine Bewertung der geplanten Biotop- und Nutzungsstruktur innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Hierbei wird innerhalb der festgesetzten Flächennutzungen von (1) überbauten Teilflächen auf Grundlage der vorgesehenen Grundflächenzahlen, (2) teilversiegelten bzw. mäßig beeinträchtigten Teilflächen (z. B. wassergebundene Wege, Plätze), (3) naturnahen Flächenanteilen (Kompensationsfläche, Neuentwicklung von Ortsrandstrukturen und eines strukturreichen Streuobstbestandes) und (4) von zu erhaltenden Teilflächen (Teilflächen des Streuobstbestands, Strauchbestände) ausgegangen.

Die angenommenen Entwicklungsziele im Planungsgebiet, einschl. der zugehörigen Nutzungs- und Biotopcodierung gem. ÖKVO 2010 kann nachfolgender Tabellenaufstellung entnommen werden. Bei der geplanten Entwicklung des Kompensationsraumes K2 (Streuobstbestand) werden zu schaffende Sonderstrukturen wie Heckenzüge, Altgrassäume und Reptilienhabitate pauschal mit einem Zusatzwertpunkt angesetzt.

Flächenplanung	Fläche (m²)	Code ÖKVO	Ökopunkte	Biotopwert
Sonderbauflächen	24.503			
Von baulichen Anlagen geprägte Fläche (80 %)	19.602	60.10	1	19.602
Baulich geprägte Begleitflächen, teilversiegelt (10 %)	2.451	60.23	2	4.902
Siedlungsbezogene Grünflächen (10 %)	2.450	60.50	4	9.800
Öffentliche und private Straßenverkehrsfläche einschl. Nebenstraße	4.770	60.21	1	4.770
Wirtschaftswege, Fußwege	712	60.23	2	1.424
Private Grünfläche K1, Ortsrandgestaltung	2.085			
Heckenriegel, naturnah (50 %)	1.042	41.22	14	14.588
Saumvegetation (Altgrasfluren), mesophil (50 %)	1.043	35.12	19	19.817
Private Grünfläche K2, Streuobst auf Extensivgrünland	10.295			
Streuobstbestand auf Magerwiesen mittl. Standorte (80 %)	8.236	45.40c auf 33.43	23	189.428
Streuobstbestand mit eingebundenen Strauchhecken- riegeln, Altgrassäumen, Sonderstrukturen (20 %)	2.059	45.40c mit 41.22/35.12	24	49.416
Private Grünfläche außerhalb von Kompensationsräumen	140	60.50	4	560
Graben, unbefestigt im Verbund mit naturnahen Grünstrukturen	652	12.61	12	7.824
Regenrückhaltebecken, abgedichtet, mit krautigen Begleitstrukturen	1.028	13.92	4	4.112

326.243

Demnach beläuft sich der Bilanzwert der geplanten, flächigen Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet auf **326.243 Ökopunkte**.

▪ Bewertung punktueller Biotop- und Nutzungstypen

Da weitständigen oder solitären Gehölzstrukturen kein Flächenansatz zugeordnet werden kann (ausgenommen hiervon sind flächige Streuobstbestände), erfolgt die Bewertung geplanter Baumpflanzungen und Pflanzbindungen entsprechend der ÖKVO 2010 unter Einbeziehung eines standardisierten Grundwertes und des mittleren Stammumfanges. Durch Multiplikation der beiden Werte ergibt sich ein Bilanzwert, der mit dem vorangehend ermittelten Bilanzwert flächiger Biotop- und Nutzungstypen addiert wird.

Maßnahme	Beschreibung, Bemerkung	Biototyp LUBW	Grundwert	Baum- anzahl	Mittlerer Stamm- umfang, cm	Bilanzwert
Pflanzung von Laubbäumen im künftigen Ortsrandbereich (Bereich K1)	Standortgerechte Laub-/Obsthochstämme; Annahme eins STU von 65 cm nach 25 Jahren; Standraum: Biototyp 35.12	45.30c	4	18	65	4.680
Pflanzung von Laubbäumen im künftigen Straßenraum und RRB-Umfeld	Standortgerechte Laub-/Obstbäume; Annahme eins STU von 65 cm nach 25 Jahren; Standraum: Biototyp 60.50	45.30a	8	27	65	14.040
	SUMME			42		18.720

Der Bilanzwert der geplanten Biotop- und Nutzungsstruktur insgesamt beläuft sich vor diesem Hintergrund auf **344.963 Ökopunkte**.

Naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf

Durch eine Gegenüberstellung der ermittelten Bilanzwerte von Bestand und Planung ergibt sich für das Umweltmedium Arten und Lebensräume folgender Kompensationsüberschuss:

Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet	Ökopunktbilanz
Geplante, flächige Biotop- und Nutzungstypen	326.243
Geplante Einzelbäume, Baumreihen	18.720
Bestehende, flächige Biotop- und Nutzungstypen	-305.193
Bestehende Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen	-12.560
SUMME (Kompensationsüberschuss)	27.210

5.4 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Die Bauleitplanung bewirkt für den Funktionsbereich Arten und Lebensräume insgesamt eine Biotopwertsteigerung um etwa **27.210 Ökopunkte**, was insbesondere auf die vorgesehene, strukturreiche Entwicklung des bislang landwirtschaftlich genutzten, südwestlichen Plangebietes (Kompensationsraum 2) und auf die Schaffung naturnaher Ortsrandstrukturen (Kompensationsraum 1) zurückzuführen ist.

Die beiden Kompensationsräume sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele, wie auch fachgerechte Pflegemaßnahmen sind verbindlich geregelt. Zudem sind auf Grundlage artenschutzrechtlicher Anforderungen gem. § 44 BNatSchG Artenhilfsmaßnahmen für die vom Planvorhaben betroffenen Arten Zauneidechse, Brutvogelarten des Halboffenlandes und gehölzbezogene Fledermausarten integriert.

Für den Funktionsbereich Boden wurde ein Funktionswertverlust um etwa **15.228 Bodenwerteinheiten** festgestellt. Die Funktionswertverluste des Bodens sind ausschließlich auf die geplanten Überbauungs- und Befestigungsmaßnahmen, sowie die geplanten Auffüllungen im Plangebiet zurückzuführen, die bereits auf ein Mindestmaß minimiert wurden.

Der Kompensationsüberschuss von **27.210 Ökopunkten** innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume, soll daher vollumfänglich funktionsübergreifend für das Schutzgut Boden gewertet werden.

5.5 Artenschutzrechtlicher CEF-Maßnahmenbedarf

Wie im Rahmen einer verfahrenbegleitenden, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) hergeleitet (vgl. Planbar Güthler GmbH 2022, Anlage), sind für die von Bauleitplanung betroffenen Arten(gruppen) Zauneidechse und Brutvogelarten des Halboffenlandes CEF-Maßnahmen (zeitlich vorgezogener Lebensraumerersatz) erforderlich, um artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG wirkungsvoll vorzubeugen.

Die erforderlichen Artenhilfsmaßnahmen sollen vollumfänglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Um die bestehenden Lebensraumfunktionen für die Zauneidechse im Planungsgebiet erhalten zu können, sind in den Kompensationsraum 2 (10.295 m² Gesamtfläche) mindestens 7 Zauneidechsenersatzhabitate mit Überwinterungsmöglichkeiten entsprechend den Empfehlungen des bayer. LfU 2020 (Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Zauneidechse) einzubinden.

Die Ersatzhabitate sind mit Natursteinschüttungen, vorgelagerten Sandlinsen und Tothholzlagern auf besonnten Standorten mit direktem Anschluss an naturnahe Gehölzbestände (Deckungsstrukturen) herzustellen. Ergänzend sind mindestens 8 Tothholzhäufen als Sonnen- und Versteckhabitate mit je mind. 4 m² Grundfläche, 1 m Höhe und begleitenden Sand- und Schotterlinsen herzustellen (möglichst in Anbindung an naturnahe Heckenstrukturen).

Die Ausführungsplanung und Maßnahmenumsetzung sind durch einen qualifizierten Fachplaner zu betreuen. Entsprechende Festsetzungen werden in die Bauleitplanung aufgenommen.

Die im Kompensationsraum K2 geplante Biotopstruktur eines weitständigen Streuobstbestandes auf Extensivgrünland mit gliedernden Strauchheckenriegeln harmonisiert grundsätzlich mit den Habitatanforderungen der Zauneidechse.

Brutvögel des Halboffenlandes

Habitatanforderungen der vom Planvorhaben erheblich betroffenen Brutvogelarten des Halboffenlandes sollen bei der Herstellung und Pflege des geplanten Biotopkomplexes im Kompensationsraum 2 in besonderem Maße berücksichtigt werden. Im Einzelnen sind folgende Artenhilfsmaßnahmen vorgesehen, um die ökologische Funktion der vom Planvorhaben erheblich betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sicherstellen zu können:

- Bei der Anlage der geplanten Strauchheckenriegel ist auf einen hohen Anteil naturraumtypischer Vogelnährgehölze und die Herstellung vorgelagerter Gras-/ Krautsäume zu achten.
- Der zu erhaltende Altbaumbestand innerhalb und im Umfeld der geplanten Kompensationsfläche ist mit mindestens 3 künstlichen Nisthöhlen (Fluglochweite 26 mm), mindestens 3 Starenhöhlen (Fluglochweite 45 mm) und mindestens 3 Großraumnisthöhlen (Fluglochweite 30x45 mm) auszustatten.
- Kartierte Höhlen- und Biotopbäume, deren Erhaltung im Rahmen der Planumsetzung nicht möglich ist, sind in den geplanten Kompensationsraum K2 zu verpflanzen. Hierzu sind die Altbäume im Vorfeld der Baumaßnahmen, zwischen Ende September und Ende Oktober, einschließlich Wurzelballen zu entnehmen, an geeigneten Ersatzstandorten im Kompensationsraum K2 auszupflanzen und einem fachgerechten Pflanzschnitt (deutliche Kronenreduktion, Kronenauslichtung bei Erhaltung habitatwirksamer Höhlungen, Spalten etc.) zu unterziehen. Bei der Pflanzung ist auf eine dem Ursprungsstandort entsprechende Himmelsausrichtung von Habitatstrukturen (Höhlungen, Spalten etc.) und eine ordnungsgemäße Baumverankerung zu achten. Verpflanzungsmaßnahmen sind durch eine fachkundige Baubetreuung zu überwachen und zu dokumentieren.
- Im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum (möglichst innerhalb des angrenzenden Klinikareals) und im Vorfeld der Planumsetzung, sind mindestens 3 künstliche Nisthöhlen (Halbhöhlen) für den vom Eingriffsvorhaben betroffenen Hausrotschwanz zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.
- Die Ausführungsplanung und Maßnahmenumsetzung sind durch einen qualifizierten Fachplaner zu betreuen.

6 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Bauleitplanung werden städtebauliche Entwicklungen vorbereitet, die stets auch mit Auswirkungen auf die Umweltmedien verbunden sind. So ist innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung von Umweltauswirkungen auszugehen, deren Ausmaß einerseits durch die Entwicklungsmaßnahmen, andererseits durch die Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit der betroffenen Raumfunktionen bestimmt wird.

Im Weiteren sollen derartige Zusammenhänge erfasst und verbal-argumentativ dargestellt werden.

6.1 Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung

Um einen Überblick über mögliche Umweltauswirkungen im Untersuchungsraum zu erhalten, werden zunächst bau- sowie anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung skizziert, die mit erheblichen Auswirkungen verbunden sein könnten. Diese werden im Weiteren den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt und im Rahmen einer abschließenden Prognose des künftigen Umweltzustands eingehend beleuchtet.

Baubedingte Wirkfaktoren der Planung

- Lärmemissionen und Erschütterungen
- Bewegungsoptische Reize im Rahmen der Bautätigkeiten
- Vorübergehende Inanspruchnahme derzeit und künftig nicht überbauter Flächen (Arbeitsräume, Lagerflächen)
- Vorübergehende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung

- Flächenüberbauungen, Flächenversiegelung und –befestigung; Verlust offener Landschaftsteile
- Eingriffe in die bestehende Geländestruktur und den natürlichen Bodenkörper
- Eingriffe in die Deckschichten des örtlichen Grundwasserleiters
- Oberflächenentwässerung, Abführung von Niederschlagswasser
- Schaffung neuer Grünstrukturen und Freiräume
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bewegungsoptische Reize, Lärmemissionen und sonstige betriebsbedingte Randeffekte

6.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Im Vorfeld einer detaillierten Betrachtung vorhabenbedingter Umweltauswirkungen, sollen im Weiteren umwelt-entlastende Maßgaben des Bauleitplanes zusammengestellt werden. Im Rahmen der Begründung zum Bauleitplan wurden u. a. vorhabenbedingte Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes erfasst und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minimierung oder Kompensation bestimmt. Auch Vorkehrungen zum Schutz der Umweltmedien Mensch, Kultur- und Sachgüter wurden bauleitplanerisch gefasst.

Erhebliche oder nachhaltige Umweltauswirkungen werden demnach durch folgende bauleitplanerische Festsetzungen und Hinweise vermieden, minimiert oder kompensiert:

Maßnahme/Festsetzung	Maßnahmen- kategorie	Entlastete Umweltmedien
Konzentration baulicher Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der baulich bereits vorgeprägten bzw. vorbelasteten Teilräume (Konversionsflächen südlich der Buchener Straße und bestehende PKW-Stellplätze im Klinikgebiet).	Vermeidung, Minimierung	B, F, W, K+L, A+L LÄS, M, K+S
Teilerhalt des wertgebenden, strukturreichen Streuobstbestandes im südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes.	Vermeidung, Minimierung	A+L, LÄS, K+L
Ausschluss von Gebäudeteilen unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und Begrenzung von anlagebedingten Geländeänderungen bzw. Abgrabungen innerhalb der Schutzzone II des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“.	Vermeidung	B, W, M, K+S
Festsetzung von Schutzvorkehrungen an Gebäuden, um Schäden durch Starkregen und Überflutung vorzubeugen.	Vermeidung, Minimierung	M, K+S
Vorgabe von aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Sondergebiet SO4 „Klinikgebiet-Parkhaus“ zum Schutz sensibler Nutzungen im Umfeld.	Vermeidung, Minimierung	M
Vorgabe von passiven Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden im Plangebiet, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen.	Vermeidung, Minimierung	M
Vorgabe eines Mindestbegrünungsanteils von Dachflächen (50 %) unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Solarnutzungspflicht für neue Dachflächen.	Minimierung	W, K+L, A+L, M
Durchgrünung der Bauflächen mit Hilfe straßenbegleitender Laubbaumquartiere.	Minimierung	W, K+L, A+L, LÄS
Neuschaffung naturnaher Ortsrandstrukturen im nördlichen und westlichen Grenzbereich des Plangebietes (Baumreihen, Strauchheckenriegel, Saumstrukturen)	Minimierung, Kompensation	B, W, K+L, A+L, LÄS, M
Neuanlage eines weitständigen Streuobstbestandes auf Extensivgrünland mit habitatwirksamen Strauchheckenriegeln und Sonderstrukturen für Reptilien. Die Entwicklungsfläche ist einerseits auf die Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, andererseits auf die Bewältigung artenschutzrechtlicher Anforderungen gem. § 44 BNatSchG ausgerichtet.	Minimierung, Kompensation	B, W, K+L, A+L, LÄS, M
Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Festsetzung von Rodungs- und Bauzeitenfenstern, die Verpflanzung von nicht zu erhaltenden Biotop-/Höhlenbäumen, vorgezogene CEF-Maßnahmen für die Arten(gruppen) Zauneidechse, Brutvogelarten des Halboffenlandes und gehölzbezogener Fledermausarten und die Umsiedlung der Zauneidechse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.	Vermeidung	A+L
Begrenzung von Lichtemissionen innerhalb des Plangebietes	Minimierung	A+L, LÄS, M
Vorgabe von Vogelschutzmaßnahmen an großflächigen Fenster- und Fassadenflächen	Vermeidung	A+L
Hinweis auf naturraumtypische Baumarten, ortstypische Obstbaumarten/-sorten, sowie standortheimische Straucharten, die vorrangig Verwendung finden sollen.	Minimierung, Kompensation	A+L, LÄS, M
Hinweis auf den ressourcenschonenden Umgang mit anfallendem Dachwasser.	Minimierung Kompensation	W, M
Empfehlung von Freiflächengestaltungsplänen im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren.	Vermeidung, Minimierung	B, W, K+L, A+L, LÄS, M
Verweis auf den gesetzlichen Bodenschutz und den gesetzlichen Denkmalschutz.	Vermeidung, Minimierung	B, W, M

Maßnahme/Festsetzung		Maßnahmen- kategorie	Entlastete Umweltmedien
B	Umweltmedium Boden		
F	Umweltmedium Fläche	LÄS	Umweltmedium Landschaftsästhetik/-erleben, Siedlungs-/Ortsbild
W	Umweltmedium Wasser		
K+L	Umweltmedium Klima und Luft	M	Umweltmedium Mensch
A+L	Umweltmedium Arten und Lebensräume	K+S	Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

Einzelheiten dieses Maßnahmenkataloges können dem Kapitel A4 der Begründung des Bauleitplanes entnommen werden.

6.3 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes

Auf Grundlage der umweltrelevanten Wirkfaktoren und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, erfolgt im Weiteren eine Darstellung der vorhabenbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien bzw. Schutzgüter. Für jedes Umweltmedium werden die voraussichtlich erheblich beeinflussten Teilfunktionen oder -flächen im Plangebiet herausgestellt.

Umweltmedium Fläche

Der Planungsraum umfasst eine Gesamtfläche von etwa 4,42 ha südwestlich des bestehenden Caritas-Klinikgeländes. Hiervon ist ein Flächenanteil von etwa 2,7 ha bereits baulich vorgeprägt (Parkierungsflächen, Verkehrsflächen, ehemals gewerbebaulich genutzte Konversionsstandorte), der im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung schwerpunktmäßig für bauliche Maßnahmen vorgesehen ist. Lediglich im Bereich der geplanten Sondergebietsteilflächen SO 1 (Fachschule) und SO 2 (Ärztehaus) sollen auch naturnahe Flächen in einer Größenordnung von etwa 4.300 m² beansprucht werden, die bislang nicht baulich überprägt wurden.

Die verbleibende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Planungsgebietes soll natur- und artenschutzrechtlichen Kompensationszwecken gewidmet werden.

Vor diesem Hintergrund finden die gesetzlichen Anforderungen gem. § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, in besonderem Maße Berücksichtigung. Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Konversion) bzw. der Nachverdichtung bestehender Siedlungsräume wird in vorliegendem Fall Vorrang gegenüber einer Bauflächenentwicklung im offenen Landschaftsraum eingeräumt.

Umweltmedium Geologie und Boden

▪ Baubedingte Umweltauswirkungen

Künftig nicht bebaute Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches könnten während des Baubetriebs teilweise als Verkehrs- und Lagerflächen (Arbeitsräume, Lagerflächen u. ä.) genutzt werden. Daher ist im Bereich der bisher geringfügig überprägten Bodenkörper durch einhergehende Bodenverdichtungen die Gefahr einer Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen gegeben.

Die lehmigen Standorte im Plangebiet sind nach größeren Niederschlagsereignissen deutlich empfindlicher gegenüber Befahren mit schwerem Gerät als unter trockenen Witterungsbedingungen.

Jedoch können erhebliche Beeinträchtigungen in vorliegendem Fall wirkungsvoll vermieden werden, indem die bislang nicht baulich überprägten Bodenkörper (die auf den südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes begrenzt sind) konsequent aus Arbeits- und Lagerflächen ausgegrenzt werden und zwingend erforderliche Inanspruchnahmen lediglich unter trockenen Witterungsbedingungen erfolgen. Die Wiederherstellung von Bodenfunktionsleistungen befahrener und verdichteter Bodenkörper ist möglich, indem der Bodenkörper nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert wird.

▪ Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Durch die Bauleitplanung werden auf einer Gesamtfläche von etwa 3,1 ha Überbauungs-, Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen ermöglicht, die mit erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensraum-, Regelungs- und Archivfunktionen betroffener Bodenkörper einhergehen werden. So ist zumindest innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ein nahezu vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten.

Angesichts der bestehenden Geländeneigungen im Plangebiet ist zudem davon auszugehen, dass im Rahmen der Bauleitplanumsetzung zumindest im zulässigen Umfang Abgrabungen und ggf. Auffüllungen erforderlich sind, um das erforderliche Bauwerksplanum innerhalb der einzelnen Baufelder zu schaffen. Mit derartigen, bodenstrukturellen Eingriffen gehen ebenfalls nachhaltige Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen einher.

Im Hinblick auf eine Beurteilung der Eingriffserheblichkeit gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass überwiegend in baulich bereits erheblich vorbelastete, teils noch immer befestigte oder versiegelte Flächenanteile (u. a. ehemals gewerbebaulich genutzte Konversionsflächen) eingegriffen werden wird, die teilflächig auch durch Schadstoffeinträge gekennzeichnet sind. Diese vorbelasteten Bereiche zeigen bereits erhebliche Funktionseinschränkungen des Bodens.

Die vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens werden im Plangebiet gemindert, indem Geländeänderungen (Abgrabungen) stark eingeschränkt und die Inanspruchnahme natürlicher, bislang unbeeinträchtigter Bodenkörper maßgeblich begrenzt wird. Tiefgründige Eingriffe in den Bodenkörper sind durch den Ausschluss von baulichen Anlagen (Kellergeschoss) unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen nicht zulässig.

Zudem sind großflächige Grünflächenfestsetzungen, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen, die auf größeren Teilflächen (insgesamt über 1,24 ha; etwa 28 % des räumlichen Geltungsbereiches) weitgehend naturbelassene Bodenkörper mit entsprechenden Funktionswerten sicherstellen. In diesen Teilbereichen sind in Folge der geplanten Flächenextensivierungen und Strukturanreicherungen (Einstellung intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung; Entwicklung von Gehölzstrukturen und Dauergrünland) sogar Optimierungen einzelner Bodenfunktionswerte zu erwarten (z. B. Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt, Filter- und Pufferfunktionen).

Dennoch verbleiben Beeinträchtigungen des Umweltmediums, die sich in einem rechnerischen Kompensationsbedarf von etwa 15.228 Bodenwerteinheiten gem. ÖKVO 2010 niederschlagen (vgl. Kapitel B 5) und im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten im Plangebiet weder weitergehend vermieden und gemindert, noch funktionsgleich kompensiert werden können. Das Ausgleichserfordernis soll daher schutzgutübergreifend, durch Anrechnung eines Kompensationsüberschusses im Funktionsbereich Arten und Lebensräume, bewältigt werden (vgl. Kapitel B 5).

Umweltmedium Wasser

▪ Baubedingte Umweltauswirkungen

Im Zuge von Baumaßnahmen kann es zu Schadstoffeinträgen (z. B. durch Maschinenbetrieb oder den unsachgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen) in den Bodenkörper und örtliche Grundwasserleiter kommen, was aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ (überwiegend Schutzzone II) mit erheblichen Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung verbunden sein könnte. Hinzu kommt, dass die Schutzfunktion der vor Ort ausgebildeten Deckschichten als gering bis mittel eingeschätzt wird (vgl. GMP Geotechnik GmbH & Co.KG 2022, 1).

Durch einen ordnungsgemäßen und fachgerechten Maschineneinsatz und die konsequente Umsetzung von wasserwirtschaftlichen Vorsichtsmaßnahmen im Rahmen der Bauabwicklung können Risiken jedoch auf ein beherrschbares Ausmaß gemindert werden. In besonderem Maße ist die Lage des Plangebietes innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes und des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim zu berücksichtigen.

Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit der örtlichen Grundwasserneubildungsraten sind in Folge einer Beanspruchung künftig nicht überbauter oder befestigter Böden während des Baubetriebs denkbar. Diese können jedoch deutlich reduziert werden, indem die betreffenden Flächen nicht in Arbeits- und Lagerräume einbezogen, unvermeidbare Inanspruchnahmen unter trockenen Witterungsbedingungen durchgeführt und verdichtete Bodenoberflächen nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert werden (vgl. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden).

- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**

Im Zuge der geplanten Überbauungs- und Versiegelungsmaßnahmen gehen Infiltrationspotenziale des Bodens in vollem Umfang verloren. In ähnlicher Weise wie es im Falle der natürlichen Bodenfunktionen zu beurteilen ist, tragen versiegelte Standorte im Plangebiet weder zur Grundwasserneubildung noch zum aktiven Grundwasserschutz (keine Filterwirkung auf Sickerwasser) bei. Vielmehr sind eine Steigerung des Oberflächenabflusses und erhöhte Anforderungen an das öffentliche Kanalnetz und dessen Vorfluter zu erwarten. Wenngleich diese Auswirkungen vor Ort nicht vollständig vermieden werden können, kann ihr Ausmaß durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen maßgeblich begrenzt werden: So sind Baumaßnahmen überwiegend im Bereich der baulich erheblich vorgeprägten bzw. auch stofflich vorbelasteten Standorte (Altstandort Flurstück 2186) vorgesehen; ein Anschneiden der örtlichen Grundwasserleiter ist hierbei, angesichts der getroffenen Festsetzungen (Ausschluss tiefgründiger Eingriffe in den Bodenkörper) und der vorliegenden, hydrogeologischen Erkenntnisse (vgl. GMP Geotechnik GmbH & Co.KG 2022, 1), nicht zu erwarten.

Ergänzend sind eine Durchgrünung des geplanten Straßenraumes und großflächige Dachbegrünungsmaßnahmen vorgesehen, wodurch Versickerungspotenziale und Retentionsräume innerhalb der Bauflächen verbleiben werden. Im Rahmen der Bauleitplanung wird zudem empfohlen, unbelastetes Dachwasser zu speichern und zu verwerten. Betriebsbedingte Gefährdungen der sensiblen, örtlichen Grundwasservorräte wird vorgebeugt, indem Verkehrsflächen, betriebliche Umgangsflächen und PKW-Stellplätze versiegelt auszuführen sind und anfallendes Oberflächenwasser über das Kanalsystem abzuführen ist.

Hinzu kommt, dass ein Anteil von etwa 28 % des Plangebietes naturschutzrechtlichen Kompensationszwecken vorbehalten ist, womit Flächenextensivierungen und Strukturanreicherungen verbunden sind (Schaffung von Dauergrünland, Gehölzbeständen, Ausschluss von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln u. ä.). Diese Maßnahmen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Grundwasserschutz und Oberflächenwasserrückhalt aus.

Zusammenfassend können Auswirkungen auf das Umweltmedium Wasser und den örtlichen Wasserhaushalt im Rahmen der Bauleitplanung maßgeblich minimiert werden. Besonderes Augenmerk ist auf die Lage des Plangebietes im fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet „Taufstein“ und innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim zu legen.

Umweltmedium Klima und Luft

- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**

Im Planungsgebiet ist dem strukturreichen Streuobstbestand im mittleren Planungsgebiet eine Funktion für die örtliche Luftregeneration zuzuschreiben. Diese Strukturen sollen in einem Teilbereich erhalten und unmittelbar angrenzend großflächig erweitert werden (Kompensationsraum 2). Zudem sind eine Straßenraumdurchgrünung und Dachbegrünungsmaßnahmen (ohne Einschränkung der gesetzlich vorgegebenen Photovoltaikinstallationspflicht) vorgesehen, womit positive Auswirkungen auf das örtliche Geländeklima einhergehen werden.

Um den aktuellen Anforderungen des globalen Klimaschutzes gerecht zu werden, wird die gesetzlich vorgegebene Solarenergienutzung (PV-Anlagen) im Rahmen der Bauleitplanung nicht eingeschränkt und ausdrücklich begrüßt; favorisiert werden kombinierte Systeme von Dachbegrünung und Photovoltaikinstallation. auf den vorgesehenen PKW-Stellplätzen ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund werden in Folge der Planumsetzung keine erheblichen, lokalklimatischen Beeinträchtigungen erwartet.

Umweltmedium Arten und Lebensräume

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen wird es temporär zu Lärmbelastungen und zu bewegungsoptischen Reizen (durch Baumaschinenbetrieb und Personenbewegungen) innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung kommen, die sich negativ auf örtliche Tierpopulationen auswirken können.

Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet wie auch dessen unmittelbare Umgebung hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenbestände untersucht (vgl. hierzu die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Anlage).

Erhebliche baubedingte Auswirkungen können entsprechend den Untersuchungsergebnissen ausgeschlossen werden, indem (1) zwingend erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, (2) die festgestellten Vorkommen der Zauneidechse im Vorfeld der Planumsetzung innerhalb des Plangebietes verlagert werden, (3) nicht zu erhaltende Biotop-/Höhlenbäume in den geplanten Kompensationsraum verpflanzt werden und (4) Schutzvorkehrungen für die verbleibenden Lebensräume der Zauneidechse ergriffen werden.

Zudem sind im Vorfeld der Planumsetzung Artenhilfsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) für die Arten(gruppen) Zauneidechse, Brutvogelarten des Halboffenlandes und gehölzbezogene Fledermausarten umzusetzen. Hierzu ist der insgesamt etwa 10.295 m² umfassende Kompensationsraum 2 mit geeigneten Habitatstrukturen auszustatten. So kann erheblichen, baubedingten Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten wirkungsvoll vorgebeugt werden. Dennoch sind baubedingte Störwirkungen für andere Vertreter der heimischen Flora und Fauna nicht generell zu vermeiden.

■ **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**

Mit der Planumsetzung gehen unvermeidbar auch Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Die zwischenzeitlich von natürlichen Sukzessionsprozessen gekennzeichneten Konversionsflächen südlich der Buchener Straße werden erneut überbaut werden, aber auch baulich bisher nicht überprägte Standorte im mittleren und südwestlichen Bereich des Plangebietes werden künftig durch Überbauung und Befestigungsmaßnahmen beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein umfassendes Maßnahmenprogramm zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Landschaftshaushalt vorgesehen. So sollen insbesondere (1) bauliche Entwicklungen im Bereich der bereits vorbelasteten Standorte im Plangebiet konzentriert werden, (2) Teilflächen des wertgebenden, strukturreichen Streuobstbestandes im mittleren Plangebiet erhalten werden, (3) Durchgrünungsmaßnahmen im Straßenraum vorgesehen werden und (4) Dachbegrünungsmaßnahmen umgesetzt werden. Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft sind großflächige, naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen in 2 Kompensationsräumen mit einer Gesamtfläche von etwa 12.400 m² (etwa 28 % des Plangebietes) geplant. So sollen naturnahe Ortsrandstrukturen und ein weitständiger Streuobstbestand auf Extensivgrünland mit begleitenden Heckenriegeln und Sonderstrukturen für Reptilien geschaffen werden.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Umweltmediums Arten und Lebensräume wurden ebenso wie die Funktionsaufwertungen auf Grundlage der ÖKVO 2010 erfasst und bilanziert (vgl. Kapitel B 5). Hierbei konnte ein Kompensationsüberschuss von 27.210 Ökopunkten ermittelt werden, der insbesondere auf die großflächigen Kompensationsmaßnahmen im südwestlichen Planungsgebiet zurückzuführen ist. Der Überschuss soll schutzgutübergreifend zum Ausgleich eines Kompensationsdefizits im Funktionsbereich Boden herangezogen werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG können entsprechend den Untersuchungsergebnissen (vgl. saP Anlage) vermieden werden, indem (1) zwingend erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, (2) die festgestellten Vorkommen der Zauneidechse im Vorfeld der Planumsetzung innerhalb des Plangebietes verlagert werden, (3) nicht zu erhaltende Biotop-/Höhlenbäume in den geplanten Kompensationsraum verpflanzt werden und (4) Schutzvorkehrungen für die verbleibenden Lebensräume der Zauneidechse ergriffen werden.

Zudem sind im Vorfeld der Planumsetzung Artenhilfsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) für die Arten(gruppen) Zauneidechse, Brutvogelarten des Halboffenlandes und gehölzbezogene Fledermausarten umzusetzen. Hierzu ist der insgesamt etwa 10.295 m² umfassende Kompensationsraum 2 mit geeigneten Habitatstrukturen auszustatten. Entsprechende Festsetzungen sind im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen.

Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben, Siedlungs- und Ortsbild

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Die Baustelleneinrichtung, der Baumaschinenbetrieb und Lieferverkehr im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches werden vorübergehend zu Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes führen. Erhebliche optische Belastungen des Plangebietes und seiner Umgebung werden hierdurch jedoch nicht erwartet, zumal der Entwicklungsraum über eine zusätzliche Erschließungsstraße von der Buchener Straße ausgehend erschlossen werden kann. Die bauliche Entwicklung des Planungsraumes wird voraussichtlich abschnittsweise über einen Zeitraum von mehreren Jahren erfolgen.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Die bauliche Entwicklung des Planungsgebietes orientiert sich im Hinblick auf die zulässigen Gebäudekubaturen und -höhen an den unmittelbar östlich angrenzenden Bestandsstrukturen des Klinikgeländes. Die Plangebietserschließung und die Gebäudestellung wurden unter besonderer Berücksichtigung der gegebenen Geländestruktur und der ehemaligen Bebauung südlich der Buchener Straße (Konversionsgelände ehem. Palux-Areal) festgelegt. Zudem sind im Rahmen der Bauleitplanung umfassende Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen, die die Einbindung des Siedlungsquartiers in den Landschafts- und Siedlungsraum befördern. Vor diesem Hintergrund werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen einer Planumsetzung auf das Stadt- und Landschaftsbild erwartet.

Umweltmedium Mensch

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Im Rahmen der Bautätigkeiten sind Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen zu erwarten, die sich temporär auf das Umfeld des Entwicklungsgebietes auswirken könnten. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die sensibleren Wohnnutzungen unmittelbar nordöstlich des Plangebietes von großer Bedeutung. Da die Bauabwicklung über eine neu herzustellende Erschließungsstraße von der Buchener Straße durchgeführt werden wird und die Planumsetzung voraussichtlich in Bauabschnitten über einen Zeitraum von mehreren Jahren erfolgen wird, werden baubedingte Beeinträchtigungen als zumutbar eingestuft. Hierzu ist es jedoch vordringlich, die untergeordnete Nebenstraße im nordöstlichen Plangebiet nicht oder nur sehr untergeordnet in die Bauabwicklung einzubinden.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:**
Im Hinblick auf Lärmimmissionen (Beeinträchtigungen des Plangebietes selbst) und Lärmemissionen (betriebsbedingte Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen) wurde verfahrensbegleitend eine umfassende, schalltechnische Untersuchung der Planung durchgeführt und dokumentiert (vgl. hierzu Anlage D5). Demnach sind Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, um einerseits gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst sicher zu stellen und andererseits erhebliche Lärmbelastung sensibler Immissionsorte im näheren Umfeld ausschließen zu können. So wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Nord- und Ostfassade des geplanten Parkhauses (SO4) vorgesehen und passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden mit sensiblen Aufenthalts- und Schlafräumen im Plangebiet festgesetzt. Diese Maßnahmen bilden die Grundlage des objektbezogen - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens - zu konkretisierenden Immissionsschutzes.

Mit den geplanten Erweiterungen des Krankenhausstandortes gehen auch verkehrliche Mehrbelastungen der Buchener Straße und der B290 einher, die wiederum zu erhöhten Lärmbelastungen der umgebenden Bebauung führen. Die betreffenden Mehrbelastungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung verfahrensbegleitend ermittelt und bewertet (vgl. Anlage D5). Demnach werden die Immissionsgrenzwerte der jeweiligen Gebietsnutzungen (WA, MI) durch den künftigen Verkehr auf Buchener Straße und Bundesstraße B290 größtenteils überschritten. Diese Überschreitungen resultieren jedoch nicht aus dem planungsbedingten Anstieg der Verkehrsstärke, sondern sind bereits im Bestand festzustellen. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) wird auch unter Berücksichtigung des planungsbedingten zusätzlichen Verkehrs an allen planungsrelevanten Immissionsorten eingehalten. Die Betrachtung des Verkehrslärms fällt im vorliegenden Fall nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV.

Aus den dargestellten Pegeln lässt sich dementsprechend kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ableiten (vgl. Anlage D5). Im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich vor diesem Hintergrund kein Regelungsbedarf.

Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

Derzeit sind innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmale, archäologischen Bodendenkmale oder natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden bekannt, so dass diesbezüglich keine bau-, anlage-, oder betriebsbedingten Auswirkungen erwartet werden. Sollten während der Realisierung Bauleitplanes Bodendenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz zutage treten, so werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben umgehend der zuständigen Verwaltungsbehörde gemeldet. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bauleitplan aufgenommen.

Angesichts des Ausbauzustands und der aktuellen, verkehrlichen Auslastung der Buchener Straße (ca. 2.625 Kfz täglich; Stand 2019; vgl. hierzu Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg, <https://www.svz-bw.de>) wird davon ausgegangen, dass sich in Folge der geplanten Neuanbindung einer Erschließungsstraße in das Plangebiet keine erheblichen Einschränkungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der überörtlichen Straßenverbindung ergeben. Vorgesehen ist die Einrichtung einer zusätzlichen Linksabbiegerspur auf der Buchener Straße.

6.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen

Bei der Zusammenstellung von prüfrelevanten Unterlagen ergaben sich keine nennenswerten Problemlagen.

Auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen und der begleitend erstellten Fachgutachten (Hydrogeologie, Kartierungsunterlagen/saP, Verkehr, Immissionsschutz) können die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Entwurfsplanung qualitativ wie quantitativ hinreichend analysiert und dargestellt werden.

7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Rahmen des gemeindlichen Monitorings soll eine Überwachung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen der Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen gewährleistet werden. Dies gilt insbesondere auch für Auswirkungen, die auf Grundlage der bauleitplanerischen Aussagen nicht oder nur unzureichend abgeschätzt werden können.

Wie vorangehend dokumentiert, sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die in Folge der Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erwarten sind, hinreichend genau abschätzbar. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fachgerecht, vollständig und rechtzeitig umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere das grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmenprogramm.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der bauleitplanerischen Maßnahmen wird seitens der Stadt Bad Mergentheim als Plangeber geprüft und im Rahmen ihrer Möglichkeiten sichergestellt. Dies gilt vor allem für die geplanten, umweltentlastenden Maßnahmen der Bauleitplanung (vgl. Kapitel 4.2).

Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Bauleitplanaufstellung sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von derartigen Umweltauswirkungen, können derzeit zusammenfassend folgende Feststellungen getroffen werden:

- Die Planaufstellung betrifft eine **Gesamtfläche** von etwa 4,42 ha, wovon etwa 2,7 ha als baulich vorgeprägt oder vorbelastet einzustufen sind, deren Nachnutzung ermöglicht wird (Konversionsfläche). Die Inanspruchnahme baulich nicht vorgeprägter Flächen ist auf eine Größenordnung von etwa 4.300 m² begrenzt; etwa 1,24 ha sind für naturschutzrechtliche Kompensationszwecke vorgesehen. Vor diesem Hintergrund finden die gesetzlichen Anforderungen gem. § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, in besonderem Maße Berücksichtigung.
- Wenngleich vorwiegend baulich überprägte oder vorbelastete Standorte für Baumaßnahmen vorgesehen sind, gehen mit der Umsetzung der Bauleitplanung Beeinträchtigungen der bestehenden, **natürlichen Bodenfunktionen** einher, die sich in einem Kompensationsbedarf von 15.228 Biotopwerteinheiten gem. ÖKVO 2010 niederschlagen. Vorhabenbedingte Eingriffe können durch die vorgesehenen städtebaulichen und grünordnerischen Maßnahmen erheblich minimiert werden, jedoch nicht funktionsgleich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches kompensiert werden. Daher ist vorgesehen, das bestehende Kompensationsdefizit durch Anrechnung des Kompensationsüberschusses im Funktionsbereich Arten und Lebensräume weitgehend auszuräumen.
- Das Plangebiet ist in durch eine sehr sensible Lage innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ (größtenteils Schutzzone II) und des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim gekennzeichnet. Bei fachgerechter Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Ausschluss von Kellergeschossen in den Sondergebieten SO 1-4, Begrenzung von vorbereitenden Geländeabgrabungen bzw. Ausschluss von tiefgründigen Eingriffen in die Grundwasserdeckschichten, keine Versickerung/Verrieselung von Oberflächenwasser im Plangebiet) werden derzeit jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf den örtlichen **Grundwasserschutz** oder die **Grundwasserneubildung** erwartet.
- Erhebliche Beeinträchtigungen des **Umweltmediums Klima und Luft** (Kaltluftproduktionsfunktion, Wärmeausgleich, Luftregenerationsfunktion) sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet und dessen aktueller (stark begrenzter) Bedeutung für das Lokalklima nicht zu erwarten.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind Beeinträchtigungen der **aktuellen Lebensraumfunktion** des Plangebietes zu erwarten, wenngleich überwiegend in baulich vorbelastete Standorte eingegriffen werden soll. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen kann auf Grundlage der ÖVKO 2010 jedoch ein Kompensationsüberschuss von 27.210 Ökopunkten erzielt werden; dieser ist auf die vorgesehene Entwicklung einer großflächigen Ausgleichsfläche im südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes zurückzuführen. In diesem Bereich sollen auch Artenhilfsmaßnahmen für die Zauneidechse, Brutvögel des Halboffenlandes und gehölzbezogene Fledermausarten umgesetzt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.
- Mit Hilfe der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere durch die getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung und durch grünordnerische Maßnahmen, können erhebliche Auswirkungen auf das Umweltmedium **Landschaftsästhetik und –erleben, Siedlungs-/Ortsbild** wirkungsvoll vermieden werden.
- Auswirkungen auf das **Umweltmedium Mensch**, insbesondere die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld sind nicht zu erwarten, sofern die im Rahmen einer umfassenden, schalltechnischen Untersuchung herausgearbeiteten und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen vollständig umgesetzt werden (vgl. Anlage D5). Neben lärmabschirmenden bzw. -absorbierenden Vorkehrungen an der Nord- und Ostfassade des geplanten Parkhauses (SO4) sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden mit sensiblen Aufenthalts- und Schlafräumen zu ergreifen.
- Auswirkungen auf das **Umweltmedium Kultur- und Sachgüter** sind entsprechend den vorliegenden Datengrundlagen nicht zu erwarten.

9 Literatur

9.1 Fachliteratur, -gutachten, Richtlinien, Planungsvorgaben

- Braam (1999): Stadtplanung, Düsseldorf.
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid (2005): Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung. 1. Auflage. Verlagsgruppe Hühig Jehle Rehm, München.
- GMP Geotechnik GmbH & Co.KG (2022, 1): B-Plan Erweiterung Caritas-Krankenhaus Bad Mergentheim, Hydrogeologischer Bericht.
- GMP Geotechnik GmbH & Co.KG (2022, 2): B-Plan Erweiterung Caritas-Krankenhaus Bad Mergentheim, Geotechnischer Bericht.
- Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik (2024): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Caritas-Krankenhaus“ in Bad Mergentheim, Stand 09.01.2024.
- Jessel, B. & Tobias, K. (2002): Ökologisch orientierte Planung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Kaule, G. (2002): Umweltplanung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Karlsruhe.
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW 2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Karlsruhe.
- Lehle, M., Bley, J., Mayer, E., Veit-Meya, R. & Vogl, W. (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. – UM 20/95. Herausgegeben vom Umweltministerium Baden-Württemberg, Arbeitskreis Bodenschutz. o.O.
- Meynen, E. & Schmithüsen, J. (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg.
- Nohl, W. (2001): Landschaftsplanung. Ästhetische und rekreative Aspekte. Patzer Verlag, Berlin – Hannover.
- Planbar Güthler GmbH (2022): Bebauungsplan „Caritas Krankenhaus Bad Mergentheim, 2. Änderung und Erweiterung“, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, aktualisierte Fassung, Stand 15.12.2022.
- Planungsbüro Richter-Richard (2022): Verkehrliche Untersuchung Erweiterung Caritas-Krankenhaus Bad Mergentheim, Stand August 2022.
- Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg., 2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Karten- und Textteil.
- Universität Stuttgart (2001): Materialien zum Landschaftsrahmenprogramm. Naturraum Nr. 129 Tauberland, Stuttgart.
- Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim: Landschaftsplan Stadt Bad Mergentheim 1991.

9.2 Gesetzesgrundlagen, Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist.

- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) vom 23.07.2013, zuletzt geändert am 12.10.2021.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis (1995): Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim, Satzung vom 10.10.1995.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 27. November 2014 (BayRS IV, 354 [2242-1-WFK], LT-Beschluss vom 27. November 2014
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015 http://www.landesrecht-bw.de/jportal/jsessionid=345456EB02DFC0BD98D3A470D6889BF9.jp91?quelle=jlink&query=NatSchG+BW&max=true&aiz=true-_XY_d479796e276_text.
- Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), i. d. F. vom 19. Dezember 2010.
- Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021.

Teil C – Planverwirklichung

1. Bodenordnung

Die Bauleitplanung ist auf die geordnete Entwicklung und Erweiterung des bestehenden Klinikareals an der Uhlandstraße (Caritas-Krankenhaus) ausgerichtet. Der geplante Erweiterungsbereich steht im Eigentum des Klinikbetreibers. Vor diesem Hintergrund sind ein Umlegungsverfahren oder sonstige, bodenordnende Maßnahmen für die Planumsetzung nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

2. Naturschutzrechtliche Kompensationsflächen

Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich sind, können vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Auch darüber hinausgehende, artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen können innerhalb des Planungsgebietes und der hier vorgesehenen Kompensationsflächen bewältigt werden.

3. Umsetzung

Die vorgesehene Erweiterung des Klinikgeländes wird bedarfsorientiert, voraussichtlich in mehreren Bauabschnitten realisiert werden.

4. Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich abschließend folgende Flächenbilanz:

Geplante Flächennutzung	Fläche (m²)	Anteil (%) Plangebiet
Sonderbaufläche gem. § 11 BauNVO, „Klinikgebiet“	24.503	55,5
SO 1 „Klinikgebiet – Fachschule“	5.386	
SO 2 „Klinikgebiet – Ärztehaus“	4.898	
SO 3 „Klinikgebiet – Wohnheim“	2.428	
SO 4 „Klinikgebiet – Parkhaus“	5.359	
SO 5 „Klinikgebiet – Klinikerweiterung“	6.432	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.342	5,3
Private Straßenverkehrsfläche	2.037	4,6
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.103	2,5
Versorgungsflächen: Rückhaltung/Führung von Niederschlagswasser	1.680	3,8
Private Grünfläche „Ortsrandgestaltung und Biotopentwicklung“	12.520	28,3
Kompensationsraum 1	2.085	
Kompensationsraum 2	10.295	
Private Grünfläche außerhalb von Kompensationsflächen	140	
SUMME	44.185	100,0

D – Anlagen

1. GMP Geotechnik GmbH & Co.KG (2022, 1):
B-Plan Erweiterung Caritas-Krankenhaus Bad Mergentheim, Hydrogeologischer Bericht.
2. GMP Geotechnik GmbH & Co.KG (2022, 2):
B-Plan Erweiterung Caritas-Krankenhaus Bad Mergentheim, Geotechnischer Bericht.
3. Planbar Güthler GmbH (2022): Bebauungsplan „Caritas Krankenhaus Bad Mergentheim, 2. Änderung und Erweiterung“, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, aktualisierte Fassung, Stand 15.12.2022.
4. Planungsbüro Richter-Richard (2022): Verkehrliche Untersuchung Erweiterung Caritas-Krankenhaus Bad Mergentheim, Stand August 2022.
5. Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik (2024): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Caritas-Krankenhaus“ in Bad Mergentheim, Stand 09.01.2024.