

Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



**Bebauungsplan
„Gewerbe- / Sondergebiet Braunstall“**

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Stand 25.04.2016 / 27.10.2016 / 16.02.2017



INHALTSVERZEICHNIS

A	VORBERMERKUNGEN	4
	Große Kreisstadt Bad Mergentheim	1
1.	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	6
2.	Ziele und Zwecke der Planung	9
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen	9
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	9
3.2	Regionalplan Heilbronn – Franken 2020	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Landschaftsplan	12
4.	Städtebauliche Einordnung des Plangebiets	12
4.1	Nutzungskonzeption Gewerbegebiet / Sondergebiet	12
4.2	Beschränkung der Einzelhandelsnutzung	13
5.	Bestandssituation	16
5.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	16
5.2	Bisherige Rechtssituation und städtebaulichen Planungen	17
5.3	Umgebungssituation	19
B	PLANUNGSBERICHT	20
1.	Städtebauliche Konzeption	20
2.	Verkehrliche Erschließung des Gebietes	20
3.	Ver- und Entsorgung des Gebietes	21
3.1	Versorgung des Gebietes	21
3.2	Abwasserentsorgung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	21
4.	Planinhalte und Festsetzungen	22
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
4.2	Bauweise	22
4.3	Höhen und Höhenlage der baulichen Anlagen	22
4.4	Garagen und Stellplätze	23
4.5	Private und öffentliche Grünflächen	23



Begründung

4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindung sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft	24
4.7 Immissionsschutz	24
4.7.1 Schallimmissionen	25
4.7.2 Geruchsmissionen	26
4.8 Leitungsrechte	27
5. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)	27
5.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften	27
5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
5.3 Dächer	27
5.4 Werbeanlagen	28
5.5 Gestaltung der unbebauten Flächen, betrieblichen Umgangsflächen, Stellplätze und	28
6. Kennzeichnung, nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise	29
 C U M W E L T B E R I C H T	 31
1. Auftrag und gesetzliche Anforderungen	31
2. Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	31
2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet	31
2.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet	33
2.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Braunstall“ ..	38
3. Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet	39
3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie	39
3.2 Funktionsbereich Geologie und Boden	39
3.3 Funktionsbereich Wasser	46
3.4 Funktionsbereich Klima und Luft	47
3.5 Funktionsbereich Arten und Lebensräume	48
3.6 Funktionsbereich Landschaftsästhetik und –erleben	49
3.7 Schutzgut Mensch	50
3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	51



Begründung

3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung	51
4. Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung	52
4.1 Grünordnerisches Konzept.....	52
4.2 Grünordnerische Festsetzungen	53
4.3 Ergänzende grünordnerische Hinweise	56
5. Quantitative Ermittlung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und Kompensationsleistungen	59
5.1 Bewertungsmethodik.....	59
5.2 Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Geologie und Boden	61
5.3 Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume....	64
5.4 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen.....	68
6. Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung	74
6.1 Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung	74
6.2 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes	74
6.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen	81
7. Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele	81
8. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ...	82
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	82
10. Literatur	84
10.1 Fachliteratur, -gutachten, Richtlinien, Planungsvorgaben.....	84
10.2 Gesetzesgrundlagen, Verordnungen.....	85
D PLANVERWIRKLICHUNG.....	86
1. Bodenordnung	86
2. Ökologische Ausgleichsflächen	86
3. Flächenbilanz	86
4. Kosten	87
5. Umsetzung	87



Begründung

ANLAGEN

1. Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Braunstall“, Stadt Bad Mergentheim, Stand: 17.03.2016 (Wölfel Engineering GmbH + Co.KG).
2. Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe-/Sondergebiet Braunstall“ in Bad Mergentheim, messtechnische Untersuchungen zur Geräuschvorbelastung durch die Industrie- und Gewerbegebiete „Dainbacher Weg“ und „Ried“, Stand: 04.10.2016 (Wölfel Engineering GmbH + Co.KG).
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Braunstall“, Stadt Bad Mergentheim, Stand: Oktober 2016 (FLECKENSTEIN Landschaftsplanung . Stadtplanung).
4. Gewerbe- und Sondergebiet Braunstall - Aktuelle Vegetations- und Nutzungsstruktur, Stand: 04.02.2016 (FLECKENSTEIN Landschaftsplanung . Stadtplanung).



A VORBERMERKUNGEN

1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

In den erschlossenen Gewerbegebieten stehen weder in der Kernstadt noch in den Stadtteilen freie Grundstücke zur Verfügung, die sich im Eigentum der Stadt befinden und für eine gewerbliche Entwicklung und damit für die Schaffung von Arbeitsplätzen zur Verfügung stehen.

Nachfolgend werden nicht bebaute und mindergenutzte Flächen aufgelistet, die sich ausschließlich in privater Hand befinden und nur eingeschränkt für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen:

Nicht bebaute / mindergenutzte Flächen in Bebauungsplangebieten / nicht überplanten innerörtlichen Flächen			
Kernstadt / Stadtteil	Baugebiet / Innenbereich	Fläche ha	Bemerkungen
Kernstadt	BPlan „Gewerbegebiet Herrenwiesen I“	0,16	Ungünstiger Zuschnitt, kleine Fläche
Kernstadt	BPlan „Gewerbegebiet Herrenwiesen I“	0,13	Mindergenutzte Fläche, kleine Fläche
Kernstadt	Igersheimer Straße	0,52	Zwei mindergenutzte Grundstücke, lt. FNP GE/e (vgl. Auflistung unten); aufgrund Abstufung B 19 evtl. Entwicklung in Richtung MI / WA denkbar (lt. FNP angrenzende Wohnbaufläche, lt. Regionalplan angrenzender Schwerpunkt Wohnungsbau).
Kernstadt	BPlan „Dainbacher Weg“	0,18	Einschränkungen durch Auflagen fachtechnisch abgegrenztes Wasserschutzgebiet (Versiegelung)
Stuppach	BPlan „Blumenberg“	0,1	Eingeschränkt erschlossenes Hinterliegergrundstück (GE/e, Störgrad MI)
Gesamt		1,09	

Betriebliche Reserveflächen befinden sich ebenfalls ausschließlich in privater Hand, sie sind für die Entwicklung der Betriebe gebunden und stehen für eine Nutzung durch Dritte nicht zur Verfügung. Insgesamt handelt es sich um Erweiterungsflächen von knapp 2 ha für fünf in der Kernstadt ansässige Betriebe.

Überplant aber nicht erschlossen ist eine Teilfläche des Bebauungsplans „Jahnstraße / Scheuerntorstraße“ von ca. 1,9 ha im Stadtteil Markelsheim. Der Bereich wird kleingliedrig überwiegend landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt.



Begründung

Eine Überarbeitung der Planung und bedarfsorientierte Anpassung an die aktuelle Situation ist vor einer Erschließung des Gebietes angezeigt. Darüber hinaus gibt es keine rechtskräftig überplanten aber noch nicht erschlossenen Gebiete.

Im Flächennutzungsplan sind nachfolgende Gewerbe- und gemischte Bauflächen ausgewiesen, aber noch nicht überplant:

Bislang nicht überplante gewerbliche Flächen im Flächennutzungsplan			
Kernstadt / Stadtteil	Baugebiet	Fläche ha	Bemerkungen
Kernstadt	Gewerbegebiet Breiter Baum	2,2	Schwierige Topografie für Erschließung und Bebauung. Eignung eher für kleinere Betriebe Teilfläche als Lagerplatz genutzt
Kernstadt	GE/e entlang B19 alt als Puffer zur Wohnbebauung	ca. 2	Aufgrund Abstufung B19 evtl. Entwicklung in Richtung MI / WA denkbar (lt. FNP angrenzende Wohnbaufläche , lt. Regionalplan angrenzender Schwerpunkt Wohnungsbau).
Herbsthausen	GE/e Zehntfreies Feld	1,2	Gewerbefläche für den örtlichen Bedarf, Handwerk etc. Überplanung und Umsetzung bedarfsorientiert
Löffelstelzen	Gewerbegebiet Müllersäcker	1,9	Gewerbefläche für den örtlichen Bedarf, Handwerk etc. Überplanung und Umsetzung bedarfsorientiert
Rengershausen	GE/e	0,8	Gewerbefläche für den örtlichen Bedarf, Überplanung und Umsetzung bedarfsorientiert
Wachbach	Hofwiesen	1,8	Gewerbebrache, nicht mit BPlan überplant und unzureichend erschlossen
Wachbach	GE/e Dorfstraße	2,1	BPlan-Verfahren eingeleitet; Gelände im städt. Eigentum. Lt. FNP gemischte Baufläche, BPlan soll als GE/e (Störgrad Mischgebiet) ausgewiesen werden.
Gesamt		ca. 12	

Die genannten Flächen stellen überwiegend kleinere Entwicklungsflächen der Stadtteile für den jeweils örtlichen Bedarf dar. Die Flächen im Bereich der Kernstadt sind nur eingeschränkt nutzbar bzw. sollen nicht einer klassischen Gewerbenutzung zugeführt werden.



Begründung

Die Stadt Bad Mergentheim ist derzeit nicht an einem interkommunalen Gewerbegebiet beteiligt. Entsprechende Flächen stehen daher nicht zur Verfügung.

Eine Sondersituation stellen die gewerblichen Flächen im Bereich der ehemaligen Deutschordenskaserne (Konversionsflächen) dar, die in den oben aufgeführten Auflistungen nicht enthalten sind. Die Flächen im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Drillberg“ sind zwischenzeitlich fast vollständig bebaut und umgenutzt (bebauter Bereich des Kasernenareals). Sie befinden sich ausschließlich im Eigentum der Firma Würth Industrie Service GmbH & Co. KG und stehen nur der Firma Würth selbst, deren Tochterunternehmen bzw. Firmen, die in deren geschäftlichen Umfeld tätig sind, zur Verfügung. Der anschließende Bebauungsplan „GE Drillberg II“ auf dem ehemaligen Standortübungsplatz befindet sich im Aufstellungsverfahren. Auch diese geplanten gewerblichen Flächen dienen ausschließlich der Fa. Würth zur Weiterentwicklung und zur firmennahen Ansiedlung der Tochter- und Partnerfirmen. Das gesamte ehemalige Kasernenareal ist im Regionalplan als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt.

Der Stadtverwaltung liegen konkrete Anfragen von 15 Betrieben (davon 12 ortsansässigen) mit einem Flächenbedarf von insgesamt 10 bis 15 ha vor. Mit Ausnahme eines Betriebs wird als Standortwunsch die Ansiedlung in der Kernstadt genannt. Die gewünschte Größe der Gewerbegrundstücke liegt zwischen 0,2 und 2 ha. Zwei der genannten Betriebe haben sich bereits für eine Ansiedlung im geplanten Gewerbegebiet Braunstall entschieden. Der Flächenbedarf für beide Betriebe beträgt insgesamt 2,1 ha.

Um die gewerbliche Weiterentwicklung der Stadt Bad Mergentheim zukunftsweisend sicherzustellen, ist daher die Ausweisung und Erschließung neuer Gewerbeflächen in der Kernstadt mit größeren zusammenhängenden und gut erschlossenen Grundstücken dringend erforderlich. Eine Alternative zu dieser im Rahmen der 6. Änderung in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Gewerbefläche steht wie oben beschrieben nicht zur Verfügung.

Die räumliche Situation des Tierheimes Bad Mergentheim, derzeit unterhalb der Burg „Neuhaus“ auf Gemarkung Igersheim angeordnet, ist sehr unbefriedigend und bedarf der Verbesserung. Von mehreren geprüften Standorten für ein neues Tierheim wurde von den gemeindlichen Gremien ein Teilbereich des „Gewerbegebiets Braunstall“ für denkbar erachtet. Von den in die Überlegungen für eine Standortverlagerung einbezogenen Flächen wurden die meisten bereits im Vorfeld aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen oder anderen schützenswerten Bereichen verworfen. Näher auf seine Eignung untersucht wurde der Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Breiter Baum“. Aufgrund der schwierigen Topografie, Belangen des Immissionsschutzes und der Eigentumsverhältnisse wurde dieser Standort nicht weiterverfolgt.

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim





Begründung

Der jetzt ausgewählte Standort ist aufgrund seiner guten Erreichbarkeit und der topografischen Verhältnisse geeignet. Nachdem Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden sind, eignet sich der Standort auch unter dem Blickwinkel Immissionsschutz für die angestrebte Tierheimverlagerung.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Wie unter Ziffer 1. dargestellt, sind in Bad Mergentheim fast keine freien Gewerbeflächen vorhanden. Sie werden aber dringend zur Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben benötigt. Die Ausweisung neuer, kernbereichsnah gelegener Gewerbeflächen ist als wirtschaftsfördernde Rahmenbedingung für die gewerbliche Weiterentwicklung Bad Mergentheims dringend geboten.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 29.06.2000 gefasst. In seiner Sitzung am 20.01.2011 hat der Gemeinderat diesen Aufstellungsbeschluss insoweit modifiziert, als eine Teilfläche des Plangebiets für ein Tierheim ausgewiesen werden soll. Sollte eine Ansiedlung nicht zum Tragen kommen, soll ausnahmsweise auch eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Der Planbereich wird überwiegend als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Auf einer Teilfläche wird ein Sondergebiet „Tierheim“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt, in dem ausnahmsweise auch gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Die Große Kreisstadt Bad Mergentheim gehört innerhalb der Region Franken zum Main-Tauber-Kreis. Im Netz der zentralen Orte des Landes ist Bad Mergentheim Mittelzentrum mit teilweisen Funktionen eines Oberzentrums und Teil der Entwicklungsachse Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Crailsheim (Ellwangen).

Zum Mittelbereich Bad Mergentheim gehören die Gemeinden Ahorn, Assamstadt, Bad Mergentheim, Boxberg, Creglingen, Igersheim, Niederstetten und Weikersheim.

Alle Gemeinden im Mittelbereich, wie im Main-Tauber-Kreis insgesamt, zählen zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.

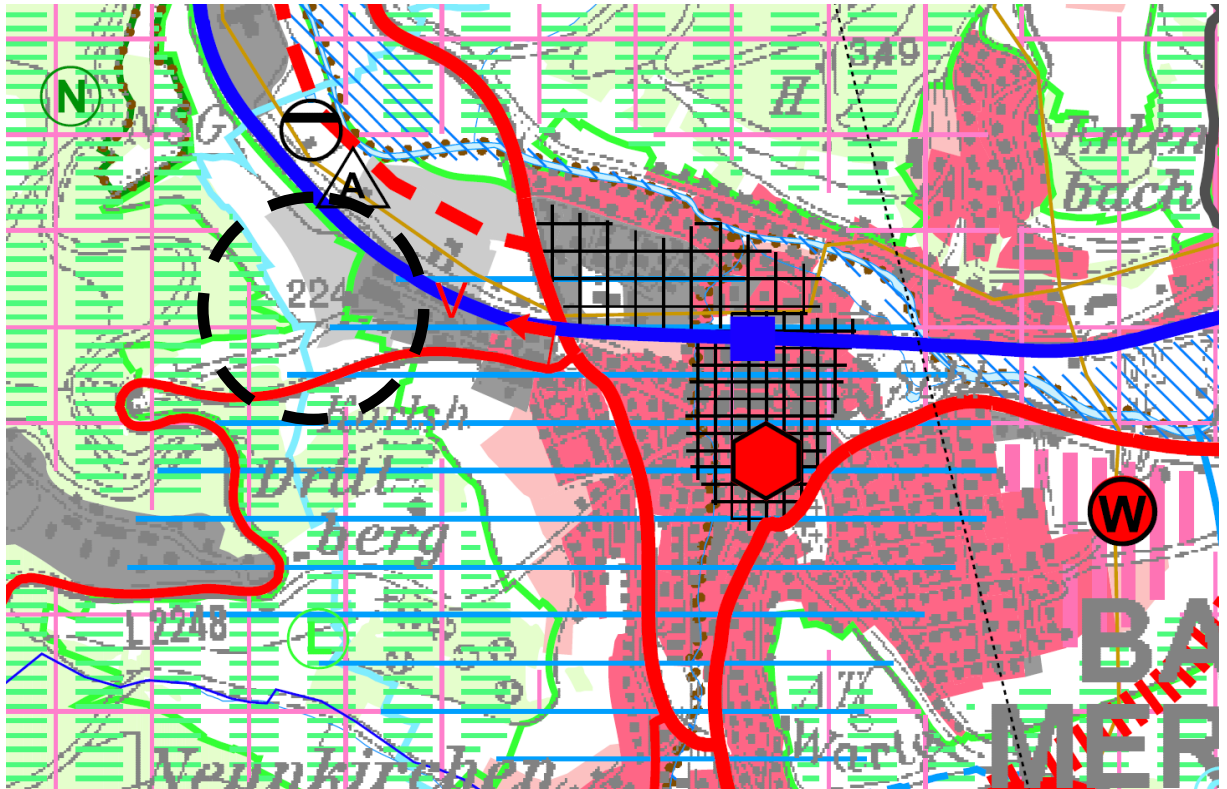
3.2 Regionalplan Heilbronn – Franken 2020

Bad Mergentheim ist nach dem Regionalplan ein Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion und Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (ehemaliges Kasernenareal am Standort Drillberg).



Begründung

Der Planbereich ist im Regionalplan als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen; hier kann eine bedarfsgerechte gewerbliche Entwicklung in der Kernstadt von Bad Mergentheim erfolgen.



Ausschnitt Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

3.3 Flächennutzungsplan

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

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

Zwischenzeitlich wurden sieben Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt.

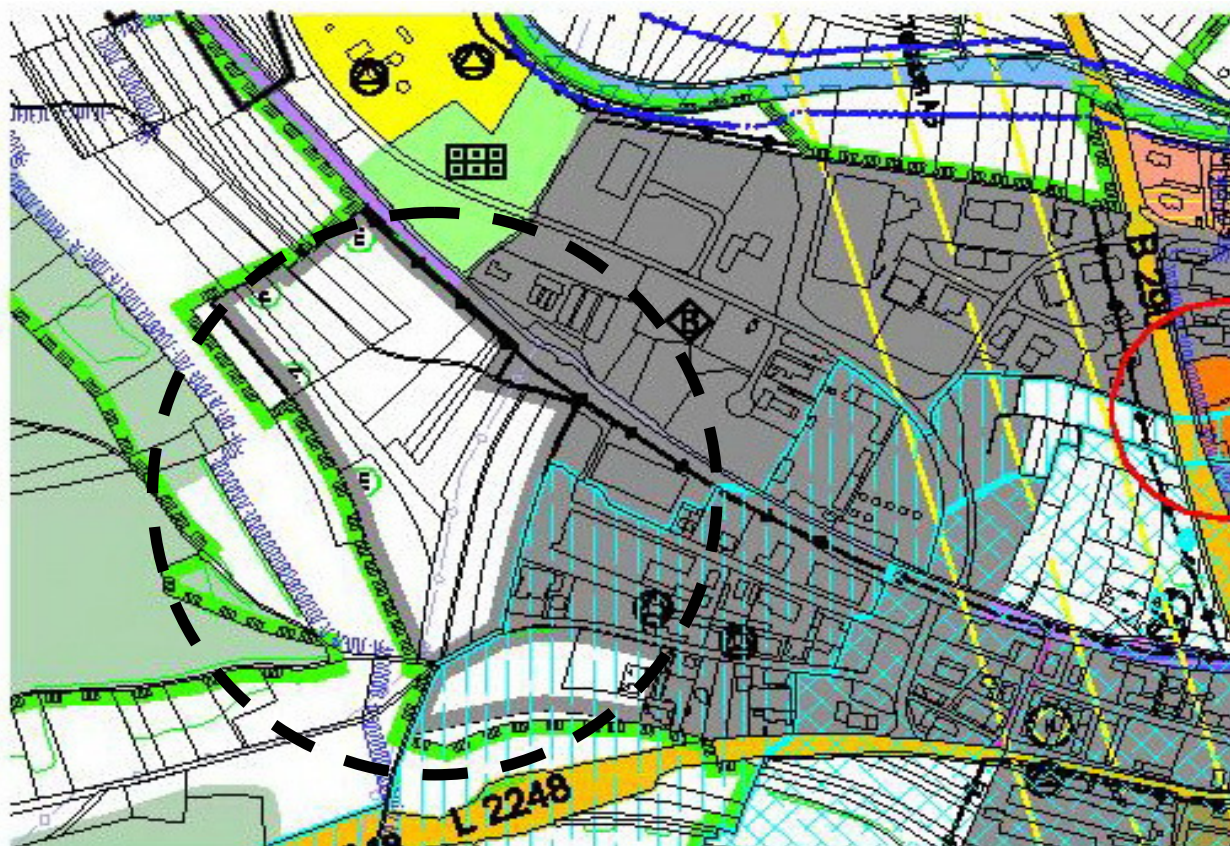
Die umfassende 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 7. Änderung (Konzentrationszone Windenergieanlagen) wurden jeweils mit Bekanntmachung am 08.07.2006 verbindlich.

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



Begründung

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



Auszug aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplanes

In der 6. Änderung des FNP wurde das Plangebiet als neue Gewerbefläche dargestellt. Bei der Abgrenzung des Bebauungsplanes wurde die durch die Rechtsverordnung vom 13.03.2002 geänderte Landschaftsschutzgebietsgrenze eingehalten. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird dargestellt, dass keine anderen geeigneten Flächen im Bereich der Kernstadt für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Trotz Ausweisung einer Teilfläche von 0,57 ha als Sondergebiet für ein Tierheim mit ausnahmsweiser Zulassung von gewerblichen Nutzungen ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt nachdem die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet wird.

Es wird vorgegeben, die Randbereiche der Gewerbeflächen „einzugrünen“, um einen störungsarmen Übergang in die freie Landschaft zu bilden. Der Bebauungsplan trägt diesen Vorgaben durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen Rechnung.

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim





3.4 Landschaftsplan

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

Für den Planbereich fordert der Landschaftsplan eine deutliche landschaftliche Einbindung (Ortsrandgestaltung) und Durchgrünung des Plangebietes. Diese Vorgabe wird durch die grünordnerischen Festsetzungen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich erreicht.

Die westliche Grenze des Plangebietes stellt aus ökologischer Sicht die Maximalausdehnung dar. Zum geländeklimatischen Ausgleich werden hier kleinere Baustrukturen mit festgesetzter Dachbegrünung angestrebt. Der westlich angrenzende Grünzug ist für eine Querlüftung des Taubertals und Luftregeneration der belasteten Luft im Taubertal dringend erforderlich.

4. Städtebauliche Einordnung des Plangebiets

4.1 Nutzungskonzeption Gewerbegebiet / Sondergebiet

Im Plangebiet sollen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 BauNVO zugelassen werden, um eine bedarfsgerechte gewerbliche Entwicklung zu sichern. Durch die kernbereichsnahe Lage des Gewerbegebiets sollen hier vor allem Betriebe des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und der Dienstleistungen angeordnet werden. Das „Gewerbegebiet Braunstall“ rundet die westlich des Kernbereichs von Bad Mergentheim bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen städtebaulich sinnvoll ab.

Die Umsiedlung des bestehenden Tierheimes (derzeit Burg Neuhaus, Igersheim) ist grundsätzlich erwünscht. Das „Gewerbegebiet Braunstall“ kann für ein neues kernstadtnahes Tierheim, das die Betreuung und Vermittlung der Tiere verbessert, ein neuer adäquater Standort sein. Der Standort wird deshalb als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Für den Fall, dass das Tierheim nicht oder nur auf einer Teilfläche realisiert wird, sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auch gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Osten an das bestehende „Gewerbe- und Industriegebiet Dainbacher Weg“ an. Die direkt angrenzenden Flächen wurden im Jahr 1968 als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der hier möglichen Nutzungen mit den damit verbundenen Lärmemissionen werden auf den direkt angrenzenden Baufenstern C und E die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Ausnahmen möglichen Wohnungen für Aufsichtspersonal bzw. Betriebsinhaber / Betriebsleiter ausgeschlossen.



Begründung

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen und der Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel i.S.v. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO trägt der Einzelhandelskonzeption der Stadt Bad Mergentheim gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 30.01.2014 Rechnung.

4.2 Beschränkung der Einzelhandelsnutzung

Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat in seinem Grundsatzbeschluss zur Einzelhandelskonzeption vom 19.07.2001, bekräftigt durch Beschlüsse vom 11.11.03, 17.02.04 und 08.10.06, den Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen in den Randbereichen der Kernstadt und den generellen Einzelhandelsausschluss westlich der B 290 beschlossen. Um die Zielsetzung der Einzelhandelskonzeption umzusetzen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.01.2009 beschlossen, die Einzelhandelskonzeption für Bad Mergentheim im Hinblick auf Fragen der aktuellen Entwicklung zu überprüfen und erforderlichenfalls weiterzuentwickeln. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.01.2014 wurde das Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Mergentheim fortgeschrieben.

Das Einzelhandelskonzept soll auch zukünftig zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bad Mergentheim dienen und als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden.

Wesentliche Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Bad Mergentheim für die Region, die Stärkung der Innenstadt als zentraler Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsraum sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung.

Kernelemente des Einzelhandelskonzeptes sind das Sortimentskonzept und das Standortkonzept. Das sortimentsbezogene Leitbild dient als Grundlage für die weitere Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben. Das Standortkonzept formuliert räumliche Prioritäten zur Weiterentwicklung der Flächen des Einzelhandels nach Standorten.

In dem vom Gemeinderat am 30.01.2014 beschlossenen fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept wurden sowohl die Abgrenzung der Einkaufsinnenstadt als auch die bisherige Sortimentsliste für Bad Mergentheim überprüft und unverändert bestätigt:



Begründung

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Zentrenrelevante Sortimente: ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Reformwaren ▪ Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren ▪ Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren ▪ Schnittblumen ▪ Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf ▪ Spielwaren, Bastelbedarf ▪ Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Computer ▪ Fotogeräte, Kameras, Fotowaren ▪ Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel ▪ Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör ▪ Optik, Hörgeräte ▪ Uhren, Schmuck ▪ Musikinstrumente, Musikalien Zusätzlich auch nahversorgungsrelevante Sortimente: ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Reformwaren	▪ Tiernahrung, zoologischer Bedarf ▪ Getränke ▪ Elektrogroßgeräte, Elektroinstallation, Leuchten, Büromaschinen ▪ Möbel / Küchen / Büromöbel / Gartenmöbel / Sanitär- / Badeinrichtung ▪ Matratzen, Bettroste ▪ Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen, Farben, Lacke ▪ Pflanzen und Zubehör ▪ Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer ▪ Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten ▪ Kfz / Motorräder und Zubehör ▪ Campingartikel, Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Surfboards, Boote) ▪ Babyausstattung (z. B. Kinderwagen) ▪ Reha-Bedarf (z. B. Rollstühle) ▪ Brennstoffe / Mineralölzeugnisse
Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2013.	

Auch zukünftig sollen sogenannte zentrenrelevante Sortimente in der Innenstadt konzentriert werden und im Gegenzug in den sonstigen Gebieten ausgeschlossen werden. In erster Linie soll damit eine unregelmäßige Einzelhandelsansiedlung in den Gewerbegebieten verhindert werden. Diese Grundlinien des Einzelhandelskonzeptes werden in der Stadt Bad Mergentheim seit Jahren erfolgreich umgesetzt.

Gewerbe- und Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Daher ist in den Gewerbegebietslagen die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Einzelhandelsansiedlungen können komplett ausgeschlossen werden, wenn die Flächen für Gewerbe / Handwerk / Büronutzungen und sonstige Dienstleistungen vorgehalten werden sollen.



Begründung

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes wird die Einzelhandelsnutzung im Bebauungsplanbereich eingeschränkt. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ermöglicht den Ausschluss bestimmter Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss gewahrt bleiben.

In den Baufenstern A1 – A6 sowie B1 – B4 werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher nicht zugelassen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsflächen zugelassen werden, wenn sie im Zusammenhang mit der Produktion oder Serviceleistung auf dem Grundstück stehen und die Verkaufsfläche untergeordnet ist. Kfz- Einzelhandel ist zugelassen, weil er keine negativen Auswirkungen auf das Zentrum hat, der Flächenbedarf besonders groß ist und der Handel im Regelfall außerdem an entsprechende Werkstätten angeschlossen ist.

In den Baufenstern C, D und E sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher mit genannten zentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen. Diese Sortimente (Ziff. 1.1.1. der textlichen Festsetzungen) sind entsprechend der GMA – Empfehlung (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg) in der vom Gemeinderat am 30.01.2014 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes festgelegt. Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind unter Berücksichtigung der Vorgaben aus § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sind somit im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Da die Stadt Bad Mergentheim Mittelzentrum ist, sind Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich raumordnerisch zulässig (Konzentrationsgebot). Das Integrationsgebot ist nur für Einzelhandelsgroßprojekte, die zentrenrelevante Sortimente führen relevant. Somit sind die Ziele der Raumordnung eingehalten.

Im angrenzenden Industriegebiet Dainbacher Weg befindet sich ein Möbelhaus. Daher sollen in den unmittelbar angrenzenden Baufeldern C, D und E nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden. Das Baufeld E ist bereits bebaut, das Baufeld D soll als Sondergebiet (Tierheim) ausgewiesen werden. Konkrete Anfragen zur Ansiedlung solcher Betriebe liegen nicht vor. Die Stadt Bad Mergentheim hat die noch unbebauten Flächen im Gebiet erworben, so dass eine Steuerungsmöglichkeit gegeben ist. Aufgrund des geschilderten Sachverhalts ist nicht zu befürchten, dass das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot durch eine Einzelhandelsagglomeration nicht eingehalten sein könnten.

In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig, sofern sie nicht erheblich belästigend sind. Der Einzelhandel stellt lediglich einen kleinen Bereich der im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen dar. Nachdem es sich bei dem Gewerbegebiet Braunstall um kernstadtnahe Flächen handelt, soll hier vor allem der Bedarf an Flächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und der Dienstleistungen angeordnet werden.



Begründung

Eine Fehlentwicklung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll unter Berücksichtigung der vorliegenden Einzelhandelskonzeption verhindert werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt trotz der vorgenommenen Restriktionen gewahrt.

5. Bestandssituation

5.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Kernstadt von Bad Mergentheim Richtung Edelfingen und wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

im Westen durch das Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim,

im Osten durch den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Dainbacher Weg“,

im Süden durch das Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim und das künftige Bebauungsplangebiet „Breiter Baum“,

im Norden durch das Gelände der Bahnstrecke Lauda – Crailsheim.

Maßgeblich ist im Einzelnen der Lageplan des Bebauungsplans.

Das Plangebiet soll im Osten durch die Planstraße D verkehrlich über den bestehenden Wendehammer an die Straße „Beim Braunstall“ angebunden werden. Hierzu sind Höhen- und Ausbauperänderungen in diesem Wendehammerbereich bei der Straße „Beim Braunstall“ notwendig und dadurch der Einbezug des Baufensters E, eine Teilfläche aus dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Dainbacher Weg“, in den Bebauungsplan „GE/SO Braunstall“ erforderlich. Im Baufenster E ist ein gewerblich genutztes Gebäude vorhanden. Das Gebäude hat ein mit der Straßenhöhe gleiches, ebenerdiges Flachdach und eine, durch die Topographie bedingte nordöstliche Höhe von ca. 6 m. Auf dem Gebäude, über der Flachdachebene, befindet sich ein baulich offenes Pultdach. Der B-Plan „Gewerbe-/Sondergebiet Braunstall“ berücksichtigt durch Baugrenzen und Festsetzungen den Bestand. Wegen der exponierten Lage, bedingt durch den bestehenden Geländeversatz gegenüber dem nordwestlich angrenzenden Bebauungsplanbereich, wurde die Firsthöhe hier mit 7 m dem bestehenden, östlich benachbarten Gebäude angepasst.



5.2 Bisherige Rechtssituation und städtebaulichen Planungen

In den Bebauungsplan werden die Grundstücke, Flst. Nr.

1856, 1859, 1852, 1851, 1800, 1803, 1804, 1805, 1795, 1800/1, 1840, 1839, 1803/1, 1804/1, 1802, 1824, 1822 (Graben), 1820, 1817, 1818 (Weg), 1783/3, 1783/1 (Weg) vollständig,

sowie

Teilflächen der Flurstücke:

1875, 1807 (Weg), 1860, 1845, 1782 (Straße Beim Braunstall), 1776, 2173 (Dainbacher Weg), 1950 (Weg)

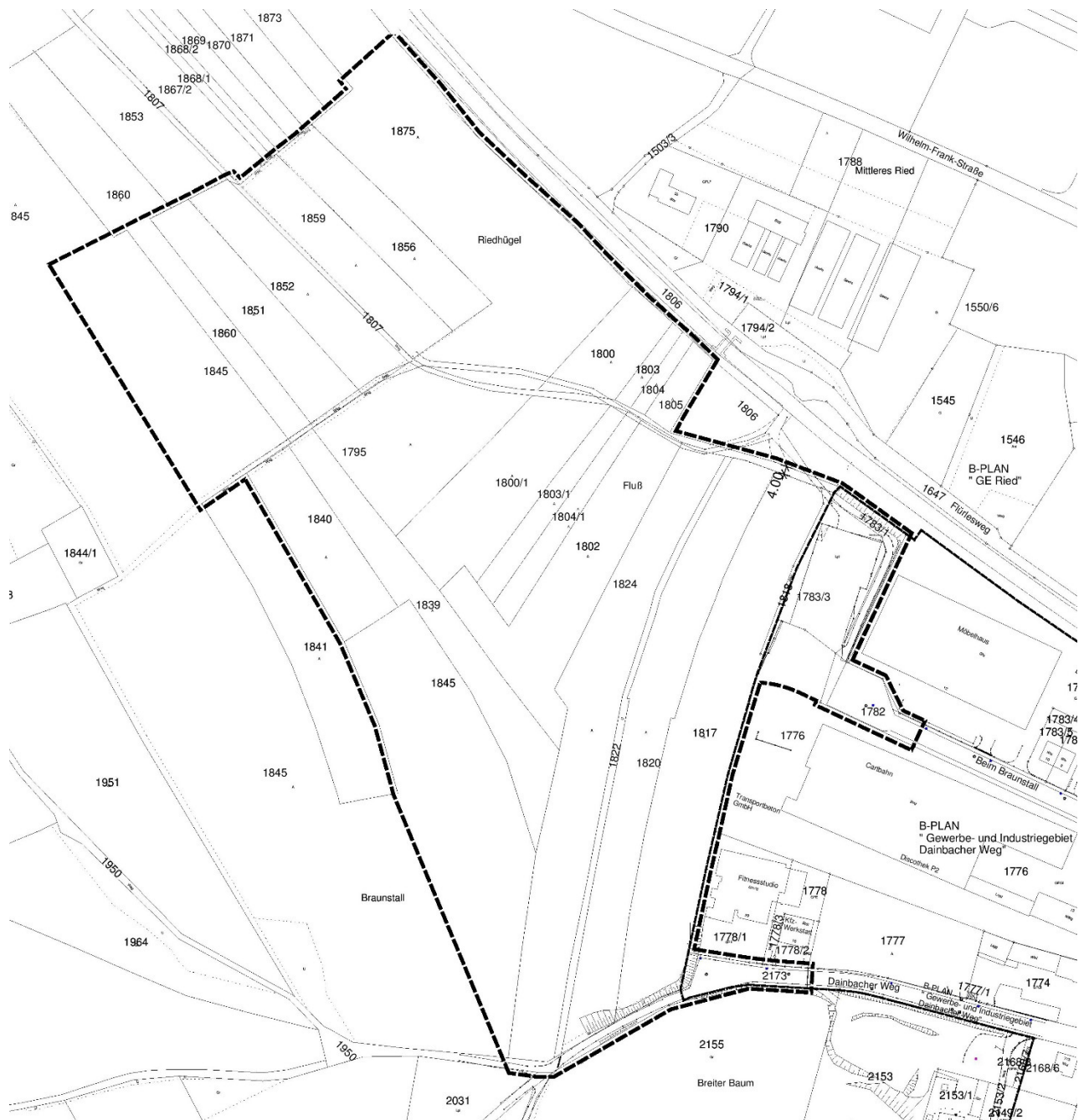
einbezogen.

Maßgeblich ist im Einzelnen der Lageplan des Bebauungsplans vom 25.04.2016 / 18.10.2016.

Mit Ausnahme der bereits bebauten Flächen werden die Grundstücke bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Weitergehende städtebauliche Planungen sind für den Planbereich nicht vorhanden.



Begründung



Abgrenzung Plangebiet B-Plan



Begründung



Luft Foto – Ausschnitt LUBW

5.3 Umgebungssituation

Im Osten grenzen an das Plangebiet die bestehenden Nutzungen des „Gewerbe- und Industriegebietes Dainbacher Weg“ an. Nördlich verlaufen die Bahngleise auf einem Bahndamm der Bahnlinie Lauda – Crailsheim. Dahinter schließen sich zur Tauber bzw. zur B 290 die bestehenden Nutzungen des „Gewerbegebietes „Ried“ an. Im Westen und Süden begrenzt das Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim mit ackerbaulich genutzten Flächen das Plangebiet. Der südliche Hangbereich geht in das Waldgebiet „Drillberg“ über.



B PLANUNGSBERICHT

1. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes wird durch die zwangsläufige Anbindung an die vorhandenen Erschließungsstraßen „Dainbacher Weg“ und „Beim Braunstall“ vorgegeben. Die topographischen Gegebenheiten lassen eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Gebietes, auch mit großflächigen Gewerbeeinheiten, sowie eine reduzierte auch kleingliedrige Strukturierung der Gewerbeflächen entsprechend der Nachfrage zu.

Die einzelnen Bauflächen A, B, C und D werden über die Planstraßen A, B, C und D erschlossen, die über einen zentralen Kreisverkehr den Anschluss zu den Straßen „Beim Braunstall“ und „Dainbacher Weg“ herstellen. Hierdurch wird die Erschließung des Gebietes optimiert und die Belastung für die jeweiligen Anschlussstrecken reduziert.

Das Plangebiet kann in bedarfsgerechten Bauabschnitten erschlossen werden. Die Aufteilung der einzelnen Bauflächen kann nachfrageorientiert erfolgen.

2. Verkehrliche Erschließung des Gebietes

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen „Dainbacher Weg“ und „Beim Braunstall“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Beide Straßen haben direkten Anschluss an die Hangstraße, die wiederum im Süden unmittelbar an die L 2248 (Buchener Straße) anbindet. Über die Hangstraße besteht nördlich über die überbrückte Bahnstrecke Lauda–Crailsheim und die Wilhelm-Frank-Straße Anschluss an das Gewerbegebiet „Ried“ und an die B 290.

Das Plangebiet selbst wird durch einen zentralen Kreisverkehrsplatz mit einem Radius von 17,50 m intern verkehrstechnisch erschlossen. Von diesem Kreisverkehr zweigen die Planstraßen A mit einer Straßenbreite von 7,50 m, B mit einer Straßenbreite von 8,00 m und C als Stichstraße mit einer Straßenbreite von 7,00 m ab und erschließen die zugeordneten Baufelder beidseitig. Die Planstraße A hat Anschluss an die vorhandene Straße „Dainbacher Weg“, die Planstraße D mit einer Straßenbreite von 8,00 m hat Anschluss an die vorhandene Straße „Beim Braunstall“.

Der fußläufige Verkehr wird im Plangebiet über einseitige Gehwege mit einer Breite von 1,00 m entlang aller Planstraßen mit Ausnahme der Planstraße C geführt.

Diese ausreichenden Straßenbreiten und Gehwege gewährleisten einen reibungslosen Verkehrsablauf im Gebiet selbst. Eine einseitige Anordnung von Parkierungsflächen ist an den Erschließungsstraßen möglich. Die Anordnung bleibt der endgültigen Ausbauplanung und insbesondere der Aufteilung der Gewerbeflächen vorbehalten.

Der bestehende Feldwirtschaftsweg (Flst. Nr. 1807) ist über ein öffentliches Grün mit einem Schottergrasweg an die Wendeanlage der Planstraße B angebunden.



Begründung

Die Andienung der westlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke ist damit gewährleistet. Dies gilt gleichermaßen für Flst. 1841, das zukünftig über den an der Südgrenze vorgesehen landwirtschaftlichen Weg erreicht werden kann.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege Richtung „Schüpfer Loch“ werden an die Planstraße A und im weiteren Verlauf an den „Dainbacher Weg“ angeschlossen.

3. Ver- und Entsorgung des Gebietes

3.1 Versorgung des Gebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser sowie Gas erfolgt über das Stadtwerk Tauberfranken und ist sichergestellt.

3.2 Abwasserentsorgung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Gebietes wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis im Mischsystem sichergestellt. Die Ableitung der Außengebietswässer erfolgt über ein bergseitig des Baufensters A verlaufendes Grabensystem zum südlich angeordneten Regenrückhaltebecken (Erdbauweise). Aufgrund der Topographie muss das Retentionsbecken mittels einer Verrohrung unter der Grabensohle beschickt werden. Im nördlichen, westlichen und südlichen Planbereich verläuft ein umlaufender Graben um die Baufenster A und B. Dieser entwässert in den vorhandenen Regenwasserkanal. Im Bereich dieses Grabens wird längs der Bahnstrecke auch ein Mischwasserkanal zur Aufnahme des Schmutz-, Dach- und Oberflächenwassers aus dem Baufenster B benötigt. Die zur Aufnahme und Ableitung des Außenbereichswassers in den privaten Grünflächen eingetragenen Gräben sind dort auf Dauer festgesetzt.

Die weiteren zur Entsorgung des Gebietes notwendigen Mischwasser- und Regenwasserkanäle werden in den Erschließungsstraßen verlegt und in die bestehenden, bzw. zu erweiternden Kanäle bis zur Kläranlage und Tauber geführt.



4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, sowie als Sondergebiet Tierheim gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Um eine bauliche Nutzung des Baufensters D aber auf jeden Fall zu sichern, ist neben der Sondernutzung als Tierheim auch eine gewerbliche Nutzung ausnahmsweise möglich.

Aufgrund des angrenzend ausgewiesenen „Gewerbe- und Industriegebietes Dainbacher Weg“ werden die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber in den direkt anschließenden Baufenstern C und E ausgeschlossen, um den insbesondere auch im Nachtzeitraum möglichen Emissionen eines Industriegebietes Rechnung zu tragen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl festgelegt.

Hierbei wird bei der Grundflächenzahl mit 0,8 die Obergrenze ausgeschöpft, um eine ausreichende Nutzung dieser wertvollen Gewerbeflächen zu ermöglichen. Da die Randbereiche der Gewerbeflächen als private Grünflächen ausgewiesen werden, ist eine volle 80 - prozentige Nutzung der Grundstücke nicht möglich, da die privaten Grünflächen nicht in die Berechnung einzubeziehen sind. Es wird im geplanten Gewerbegebiet, zur einfacheren Realisierung von baulichen unterschiedlichen Anforderungen, auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet. Bezogen auf die praxisnahe Festsetzung von max. Gebäudehöhen und unter Berücksichtigung der vorgenannten Zufahrten, Umfahrten, notwendigen Stellplätze und Besucherparkplätze wird auch in der Relation zu den vorgegebenen Baufenstern zu den Gewerbeflächen eine Baumassenzahl von 8.0 festgesetzt.

4.2 Bauweise

Zur Realisierung ausreichend großer Gebäude für gewerbliche Nutzungen, wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO festgelegt. Hierbei können die Gebäude mit einer maximalen Länge von 100 m errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird der Nachfrage nach zusammenhängenden zukunftsorientierten Gewerbeflächen flexibel und bedarfsgerecht Rechnung getragen. Die Festsetzung orientiert sich auch an dem im benachbarten Industriegebiet Dainbacher Weg vorhandenen Gebäudebestand.

4.3 Höhen und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Topographie des Plangebiets ist durchgängig ein flach geneigter Nordosthang. Die interne Haupteinschließung für die anschließenden Baufelder A und B erfolgt über die im Gebiet mittig verlaufende Planstraße B mit geringer Längsneigung von ca. 1 % Gefälle auf den bestehenden Höhenlinien. Die Planstraße C mit dem angrenzenden Baufeld D hat eine überwiegende Längsneigung von ca. 7 %, die Planstraße A ein überwiegendes Längsgefälle von ca. 5,65 %, die Planstraße D im Bereich des Baufensters E ca. 0,5%, im



Begründung

weiteren Verlauf ca. 6,8 % Gefälle. Aufgrund dieser erschließungstechnischen Vorgaben ist eine Festsetzung der Höhen und Höhenlage der baulichen Anlagen bezogen auf das jeweilige Straßenniveau sinnvoll. Hierdurch sollen die Gebäude in das bestehende Gelände eingebunden werden und zu große Geländeänderungen vermieden werden.

Die Höhen und Höhenlage der baulichen Anlagen in den Baufeldern werden entsprechend den textlichen Festsetzungen, den Nutzungsschablonen und jeweiligen Schnittdarstellungen, gemessen vom Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenachse, festgelegt. Die Baufelder A und B sind wegen der bestehenden Hanglage und den tiefen Baufenstern zur baulichen Anpassung an das bestehende Gelände längsunterteilt. Hier erfolgt eine Abgrenzung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen bergseits und talseits mit unterschiedlichen Festsetzungen, welche eine dem Gelände angepasste Höhenstaffelung der Gesamtkubaturen ergibt.

Im Baufenster E ist als Bestand ein gewerblich genutztes Gebäude mit einem dem Straßenniveau gleichen Flachdach vorhanden. Auf dem Gebäude, über der Flachdachebene, befindet sich ein baulich offenes Pultdach. Wegen der exponierten Lage, bedingt durch den bestehenden Geländeversatz gegenüber dem nordwestlich angrenzenden Bebauungsplanbereich, wurde die Firsthöhe hier mit 7 m dem bestehenden, östlich benachbarten gewerblichen Gebäude angepasst.

4.4 Garagen und Stellplätze

Garagen sind im Gewerbegebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zur jeweiligen Erschließungsstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um entlang der Erschließungsstraßen Parkierungsflächen auf den gewerblichen Grundstücksflächen selbst zu ermöglichen.

4.5 Private und öffentliche Grünflächen

In den Randbereichen des Bebauungsplanes werden Flächen als private Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen, um eine landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes zu erreichen. In diesen Grünbereichen verlaufen auch die zur Ableitung des Außenbereichswassers notwendigen offenen Gräben, die mit Sträuchern bepflanzt werden können.

Der südwestliche Umgebungsbereich des als Erdbecken auszuführenden Regenrückhaltebeckens wird als öffentliche Grünfläche und als Fläche zum Schutz und Pflege von Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Hier soll ein öffentlicher Grünbereich entstehen, der neben der Funktion „Regenrückhaltung“ auch als Naherholungsbereich u.a. mit Bäumen gestaltet werden soll.



4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindung sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Eine Durchgrünung des Plangebiets wird durch Pflanzvorgaben und Pflanzbindungen dauerhaft sichergestellt. Die Pflanzgebote entlang der Bebauungsplangrenzen gewährleisten einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft. Auf den privaten Grünflächen sind heimische Sträucher und gliedernde Laubbäume sowie Obstbäume zu pflanzen. Die öffentlichen Straßenräume werden durch Baumpflanzungen gegliedert. Innerhalb der gewerblichen Bauflächen ist je 1.500 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Um die Auswirkungen für die Schutzgüter zu reduzieren, wurden verschiedene Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft erarbeitet. Im Bereich des südlichen Regenrückhaltebeckens soll ein Baumhain, im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Feldgehölz entwickelt werden, um eine attraktive Eingangssituation in das Gebiet zu schaffen und eine landschaftsökologisch wertvolle Randstruktur zu erhalten.

Um Auswirkungen auf die lokalen Brutvogel- und Fledermausvorkommen zu vermeiden, dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeiten gerodet werden.

Weitergehende Maßnahmen und Vorgaben, insbesondere im Bereich der Versickerung von Oberflächenwasser sind aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie des zeitweise hoch stehenden Grundwassers nicht möglich. Im geotechnischen Bericht der GMP – Geotechnik GmbH & Co. KG Beratende Ingenieure und Geologen, Würzburg ist die Wasserdurchlässigkeit als „schwach durchlässig“ angegeben. Dieses bezieht sich auf die Tabelle 1 in DIN 18130-1 (Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes). Dort ist ein Wertebereich für schwach durchlässig mit $10^{-8} \leq k_f \leq 10^{-6}$ genannt. Dieser Wertebereich sollte daher auch in der weiteren Planung berücksichtigt werden und eine Versickerung aufgrund der dann zu erwartenden anaeroben Verhältnisse nicht vorgesehen werden.

Bei allen Pflanzungen sind gebietsheimische Pflanzenarten zu verwenden, die in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgeführt werden.

4.7 Immissionsschutz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen Bereiche mit emissionsträchtiger und immissionsempfindlicher Nutzung räumlich so getrennt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Was als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen ist, definiert § 3 BImSchG. Es sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen sind z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Strahlen und auch Gerüche. Schädliche Umwelteinwirkungen umfassen auch Belästigungen unterhalb der Gefahrenschwelle.

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim





4.7.1 Schallimmissionen

Das Plangebiet grenzt westlich an die bereits bestehenden Nutzungen des „Gewerbe- und Industriegebietes Dainbacher Weg“ an. Nördlich des Bahngleises befinden sich das Gewerbegebiet „Ried“ sowie vorhandene Kleingartenanlagen. In den beiden genannten Gewerbe- bzw. Industriegebieten befinden sich vereinzelte Wohngebäude. Weitere Wohngebäude befinden sich am Dainbacher Weg (Nr. 9 und 11) im Außenbereich. Zur Sicherstellung des Schallimmissionsschutzes der bestehenden benachbarten Nutzungen wurde eine Schallimmissionsprognose durch Wölfel Engineering GmbH+Co. KG (Höchberg) erarbeitet. Der Bericht vom 17.03.2016 ist der Begründung als Anlage beigelegt. Auch die Verträglichkeit der vom geplanten Tierheim auf der SO – Fläche zu erwartenden Schallemissionen mit den für die Fläche zulässigen Kontingenten wurde überschlägig bewertet. Außerdem wurden die von den umliegenden Gewerbeflächen zu erwartenden Schallimmissionen ermittelt und auf Basis der maßgeblichen Richtlinien bewertet. Die von der südwestlich des Geltungsbereiches, ca. 750 m entfernt gelegenen Schießanlage im „Schöpfer Loch“ zu erwartenden Anlagenlärmimmissionen wurden ebenfalls überschlägig abgeschätzt.

Die Geräuschimmissionen des Verkehrs auf der Bahnlinie Crailsheim – Lauda sowie auf den angrenzenden Straßen sind auf den geplanten Gewerbeflächen unkritisch und wurden daher nicht untersucht.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die entstehenden Gewerbeflächen zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente tagsüber ergibt sich durch den Schutzanspruch der benachbarten Kleingartenanlagen und der Wohnnutzungen. Gemäß der Schallimmissionsprognose wurden der Berechnung der zulässigen Geräuschkontingente die Kleingartenanlagen westlich des Gewerbegebiets „Ried“ nur in dem tatsächlich vorhandenen Umfang, zugrunde gelegt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Kleingartenanlage geht über die tatsächlich in Anspruch genommene Fläche hinaus. Es ist derzeit nicht angedacht, diese Fläche ebenfalls einer Kleingartennutzung zuzuführen.

Um die in der Schallimmissionsprognose getroffenen Annahmen zur Geräuschvorbelastung zu unterlegen, wurde das Büro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG mit der Durchführung von messtechnischen Untersuchungen beauftragt. Dazu wurden in der Zeit vom 24. August bis 29. August 2016 an den maßgeblichen Immissionsorten durchgehende Messungen mit der Aufzeichnung der Schalldruckpegel, der Terzbandspektren sowie der Audiodaten ohne Vorortbetreuung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Geräuschimmissionen der Industrie- und Gewerbegebiete „Dainbacher Weg“ und „Ried“ die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- und Gewerbegebiete im Messzeitraum sicher eingehalten, mit hoher Wahrscheinlichkeit deutlich unterschritten werden.



Begründung

Hinsichtlich der Geräuschvorbelastung für die Geräuschkontingentierung des Bebauungsplans „Gewerbe- / Sondergebiet Braunstall“ liegt eine Annahme der Richtwertausschöpfung durch den Bestand an den für den Bebauungsplan maßgebenden Immissionsorten auf Basis der Messergebnisse deutlich auf der sicheren Seite. Damit sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Braunstall“ keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen aus den benachbarten Gewerbegebieten zu erwarten. Die in der Schallimmissionsprognose getroffenen Annahmen decken die bestehende Situation sicher ab. Der Bericht vom 04.10.2016 über die Messergebnisse ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Mit Datum vom 07.12.2016 wurde der Stadt Bad Mergentheim die Baugenehmigung zur Errichtung einer Containeranlage für kommunale Anschluss-unterbringung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2155, Gemarkung Mergentheim erteilt. Das Vorhaben grenzt unmittelbar an die bestehende und geplante gewerbliche Nutzung an. Die Baugenehmigung für die Containeranlage wurde auf der Grundlage von § 246 Abs. 13 BauGB i.V. mit § 35 Abs. 2 und 4 BauGB befristet für die Dauer von 3 Jahren bis zum Ablauf des 06.12.2019 erteilt. Die Sonderregelungen des BauGB für Flüchtlingsunterkünfte ermöglichen gemäß § 246 Abs. 10 BauGB auch die Unterbringung innerhalb von Gewerbegebieten, so dass aufgrund der im Gebiet selbst ein-zuhaltenden Richtwerte davon auszugehen ist, dass das geplante Gewerbegebiet als verträglich mit der befristet genehmigten Unterbringung auf Flst. Nr. 2155 beurteilt werden kann.

4.7.2 Geruchsimmissionen

Das geplante Baugebiet liegt mit der nördlichen Spitze des Baufeldes B1 in einer Entfernung von mindestens 150 m zur Kläranlage auf Flst. Nr. 1480. Der überwiegende Teil des Baugebietes liegt in weit größerer Entfernung südlich zur Kläranlage.

Zu beachten sind auch mögliche Auswirkungen des Kompostplatzes auf dem westlichen Teil des Flst. Nr. 1480, Bad Mergentheim (Kläranlage) in Richtung Edelfingen.

Für die Beurteilung der Geruchsimmissionen in das Gewerbegebiet kann die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 29.02.2008 und Ergänzungen vom 10.09.2008 herangezogen werden.

Die GIRL basiert auf einem Geruchsstundenkonzept. Damit wird das Auftreten von Gerüchen auf einer Beurteilungsfläche in Prozent der Jahresstunden ausgedrückt. Nach dieser Richtlinie dürfen nur deutlich wahrnehmbare Geruchsimmissionen beurteilt werden. Der Immissionswert für Gewerbegebiete beträgt 0,15, d. h. dass an bis zu 15% der Jahresstunden eine Geruchswahrnehmung als zumutbar gilt. Eine Geruchsstunde liegt nach Geruchsimmissionsrichtlinie vor, wenn es in mindestens 10 % der Zeit der Stunde zu Geruchswahrnehmungen kommt. Dies bedeutet, dass bei der Berechnung der Gesamthäufigkeit der Geruchsstunden auch Stunden voll zählen, innerhalb deren es nur in 6 Minuten zu Geruchswahrnehmungen kommt.

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim





Begründung

Im Umfeld der Kläranlage gab es in den letzten Jahren keine Beschwerden über Geruchsbelästigungen. Im Regelfall sind keine unangenehmen Gerüche wahrnehmbar. Auch durch den in noch größerer Entfernung im westlichen Teil des Flst. Nr. 1480 betriebenen Kompostplatz entstehen nur gelegentlich Geruchsemissionen beim Umsetzen und Sieben des Kompostplatzes etwa 3-4 Mal jährlich. Eine Auswirkung auf das südlich geplante Gewerbegebiet ist gerade auch unter Berücksichtigung der vorherrschenden Windrichtung aus Süden und Westen nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es keine Anhaltspunkte für eine näher zu untersuchende Konfliktlage bzgl. zu erwartender Geruchsbelästigungen gibt.

4.8 Leitungsrechte

Die im Planbereich verlaufenden bestehenden Stromleitungen werden durch ein Leitungsrecht (LR 1) zugunsten des Stadtwerks Tauberfranken sichergestellt. Weiterhin werden die bestehenden und neuen Kanalleitungen durch ein Leitungsrecht (LR 2) zugunsten der Stadt Bad Mergentheim sichergestellt. Die im Plan festgelegten Schottergraswege auf bzw. neben dem LR 2 dienen der Unterhaltung der Kanäle.

5. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

5.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Das Plangebiet westlich der Kernstadt Bad Mergentheim ist von der nördlich des Plangebiets und der Tauber verlaufenden B 290 und der dortigen Hangseite des „Lieblichen Taubertals“ trotz des vor dem Gewerbegebiet verlaufenden begrünten Bahndamms und dem Uferrandgrün der Tauber aufgrund der Hanglage überwiegend einsehbar. Aufgrund dieser Fernwirkung des Gebietes sind neben den planungsrechtlichen Vorschriften nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) weitergehende gestalterische Vorgaben nach § 74 LBO notwendig.

5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Auswirkungen für das Landschaftsbild sind werden durch den Ausschluss leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und baulichen Anlagen minimiert. Durch die äußere Farbgebung mit hellen und gedeckten Farbtönen wird eine Anpassung der entstehenden Gebäude an die natürliche Umgebung erreicht.

5.3 Dächer

Um eine breite gewerbliche Entwicklung mit unterschiedlichen Architekturformen im Bereich des Gewerbegebietes zu ermöglichen, werden Dachformen als Sheddach, Pultdach, Satteldach und Flachdach zugelassen. Bei der Ausführung eines geneigten Daches ist zur Reduzierung von unterschiedlichen Dachansichten und Materialien eine Dachneigung von 10° bis 30° zulässig. Zur Minimierung von Einwirkungen auf das Landschaftsbild werden keine blendenden oder reflektierenden



Begründung

Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zugelassen. Dachbegrünungen werden bei Flachdächern und flach geneigten Dächern empfohlen. Sie verringern und verzögern den Wasserabfluss und verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse. Der Niederschlagswasserzufluss zur Abwasserkanalisation wird vermindert.

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

5.4 Werbeanlagen

Die Größe und Anzahl der Werbeanlagen pro Fassade werden durch Vorgaben in den textlichen Festsetzungen reguliert. Um hier einen Wildwuchs zu vermeiden und wegen der exponierten Lage des Gewerbegebiets unterliegen Werbeanlagen ab 10 m² der Genehmigungspflicht. Die Größe wird auf max. 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche und insgesamt auf max. 25 m² pro Gebäudeseite, die Höhe freistehender Werbeanlagen auf 5 m mit einer Fläche von max. 10 m² begrenzt. Um im Eingangsbereich der Stadt Bad Mergentheim eine negative Fernwirkung zu verhindern, sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht oder grellen Farben, sowie Werbeanlagen auf den Dächern nicht zugelassen.

5.5 Gestaltung der unbebauten Flächen, betrieblichen Umgangsflächen, Stellplätze und Zufahrten sowie Einfriedungen

Im geotechnischen Bericht der GMP – Geotechnik GmbH & Co. KG Beratende Ingenieure und Geologen, Würzburg ist die Wasserdurchlässigkeit als „schwach durchlässig“ angegeben. Dieses bezieht sich auf die Tabelle 1 in DIN 18130-1 (Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes). Dort ist ein Wertebereich für schwach durchlässig mit $10^{-8} \leq k_f \leq 10^{-6}$ genannt. Dieser Wertebereich sollte daher auch in der weiteren Planung berücksichtigt werden und eine Versickerung aufgrund der dann zu erwartenden anaeroben Verhältnisse nicht vorgesehen werden. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Plangebietes und der Lage im Heilquellenschutzgebiet sind alle betrieblichen Umgangsflächen, Stellplätze und Zufahrten zu versiegeln und das anfallende Oberflächenwasser dem Mischwasserkanal zuzuführen. Um aber ausreichende Freiflächen ohne Versiegelung zu erhalten, müssen Flächen, die nicht überbaut, bzw. nicht als Zufahrt oder Parkierungsfläche benötigt werden, als Grünfläche oder landschaftsgärtnerisch angelegt ausgeführt werden.

Einfriedungen im Gebiet sind als offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,00m zugelassen, um eine Sicherung der betrieblichen Flächen und der Sondergebietsflächen zu ermöglichen.



6. Kennzeichnung, nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG): „MERGoo - Siedlungsreste der Urnenfelderzeit (um 1200 bis 850 v. Chr.) und aus der frühen Laténezeit (um 450 v. Chr.) sowie Bestattungen aus nicht näher bestimmbarer vorrömischer Zeit“. In den nördlich an das ausgewiesene Kulturdenkmal anschließenden Arealen wurden bei Begehungen ebenfalls Lesefunde gemacht, die auf Siedlungen und Bestattungsplätzen vom Beginn der Jungsteinzeit bis zur Merowingerzeit hinweisen.

Daher ist davon auszugehen, dass innerhalb des im gesamten Plangebiets bei allen Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Plansicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, werden seit dem 3. Quartal 2016 im Vorfeld der Erschließung archäologische Untersuchungen und Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdfärbungen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz (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.

Heilquellen- und Wasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim. Auf die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets (WSG) Taufstein. Es sind daher die Anforderungen für die Schutzzone III (insbesondere bei Bauarbeiten) in Wasserschutzgebieten einzuhalten. Die Abgrenzung des fachtechnisch abgegrenzten WSG ist in den Planunterlagen dargestellt.

Baugrund

Da im Plangebiet laut Bodengutachten mit Stau- und Schichtenwasser in unterschiedlichen Höhenlagen zu rechnen ist und dies auch Auswirkungen auf die bauliche Ausführung von Gebäuden und baulichen Anlagen haben kann, werden auf Grundlage des Baugrundgutachtens, objektbezogene Baugrunduntersuchungen, entsprechend der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ empfohlen, um weitergehende Informationen zur Ausführung von Gebäuden und baulichen Anlagen zu erhalten.

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim





BegründungErneuerbare Energien

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen. Dabei ist zu beachten, dass die Bohrtiefe auf die Oberkante der Haßmersheimer Schichten beschränkt ist. Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig. Es wird empfohlen, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Deckschichtuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

Die Erdwärmenutzung mit Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen ist in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten WSG Taufstein (vgl. Hinweise Pkt. 3.6 und Planeintrag) nicht gestattet. Die Nutzung von Erdwärmekollektoren / -körben ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Zulässigkeit wird durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis (Umweltschutzamt) geprüft.

Glasflächen / Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen (insbesondere in Waldrandnähe) sind Vorgaben zum Aufbringen von flächigen Markierungen auf die Glasflächen in den örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen. Auf die Broschüre „Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. ISBN-NR.: 978-3-9523864-0-8“ wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Die Broschüre und ergänzende Informationen können unter www.vogelglas.info abgerufen werden.



C U M W E L T B E R I C H T

1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen

Um dem aktuellen Gewerbe- und Sonderbauflächenbedarf in Bad Mergentheim gerecht zu werden und neue kernstadtnahe Entwicklungsflächen bereitzustellen, hat die Stadt Bad Mergentheim die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Braunstall“ beschlossen.

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. Eine Verschärfung materiell-rechtlicher Anforderungen, insbesondere was die Gewichtung von Umweltbelangen im Rahmen der gemeindlichen Abwägung betrifft, ist damit nicht verbunden.

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, Immissionsschutzes und Naturschutzes finden im Weiteren gleichermaßen Berücksichtigung.

Mit der Dokumentation der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren „Gewerbe- und Sondergebiet Braunstall“, wurde das Ingenieurbüro Fleckenstein, Landschafts- und Stadtplanung, Lohr am Main, beauftragt.

2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet

Das insgesamt 10,14 ha Fläche umfassende Plangebiet ist etwa 1,50 km westlich des Kernstadtgebietes von Bad Mergentheim gelegen und erstreckt sich vorwiegend über derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Teilräume der Flurgewanne „Braunstall“, „Fluß“ und „Riedhügel“.

Im Osten wird das Plangebiet durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Dainbacher Weg begrenzt, das in seinen Randbereichen aus erschließungstechnischen Gründen (Erschließungsstraße „Am Braunstall“ und „Dainbacher Weg“) kleinflächig in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen ist.



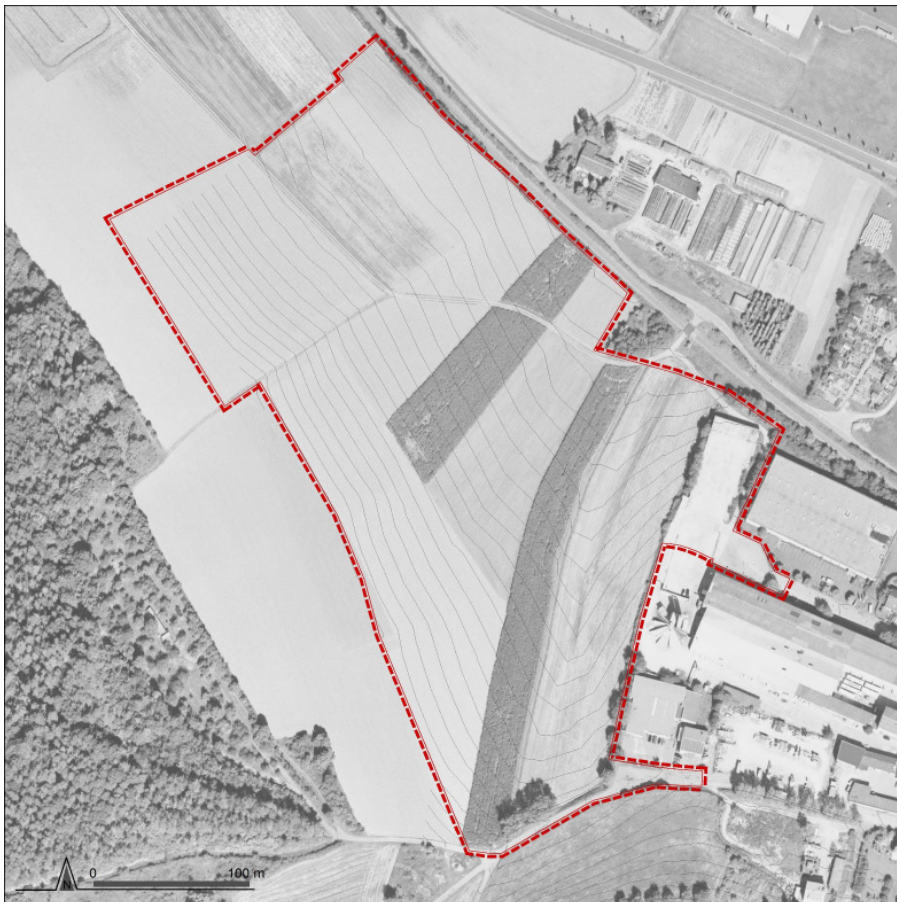
Begründung

Im Norden grenzen dammgeführte Schienenverkehrsflächen der Bahnverbindung Lauda – Crailsheim, im Westen das rechtswirksame Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim mit dem flach ausstreichenden „Unteren Bürgerwald“ an.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist lediglich in Form eines periodisch wasserführenden Grabens mit schmalen, krautigen Saumstrukturen ein gliederndes Landschaftselement ausgebildet. Wertvollere Strukturelemente bestehen in Form naturnaher Heckenzüge und eines Feldgehölzes entlang der Bahnlinie nördlich, sowie in Form schmaler Heckenriegel und Baumgruppen östlich und südlich des Plangebietes.

Es herrschen flache bis mäßig steile Hangneigungen zwischen 6 % und 12 % gen Nordosten vor, die eine intensive landwirtschaftliche Nutzung der vorzufindenden Lehm- und Lössstandorte hoher Bonität nicht einschränken.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim überwiegend als Gewerbegebiet dargestellt und kann nach Maßgabe von § 8 BauGB (Ableitungsgebot) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden. Unter Berücksichtigung der umgebenden Flächennutzungen erfolgt die bauliche Entwicklung des Standortes im städtebaulichen Zusammenhang.



Lage des Plangebietes westlich des bestehenden Gewerbebestandes „Dainbacher Weg“ (Grundlage: DOP 2010)

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU DIPL. ING. MATHIAS FRIEDERICH

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein . Lohr am Main



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)



Begründung

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

Diesen Vorgaben liegt bereits eine landesplanerische Abwägung zugrunde, so dass sie verbindliche Letztentscheidungen darstellen, die keiner weiteren Abwägung im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung unterzogen werden können. Nachfolgend sollen wichtige planungsrelevante Leitsätze des Regionalplanes (RP) Heilbronn-Franken 2020 (rechtswirksame Fassung aus dem Jahr 2006) zusammengestellt werden, die räumlich wie sachlich konkretisierte Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Baden-Württemberg darstellen.

- Die Stadt Bad Mergentheim trägt wichtige Funktionen eines Mittelzentrums im ländlichen Raum und ist sowohl Bestandteil der Landesentwicklungsachse Crailsheim – Wertheim, als auch der regionalen Entwicklungsachse „Waldenburg/Kupferzell – Bad Mergentheim (vgl. RP 2.2.1, 2.2.2, 2.3.2)
- Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur ist u.
a. Bad Mergentheim-Kernort „die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus“ ausgewiesen (vgl. RP 2.4.1).
- Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur ist u.
a. Bad Mergentheim-Kernort als Schwerpunkttraum für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen (vgl. RP 2.4.3.1).
- In der rechtswirksamen Raumstrukturkarte des RP Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als gewerbliche Entwicklungsfläche ausgewiesen (vgl. RP Heilbronn-Franken 2020).



Begründung

- „Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und die Wasserwirtschaft langfristig erhalten bleiben. Hierzu gehören auch die im Freiraum enthaltenen Bodendenkmale und die für die Realisierung des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 erforderlichen Flächen.“ (RP 1.2.4)
- „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und sind die Auswirkungen zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“ (RP 1.2.4)
- „Die Siedlungsentwicklung ist am Charakter der gewachsenen Kulturlandschaft auszurichten. Dabei sind Ortscharakter und Landschaftsbild und kulturelles Erbe sowie topographische und klimatische Aspekte zu berücksichtigen und Vorranggebiete für andere Funktion, z.B. den Hochwasserschutz, freizuhalten.“ (RP 1.2.5)
- „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.“ (RP 2.4.0)
- „Bei im Zusammenhang mit hoher Restriktionsdichte in Talräumen erforderlich werdenden Entwicklungen eines „Sprungs auf die Höhe“ durch Neuausweisung von Bauflächen auf den Hochflächen ist eine ausreichende infrastrukturelle Versorgung und eine Anbindung an vorhandene Siedlungskörper, das überörtliche Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr zu gewährleisten. Eine vorrangig interkommunale Ausweisung soll bei gewerblichen Entwicklungen angestrebt werden.“ (RP 2.4.0)
- „Den Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so angeordnet und ausgestaltet werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in möglichst großem Umfang erhalten bleibt. Soweit möglich sollen sie entsprechend den gesamtäumlichen Anforderungen konzentriert werden. Die Schonung eines Schutzgutes zu Lasten eines anderen ist dabei grundsätzlich zu vermeiden. Die Inanspruchnahme von Naturgütern soll so erfolgen, dass großräumige Umweltbelastungen minimiert und teilräumliche Umweltüberlastungen vermieden werden.“ (RP 3(3))
- „Die Böden der Region sind zu schonen und nur in unbedingt erforderlichem Umfang für Nutzungen in Anspruch zu nehmen, die die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigen können. Unvermeidliche Eingriffe sollen auf Standorte mit beeinträchtigten Bodenfunktionen oder, falls dies nicht möglich ist, auf Standorte mit weniger leistungsfähigen Böden gelenkt werden. Dem Schutz der regionalbedeutsamen Boden- und Kulturdenkmale und der regionalplanerisch derzeit nicht gesicherten abbauwürdigen Rohstoffvorkommen soll dabei ein besonderes Gewicht zukommen.“



Begründung

- „Die Inanspruchnahme der Böden durch Siedlung, Verkehr, Rohstoffgewinnung und Infrastrukturmaßnahmen ist zu minimieren. Jede Neuinanspruchnahme soll durch Maßnahmen der Verbesserung der Leistungsfähigkeit an anderer Stelle ausgeglichen werden.“ (RP 3.2.2)
- „Altstandorte und Altablagerungen sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen beachtet werden und wann immer möglich einer geeigneten dauerhaften und unschädlichen Nachnutzung zugeführt werden.“ (RP 3.2.2)
- „Grundwasser ist als natürliche Ressource flächendeckend vor nachteiliger Beeinflussung zu sichern. Grundwasserempfindliche Gebiete sind durch standortangepasste Nutzungen und weiter gehende Auflagen besonders zu schützen. (...)“ (RP 3.3.1)
- „Zur Schonung des Grundwassers sollen Maßnahmen zur Wassereinsparung sowie zur Deckung des Brauchwasserbedarfs vorrangig aus Niederschlags- und Oberflächenwasser fortgeführt werden. Bestehende Belastungen sollen durch geeignete Maßnahmen zurückgeführt werden.“ (RP 3.3.1)
- „Oberflächengewässer sind zur Erhaltung ihrer ökologischen Funktionen vor Übernutzung durch Wasserentnahme, direkte und diffuse Stoffeinträge und Beeinträchtigungen der Gewässerstruktur zu bewahren (...)“ (RP 3.3.1)
- „Die Abwasserbeseitigung soll zur Minimierung der Belastungen und Gefährdungen und zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Grund- und Oberflächenwasservorkommen problemorientiert weiterentwickelt und durch bauleitplanerische Vorgaben flankiert werden. (...)“ (RP 3.3.1)
- „Für die Stromerzeugung sind verstärkt regenerative Energien (Wasserkraft, Windkraft, Solarenergie, Biomasse, Biogas, Holz, Erdwärme) zu nutzen. Der Einsatz moderner, leistungsstarker Technologien zur Nutzung regenerativer Energien ist unter Einbeziehung von Lastmanagementmodellen zu fördern.“ (RP 4.2.2.1)

Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung weist Behördenverbindlichkeit auf und beinhaltet, insbesondere für die allgemeinverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplanung einer Kommune, direkte Planungsvorgaben. Im Nachfolgenden werden wichtige planungsrelevante Vorgaben bzw. Ziele des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim zusammengestellt.

- Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Im nordwestlichen Grenzbereich wurden in sehr geringem Umfang derzeit landwirtschaftlich gewidmete Flächen einbezogen und die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit der aktuell rechtswirksamen Schutzgebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Bad Mergentheim“ gefasst. Aufgrund der nur sehr kleinflächigen Abweichungen von den Plandarstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung kann von einer Wahrung des Ableitungsgebotes in der Bauleitplanung gem. § 8 BauGB ausgegangen werden.



Begründung

- Auf den Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze „Bad Mergentheim“ unmittelbar westlich und nördlich des Plangebietes wird nachrichtlich hingewiesen.
- Eingrünungsmaßnahmen werden insbesondere für den westlichen und nördlichen Randbereich der städtebaulichen Entwicklungsfläche dargestellt. Auch innerhalb des Plangebietes sollen private und öffentliche Grünflächen zur oberirdischen Ableitung von Regenwasser geschaffen werden.
- Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim aus dem Jahr 1991 ist das Planungsgebiet randlicher Bestandteil eines Ventilationsraumes für den Kalt- und Frischluftaustausch zwischen offener Landschaft und Siedlungsraum. Zudem ist er als Teilraum eines freizuhaltenden Grünzuges zwischen Siedlungsräumen dargestellt. Die örtliche Landschaftsplanung nimmt jedoch auf ein historisches Landschaftsgefüge (Referenzzeitpunkt 1991) Bezug und ist mittlerweile in vielen Teilräumen ihres Betrachtungsraumes nicht mehr anwendbar.

Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Im Plangebiet sind folgende Schutzbestimmungen zu beachten:

- Unmittelbar westlich und nördlich des Plangebietes grenzt ein rechtswirksames Landschaftsschutzgebiet gem. § 29 NatSchG BW i.V.m. § 26 BNatSchG mit der Gebietsnummer 1.28.008 „LSG Bad Mergentheim“ an. Schutzzweck ist hier die Sicherung des ökologisch wie landschaftsästhetisch bedeutenden Gebietes als wertvoller Grünbereich und Erholungsraum für die Allgemeinheit. Handlungen, durch die der Charakter des Gebietes verändert wird oder die dem Schutzzweck widersprechen sind lediglich in Ausnahmefällen, nach Erlaubnis durch die Naturschutzbehörde, möglich (vgl. Landschaftsschutzverordnung, Ursprungsfassung vom 13.04.1982).
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotop erfasst. Im näheren Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches sind nachfolgende Biotopstrukturen kartiert:

Biotopnummer	Lage zum Plangebiet	Bezeichnung
165241281272	Östlich angrenzend	Feldhecke an der Bahnlinie südlich Edelfingen
164241281453	Östlich angrenzend	Feldhecken an der Bahnlinie nördlich Bad Mergentheim
165241281268	Südlich	Feldhecken am Drillberg südwestlich Bad Mergentheim
165241281273	Westlich	Magerrasen am Schüpferloch westlich Bad Mergentheim

- Die angeführten Landschaftsstrukturen unterstehen überwiegend besonderem Schutz gemäß § 33 NatSchG BW i.V.m. § 30 BNatSchG.
- Unmittelbar nördlich des Plangebietes grenzt ein naturnahes Feldgehölz an, das gesetzlichem Schutz gem. § 33 NatSchG BW i.V.m. § 30 BNatSchG untersteht.



Begründung

- Das Plangebiet ist randlicher Bestandteil des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes „Bad Mergentheim“, quantitative Schutzzone D. In diesem Bereich sind insbesondere Bohrungen in oder Grundwasserentnahmen aus Buntsandsteinformationen, wie auch Sprengungen verboten (vgl. Schutzgebietsverordnung LRA TBB, 10.10.1995).
- Das Plangebiet gehört in kleinflächigen Teilbereichen der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Taufstein“ an.

2.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Braunstall“

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Braunstall“ wird seitens der Stadt Bad Mergentheim mit den Leitzielen aufgestellt, den derzeit absehbaren Gewerbeflächenbedarf in Kernstadtnähe abzudecken und einen geeigneten Standort für die Umsiedlung des örtlichen Tierheimes vorzubereiten.

Durch den umweltfachlich zu prüfenden Bauleitplan sollen städtebauliche, grünordnerische und naturschutzfachliche Belange, die im Zusammenhang mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes von Bedeutung sind, verbindlich geregelt werden.

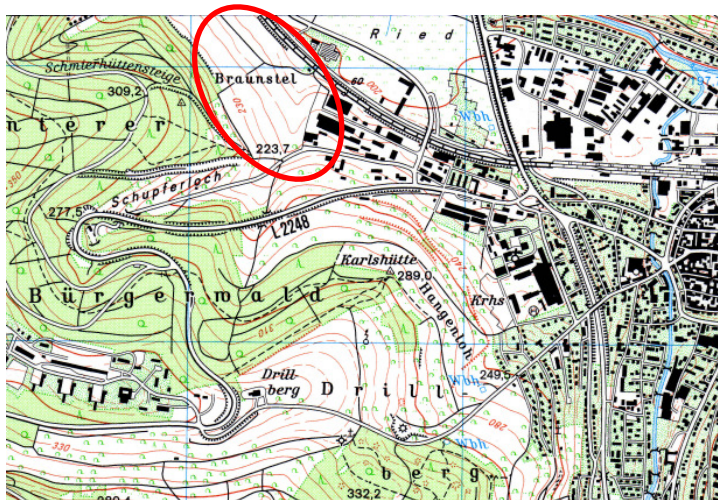
Einzelheiten der bauleitplanerischen Inhalte können der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Braunstall“ entnommen werden.



3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet

Wie 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 müssen im Untersuchungsgebiet zunächst analysiert werden, um die Umsetzung der bauleitplanerischen Ziele der Stadt Bad Mergentheim aus naturschutzfachlicher bzw. landschaftspflegerischer Sicht beurteilen und planerische Aussagen treffen zu können. Im Weiteren werden die ökologischen und landschaftsästhetischen Rahmenbedingungen im Planungsgebiet dargestellt.

3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie



Das Plangebiet gehört nach MEYNEN & SCHMITHÜSEN (1953-62) dem Naturraum „Tauberland“, einer stark zertalten und durch hohe Reliefenergie charakterisierten Muschelkalklandschaft an. Landschaftsprägend sind hier die namensgebende Tauber sowie deren Nebengewässer, die durch ihre erosive Wirkung eine kleinräumige Untergliederung des Landschaftsraumes in z. T. sehr schmale Riedel verursachen.

Innerhalb des Naturraumes Tauberland ist der räumliche Geltungsbereich Bestandteil flach und weiträumig gen Nordosten ausstreichender Taubertalflanken.

Das Plangebiet weist eine absolute Höhe über dem Meeresspiegel zwischen 205 und 225 m auf und ist von leichten Geländeneigungen gen Nordosten im östlich Teilraum (etwa 6 %) und mäßig steilen Geländeneigungen im westlichen Teilraum gekennzeichnet (etwa 12 %).

3.2 Funktionsbereich 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 Plangebiet ist als Bestandteil der Taubertalflanken durch derartige Schuttlager über Festgestein des Unteren Muschelkalks gekennzeichnet, die sich vor Ort in Form skelettreicher Lehmdecken zeigen (vgl. Geologische Karte von Baden-Württemberg 1:25.000, Kartenblatt 6524 „Mergentheim“, 1961).



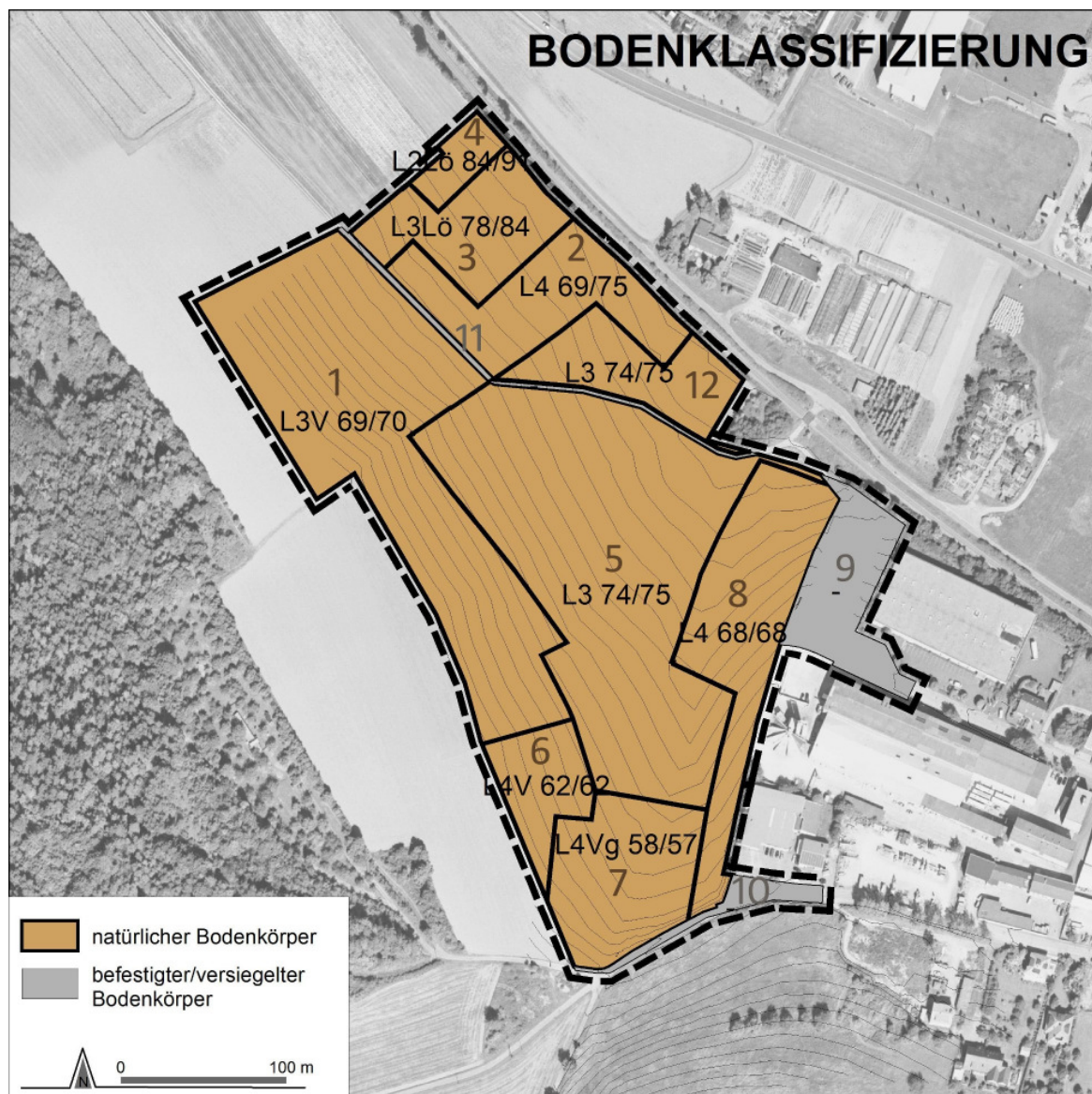
Begründung

Zwar ist die natürliche Bodengenese stets das Ergebnis eines komplexen Wirkungsgefüges diverser Umweltfaktoren und kann dementsprechend lokal sehr unterschiedlich verlaufen, jedoch wird aufgrund der homogenen naturräumlichen Abgrenzung und Topographie des Plangebietes von einer einheitlichen Bodenentwicklung im Plangebiet ausgegangen. Im Bereich der steileren Talhänge des unteren und mittleren Muschelkalkes bildeten sich im Naturraum vorwiegend Pararendzinen und Rendzinen mit hohen lehmig-tonigen Substratanteilen (Fließerden) und unterschiedlichem Skelettgehalt heraus (vgl. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, BÜK 200). Es handelt sich somit um schwere Böden mit eher geringer Versickerungskapazität und vergleichsweise hohem, bodenartbedingtem Filtrationsvermögen.

Auf Grundlage der historischen Reichsbodenschätzung sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches folgende Bodeneinheiten festzustellen:



Begründung



L2Lö 84/91	Lösslehmdecken, sehr gute bis gute Zustandsstufe, sehr hohe Boden-/ Ackerzahl
L3 74/75	Lehmboden, gute Zustandsstufe, hohe Bodenzahl
L3Lö 78/84	Lösslehmdecken, gute Zustandsstufe, sehr hohe Boden-/ Ackerzahl
L3V 69/70	Lehmboden, gute Zustandsstufe, hohe Bodenzahl
L4 68/68	Lehmboden, gute bis mittelmäßige Zustandsstufe, hohe Bodenzahl
L4 69/75	Lehmboden, gute bis mittelmäßige Zustandsstufe, hohe Bodenzahl
L4V 62/62	Lehmboden, gute bis mittelmäßige Zustandsstufe, hohe Bodenzahl
L4Vg 58/57	Lehmboden, gute bis mittelmäßige Zustandsstufe, mittlere Bodenzahl



Begründung

Demnach dominieren Lehm- und Lösslehmböden mit auffällig hohen Boden- bzw. Ackerzahlen, also Böden hoher natürlicher Fruchtbarkeit. Hierauf deutet auch der vorliegende geotechnische Bericht von GMP Geotechnik GmbH & Co.KG, Stand 23.03.2016, hin, der - außerhalb der baulich überprägten Bodenkörper – teils mächtige Lösslehm- und Lehmdecken über Hangschutt und Festgestein des Unteren Muschelkalks dokumentiert.

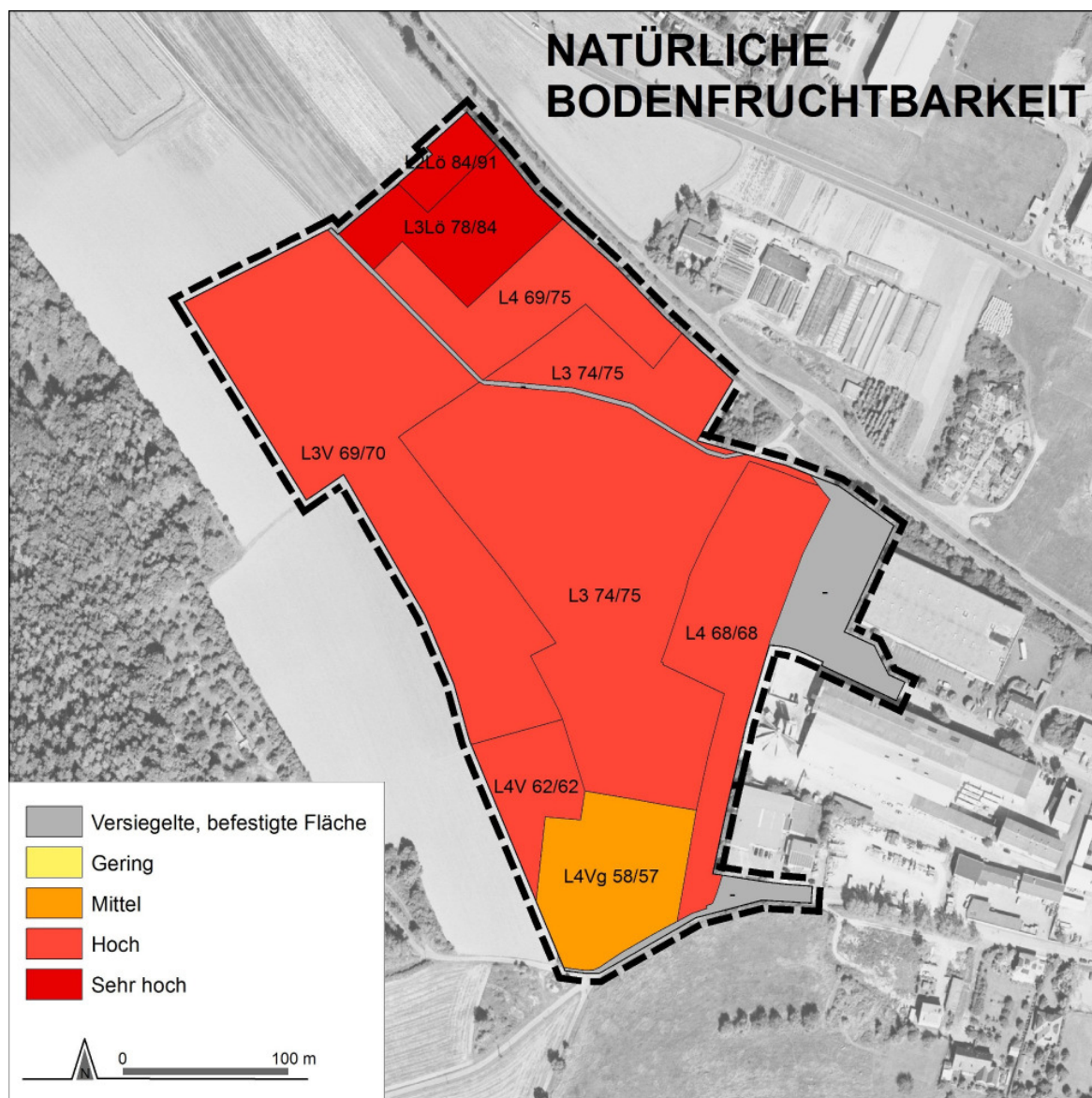
Der Bodenkörper als grundlegender abiotischer Bestandteil des Naturhaushaltes kann zahlreiche, teilweise gegenläufige Funktionen innerhalb des ökologischen Wirkungsgefüges der Landschaft wahrnehmen. So stellt er die Grundlage menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens dar, spielt als Regulator 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:



Begründung

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

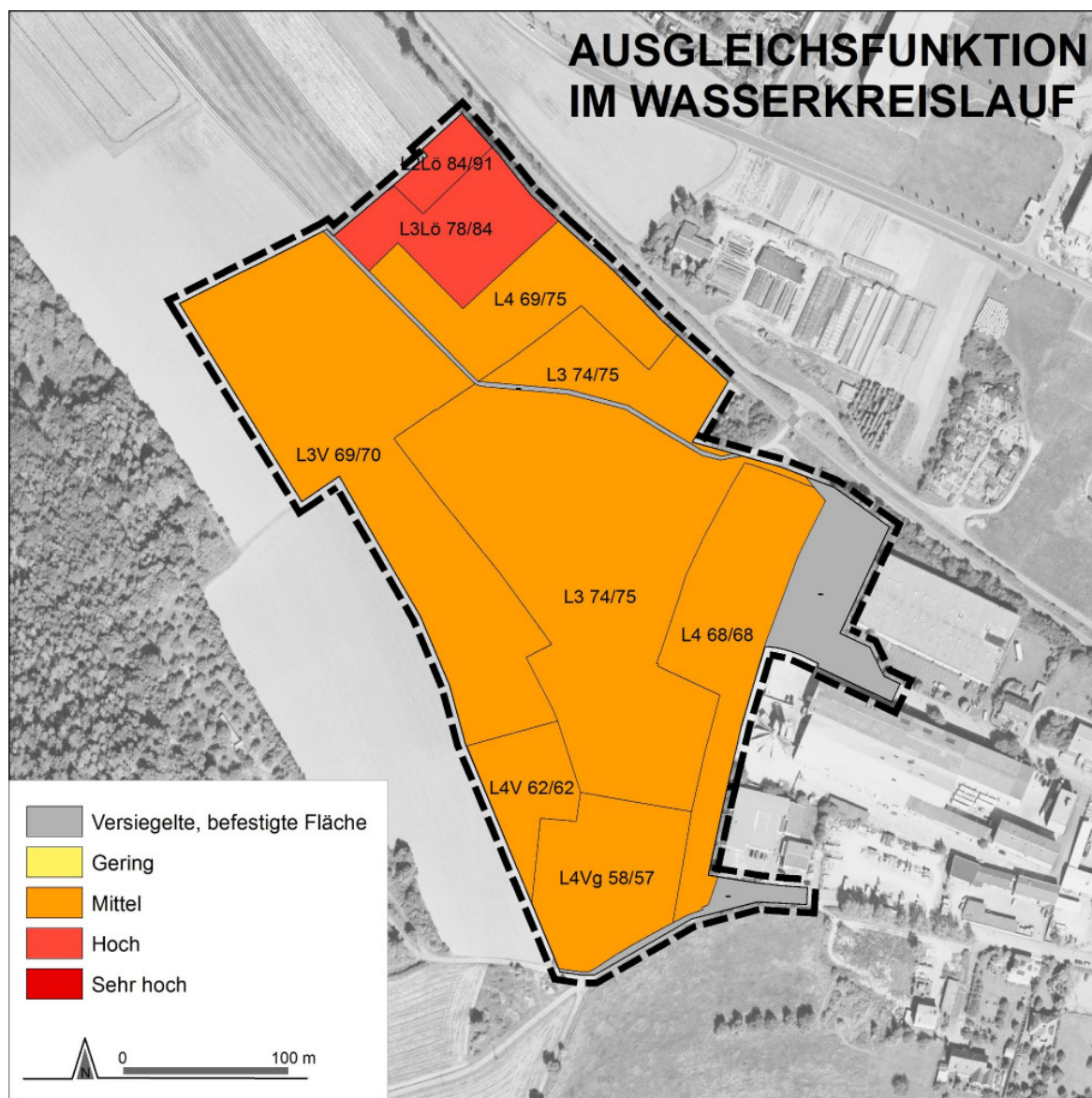


Funktionswertermittlung gem. LUBW 2010



Begründung

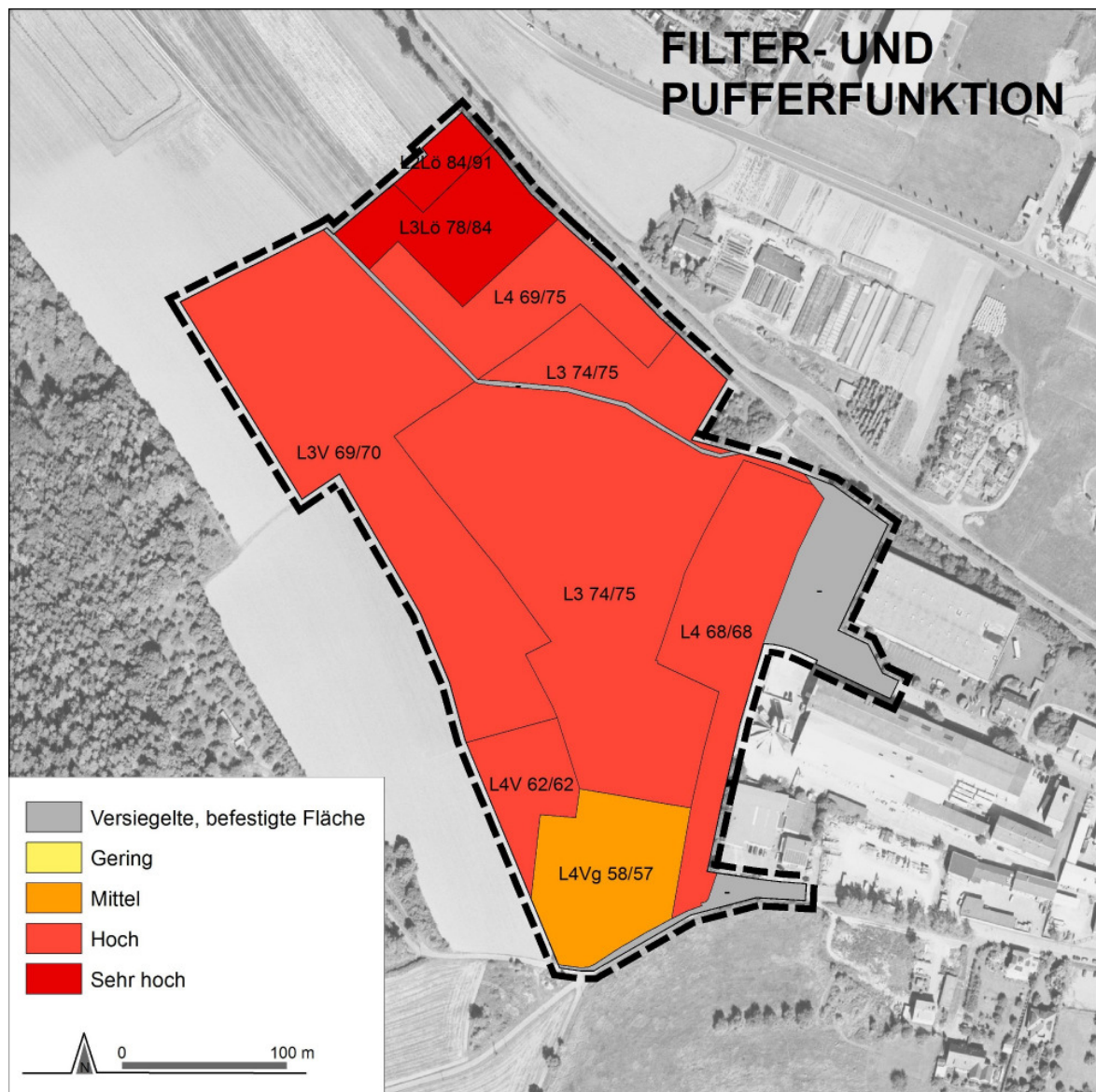
Ausgleichsfunktion des Bodens im Wasserkreislauf



Funktionswertermittlung gem. LUBW 2010



Filter- und Pufferkapazität der Standorte für organische und anorganische Schadstoffe



Funktionswertermittlung gem. LUBW 2010

Entwicklungspotenzial/Sonderstandortfunktion für naturnahe Vegetation

Keine der festgestellten Bodeneigenschaften, insbesondere die hohen Bodengrundwertzahlen, die überwiegend guten Zustandsstufen, der ausgeglichene Bodenwasserhaushalt und die nur geringe bis mäßige Geländeneigung, deuten 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.



Zusammenfassung der natürlichen Bodenfunktionen

Nachfolgende, zusammenfassende Funktionsbewertung bildet die Grundlage der in Kapitel 5 erläuterten Eingriffsermittlung hinsichtlich des Umweltmediums Boden:

Bodenklassenzeichen (Bodenschätzungsdaten)	Wert NB (LUBW 2010)	Wert AW (LUBW 2010)	Wert FP (LUBW 2010)	Bodenwert (LUBW 2010)	Ökopunkte je m ² ÖKVO BaWü
L2Lö 84/91	4	3	4	3,667	14,667
L3 74/75	3	2	3	2,667	10,667
L3Lö 78/84	4	3	4	3,667	14,667
L3V 69/70	3	2	3	2,667	10,667
L4 68/68	3	2	3	2,667	10,667
L4 69/75	3	2	3	2,667	10,667
L4V 62/62	3	2	3	2,667	10,667
L4Vg 58/57	2	2	2	2,000	8,000
NB = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AW = Ausgleichsfunktion Wasserkreislauf, FP = Filter-/Pufferfunktion					

3.3 Funktionsbereich Wasser

Oberflächenwasser

Der räumliche Geltungsbereich wird im südöstlichen Bereich von einem periodisch wasserführenden Graben mit sehr schmalen, krautigen Begleitstrukturen gequert. Über den geradlinig verlaufenden, strukturarmen Entwässerungsgraben wird bergseits (Schüpferloch, Bürgerwald) anfallendes Oberflächenwasser in ein naturnah verbuschtes Erdbecken an der Bahnlinie Lauda - Crailsheim und in das örtliche Entwässerungssystem abgeführt. Auf Grundlage einer überschlägigen Berechnung seines Einzugsgebietes ist für den Entwässerungsgraben in Folge größerer Regenereignisse eine Wasserführung von bis zu etwa 290 l/sec anzunehmen (vgl. hierzu fks – beratende Ingenieure: Vorplanung Erschließung Gewerbegebiet Braunstall, März 2016).

Grundwasserneubildungsfunktion

Angesichts der im Planungsraum vorherrschenden, mächtigen Lehmdecken, der intensiven ackerbaulichen Landnutzung und der Geländeneigungen zwischen 6 und 12 % ist von einer begrenzten Versickerungsfähigkeit und einem entsprechend hohen Oberflächenwasserabfluss auszugehen. Zudem kann auf Grundlage geotechnischer Untersuchungen des Plangebietes (GMP Geotechnik GmbH & Co.KG, Stand 23.03.2016) ein hoher Grundwasserflurabstand von voraussichtlich deutlich über 3 m angenommen werden.



Begründung

Lediglich vereinzelt wurden im Rahmen der Untersuchungen schwebende Grundwasserstände (keine zusammenhängenden Grundwasserhorizonte) zwischen 2 und 4 m unter GOK festgestellt. Angesichts der räumlichen Nähe des Plangebietes zur Tauber ist von einem mit dem Tauberpegel korrespondierenden Grundwasserstand zu rechnen. Vor diesem Hintergrund kann eine nur geringe bis mittlere Bedeutung des Planungsraumes für die örtliche Grundwasserneubildung angenommen werden.

Grundwasserschutzfunktion

Die mächtigen Lehmdecken im Plangebiet bilden ein leistungsfähiges Puffer- und Filtermedium gegenüber zahlreichen landnutzungsbedingten Schadstoffeinträgen, so dass von einer vergleichsweise hohen *bodenartbedingten* Grundwasserschutzfunktion der Standorte auszugehen ist. Auch der auf Grundlage örtlicher geotechnischer Untersuchungen 2016 (vgl. GMP Geotechnik GmbH & Co.KG 2016) herzuleitende, hohe Grundwasserflurabstand trägt vor Ort zu hohen Funktionswerten bei.

Das Plangebiet ist randlicher Bestandteil des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim (quantitative Schutzzone D) und in seinen südöstlichen Grenzbereichen Bestandteil der weiteren Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“.

3.4 Funktionsbereich 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>, 2012). 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 auch östlich des Planungsraum, im Kernstadtgebiet Bad Mergentheims vorzufinden sind, von Bedeutung.

Angesichts seiner aktuellen, offenen Landnutzungsform, seiner Vegetationsstruktur und Großflächigkeit ist dem Planungsgebiet eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsraum zuzuschreiben.



Begründung

Entstehende Kaltluftmassen können in den benachbarten Siedlungsraum an der Wilhelm-Frank-Straße (Kläranlage, Gewerbeflächen) und über die Taubertalsole nach Edelfingen abfließen und in diesen Bereichen zu einem Wärmeausgleich zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum beitragen. Aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen und der Ausrichtung des Taubertales, ist eine stadtklimatische Bedeutung des Planungsraumes für das eigentliche Kernstadtgebiet Bad Mergentheims jedoch begrenzt. Hinzu kommen Ventilationsstörungen bzw. Barrierewirkungen innerhalb des Taubertales, die insbesondere durch die bestehenden Siedlungsflächen an der Wilhelm-Frank-Straße hervorgerufen werden.

Luftregenerationsfunktion

Die Bedeutung eines Gebietes als luftregenerativ wirksamer Landschaftsraum ist im Wesentlichen durch dessen Landnutzungs- und Vegetationsstruktur bestimmt. Den ackerbaulichen Nutzflächen im Planungsraum ist angesichts der sehr geringen Sedimentations- und Filtrationspotenziale ihrer saisonalen Vegetationsbedeckung eine sehr geringe Bedeutung zuzuschreiben.

3.5 Funktionsbereich Arten und Lebensräume

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit nahezu ausschließlich von intensiv ackerbaulich genutzten Standorten und deren Erschließung über befestigte und unbefestigte Feldwirtschaftswege eingenommen. Lediglich in Form eines strukturarmen, periodisch wasserführenden Grabens mit schmalen, krautigen Säumen und in Form naturnaher, jedoch sehr schmaler Baum-/ Strauchbestände im Übergangsbereich zu bestehenden Gewerbeflächen am Dainbacher Weg, sind gliedernde Landschaftsstrukturen in den Planungsraum einbezogen. Diesen sehr schmalen und insgesamt strukturarmen Elementen kann angesichts landnutzungsbedingter Nähr- und Schadstoffeinträge und der umgebenden Störungskulisse eine nur begrenzte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna beigemessen werden.

Insbesondere als Jagdrevier für strukturgebunden jagende Fledermausarten, für Vogelarten des Offenlandes und für weniger sensible Vogelarten des Halboffenlandes (Freibrüter, Saumbrüter) bieten die Feldfluren jedoch Lebensraum. Dies konnte auch im Rahmen zoologischer Grundlagenerhebungen in den Jahren 2009, 2012 und 2014 bestätigt werden. So konnten unmittelbar innerhalb des Plangebietes 2 Reviere der Feldlerche festgestellt werden (vg. hierzu artenschutzrechtliches Prüfprotokoll in der Anlage).

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind hochwertige, überwiegend biotopkartierte Habitatstrukturen in Form naturnaher Strauchhecken an der Bahnlinie Lauda-Crailsheim und strukturreicher Streuobst- und Magerrasenfragmente östlich des Bürgerwaldes ausgebildet, die zumeist naturschutzrechtlichen Schutzbestimmungen gem. § 33 NatSchG BW i. V. m. § 30 BNatSchG unterstehen.



Begründung

Hinzu kommt ein naturnahes Feldgehölz unmittelbar östlich des räumlichen Geltungsbereiches. Unmittelbare Beeinträchtigungen dieser Lebensraumstrukturen sind während oder in Folge der geplanten Baulandentwicklung zwar nicht zu erwarten, jedoch sind zumindest gen Osten anlage- und betriebsbedingte Randeffekte nicht auszuschließen.

Die Realnutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wie auch in dessen Umfeld kann der Bestandskarte in der Anlage entnommen werden. Innerhalb des Plangebietes können auf dieser Grundlage im Einzelnen folgende Lebensraumtypen differenziert und bewertet werden:

Lebensraumtyp	Ausbildung und Artenspektrum	Fläche (m²) Stückzahl	Naturschutz- fachlicher Wert
Strauchhecke, naturnah	Naturnahe Artenzusammensetzung, jedoch nur schmale Ausbildung in störungsintensivem Umfeld	1325	Mittel
Hochstauden- und Altgrasflur	Nitrophile Ausbildung, teils mit sukzessionsbedingtem Initialgehölz durchsetzt	603	Gering bis mittel
Entwässerungsgraben	Gerade Linienführung, strukturarm, periodisch wasserführend, unbefestigt	149	Gering bis mittel
Gras-/Krautsäume	Nitrophile, artenarme und schmale Ausprägung	888	Gering bis mittel
Ackerfläche	Intensive Ackernutzung, hohe Bodenbonität	91954	Gering
Grünweg	Feldwirtschaftsweg unbefestigt	451	Gering
Feldwirtschaftsweg	Teilversiegelte Ausführung	818	Sehr gering
Verkehrs- und Lagerfläche, vollversiegelt	Asphaltdecken	5212	Sehr gering
Gesamtfläche		101400	

3.6 Funktionsbereich Landschaftsästhetik und –erleben

Das eigentliche Plangebiet zeigt eine sehr strukturarme und agrarisch überprägte Feldflur ohne landschaftsästhetisch relevante Dominanten. Jedoch ist es Bestandteil der exponierten Talflanken des Taubertals und den sehr strukturreichen, kleinräumig differenzierten Randbereichen des Unteren Bürgerwaldes vorgelagert. Das Plangebiet bildet somit ein fernwirksames, offenes Vorfeld der landschaftsprägenden Höhenzüge des Bürgerwaldes und Drillberges und ist von entsprechend hoher Bedeutung für das örtliche Landschaftsbild. Zudem ist ihm eine Funktion als landschaftsprägende Grünstreife zwischen den Siedlungsräumen Edelfingen und Bad Mergentheim-Kernstadtgebiet zuzuschreiben.

Landschaftsästhetische Vorbelastungen des Betrachtungsraumes bestehen vor allem in Form der unmittelbar östlich wie südöstlich anschließenden Siedlungsräume und Erschließungsstrukturen, die eine technische Überprägung des Taubertals im Umfeld des historischen Kernstadtgebietes von Bad Mergentheim bedingen.



Begründung

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird dem Plangebiet ein **mittlerer bis hoher** landschaftsästhetischer Funktionswert zugeschrieben.



Blick über den Planungsraum



Gliedernde Grabenstruktur im östlichen Planungsraum

3.7 Schutzgut 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-, Arbeits- und Wohnumfeldsituation zu beschreiben und zu werten.

Der Planungsraum schließt unmittelbar nordwestlich an die bestehenden Gewerbestandorte Dainbacher Weg – Am Braunstall an und wird im Nordosten durch die Bahnverbindung Lauda – Crailsheim begrenzt. Nördlich sind weitere gewerbliche Nutzflächen wie auch die städtische Kläranlage angesiedelt. Wenngleich im Rahmen der Geländeerhebungen keine erheblichen Raumbelastungen festzustellen waren, ist aufgrund der umgebenden Flächennutzungen regelmäßig von Lärm- und Geruchseinwirkungen auf den Planungsraum auszugehen. Auch im Zuge der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der hochwertigen Ackerstandorte innerhalb wie im Umfeld des Plangebietes sind episodisch Lärm- und ggf. auch Geruchsimmissionen/-emissionen zu erwarten.

In den bestehenden Gewerbequartieren wie auch im bauplanungsrechtlichen Umfeld des Planungsgebietes bestehen Kleingartennutzungen (Kleingartenanlage Ried) und vereinzelt genehmigte Wohnnutzungen, welchen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ein immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch beizumessen ist. Vor diesem Hintergrund wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Braunstall“ eine Geräuschkontingentierung für die vorgesehenen gewerblichen wie sonderbaulichen Nutzungen festgelegt. Grundlage hierfür bilden bereits vorliegende Schallimmissionsprognosen (Wölfel Engineering GmbH + Co.KG, 17.03.2016 und 04.10.2016).



Begründung

Der Planungsraum ist nicht unmittelbar an größere Wohnquartiere im Kernstadtgebiet angeschlossen. Auch überörtlich relevante Wander- oder Radwegeverbindungen sind derzeit nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund wird dem strukturarmen Landschaftsraum eine nur geringe Bedeutung als Naherholungsgebiet beigemessen. Bioklimatische Aspekte (Kaltluftproduktion, Luftregeneration) wurden bei der Betrachtung des Funktionsbereiches Klima und Luft in vorliegendem Umweltbericht erfasst und in die Landschaftsbewertung einbezogen.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege liegt das Plangebiet im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „MERGoo) - Siedlungsreste der Urnenfelderzeit (um 1200 bis 850 v. Chr.) und aus der frühen Laténezeit (um 450 v. Chr.) sowie Bestattungen aus nicht näher bestimmbarer vorrömischer Zeit“. In den nördlich an das ausgewiesene Kulturdenkmal anschließende Arealen wurden bei Begehungen ebenfalls Lesefunde gemacht, die auf Siedlungen und Bestattungsplätzen vom Beginn der Jungsteinzeit bis zur Merowingerzeit hinweisen.

Daher ist davon auszugehen, dass innerhalb des im gesamten Plangebiets bei allen Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen ist. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

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

Die sehr ertragreichen und gut erschlossenen Lehm- und Lösslehmstandorte im Untersuchungsgebiet werden seit Langem intensiv ackerbaulich genutzt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass an einer derartigen Flächennutzung festgehalten werden würde, sollte die zu prüfende Bauleitplanung nicht umgesetzt werden.

Veränderungen der aktuellen Parameter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in sehr begrenztem Umfang für den Fall denkbar, dass bauliche Entwicklungen auf Grundlage von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich; z. B. im Rahmen landwirtschaftlicher Privilegierung) eingeleitet werden.

Die Ausweisung naturschutzrechtlicher, wasserrechtlicher oder andersartiger Schutzgebiete auf Grundlage der einschlägigen Fachgesetze ist derzeit weder vorgesehen noch zu erwarten.

Zusammenfassend wären mittelfristig voraussichtlich keine nennenswerten Änderungen des aktuellen Umweltzustands zu erwarten, sollte der zu prüfende Bauleitplanentwurf nicht umgesetzt werden.



4 Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung

4.1 Grünordnerisches Konzept

Um das geplante Siedlungsquartier zum offenen Landschaftsraum hin zu fassen, sind in den westlichen und nördlichen Randbereichen der baulichen Entwicklungsflächen lockere Baum-/Strauchhecken, bestehend aus naturraumtypischen Baum- und Straucharten vorgesehen. In Kombination mit den unmittelbar angrenzend geplanten, offenen Entwässerungsmulden und Leitungstrassen auf Grünflächen ergeben sich 10 m breite Grünstrukturen mit entsprechend hohen landschaftsökologischen Funktionswerten für die Umweltmedien Arten/Lebensräume, Landschaftsästhetik, Boden und Wasser.

Die unbefestigten Grabenstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes sind zur Aufnahme von bergseits aufkommendem Oberflächenwasser erforderlich und an ein Retentionsbecken im südlichen Plangebiet angeschlossen. Dieses unbefestigte Erdbecken soll in eine großflächige, strukturreiche Grünfläche öffentlicher Widmung eingebunden werden, die ein naturnahes Feldgehölz in ihren rückwärtigen und einen naturraumtypisch ausgestatteten Baumhain in ihren vorgelagerten Bereichen umfasst. Hierdurch kann in vergleichsweise störungsarmer Randlage des geplanten Siedlungsquartiers ein kleinteiliger Lebensraumkomplex mit ökologischen wie landschaftsästhetischen Funktionen geschaffen werden.

Am nordöstlichen Randbereich des Planungsraumes sind parallel zu unbefestigten Entwässerungsgräben naturraumtypische Großbaumpflanzungen vorgesehen, um die bestehenden Strauchheckenbestände entlang der Bahnlinie Lauda – Crailsheim (angrenzend außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) in ihren landschaftlichen Funktionen zu stärken und das Siedlungsquartier durch raumwirksames Vertikalgrün einzufassen.

Ergänzend sind entlang der vorgesehenen Planstraßen Laubbaumpflanzungen in regelmäßigen und unregelmäßigen Abständen geplant, wodurch der Straßenraum akzentuiert und die gewerblichen Gebäudekörper optisch aufgelockert werden sollen. In breiten Straßenräumen und bei ausreichend bemessenen Abstandsflächen sollen hier heimische Laubbaumarten Verwendung finden.

Zwischen den bestehenden Siedlungsflächen "Dainbacher Weg - Beim Braunstall" und den geplanten Gewerbestandorten ergeben sich angesichts der topographischen Rahmenbedingungen weiterhin kleinere Abstandsflächen, die als private Grünflächen mit einzelnen Laubbaumquartieren erhalten werden sollen.



Begründung

Fußläufige Anbindungen des geplanten Gewerbegebietes sind sowohl im Südosten zu bestehenden Siedlungsflächen als auch im Süden und Nordwesten zum offenen Landschaftsraum vorgesehen. Eine Durchgängigkeit des großflächigen Siedlungsquartiers, aber auch die Erschließung rückwärtiger, landwirtschaftlicher Nutzflächen (Feldwirtschaftswege) soll hierdurch sichergestellt werden.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die folgenden Entwicklungsmaßnahmen wurden auf der Grundlage planerischer Vorgaben und unter Berücksichtigung städtebaulicher wie auch umweltschutzbezogener Belange erarbeitet. Sie dienen im Rahmen der Grünordnung insbesondere der Vermeidung, Minimierung und der Kompensation von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die nachfolgend dargestellten und begründeten Maßnahmen werden als Festsetzungen zeichnerisch wie textlich in die Bebauungsplanung integriert.

Private und öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Pflanzflächen im Umfeld des geplanten Regenrückhaltebeckens und Teilflächen in Verlängerung der Planstraßen B und C werden als öffentliche Grünflächen, Ortsrandstrukturen wie auch einige kleinflächige Grünzäsuren zu bestehenden Siedlungsflächen als private Grünflächen festgesetzt. Hierdurch ist gewährleistet, dass diese Teilflächen von baulichen Anlagen freigehalten werden und ihre teils vielseitigen ökologischen wie auch städtebaulichen Funktionen entfalten können. Grünflächenanteile ohne zusätzliche Pflanzgebote oder -bindungen sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Entwicklung eines kleinteiligen Lebensraumkomplexes an der Planstraße A im südlichen Plangebiet

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ist im Umfeld des geplanten Regenrückhaltebeckens und der zu erhaltenden Einzelbäume ein Lebensraumkomplex, bestehend aus einem naturnahen Feldgehölz im rückwärtigen (nördlichen) und einem naturraumtypisch ausgestatteten Baumhain auf Extensivgrünland im vorgelagerten (südlichen) Bereich zu entwickeln. Hierdurch soll einerseits eine attraktive Eingangssituation ins Gewerbegebiet geschaffen und andererseits eine neue, landschaftsökologisch wie -ästhetisch wertvolle Randstruktur im Plangebiet etabliert werden. Eine Gestaltung bzw. Anlage des geplanten Baumhains als artenreiches Arboretum ist zulässig, zumal hierdurch gleichermaßen umweltpädagogische und erholungsrelevante Effekte erzielt werden können.



Begründung

Hierzu erforderliche Strauch- und Laubbaumpflanzungen sind in Anlehnung an die Pflanzempfehlungen (Hinweischarakter) der Tabellen 4.1 „Naturraumtypische Laubbaumarten“, 4.2 „Ortstypische Obstbaumsorten“ und 4.3 „Naturraumtypische Straucharten“ vorzunehmen, wodurch die Stabilität und Funktionalität der Pflanzungen sichergestellt werden kann.

Die begleitenden Gras-/Krautfluren sind als 1- bis 2-schüriges Extensivgrünland zu nutzen und anfallendes Mahdgut ist großenteils abzuräumen, um Verfilzungen wie auch autogener Eutrophierung vorzubeugen. Die Beweidung (ausgenommen die Standweide) des Bestandes ist als alternative oder ergänzende Pflegemaßnahme zulässig.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist in organischer, unbefestigter Ausgestaltung in diese Grünstruktur und deren Grünlandbewirtschaftung einzubinden. Um die Rückhaltefunktionen des Erdbeckens langfristig gewährleisten zu können, sind Beräumungen der Muldenstruktur im 5- bis 10-Jahresturnus in den Herbst- oder Wintermonaten zulässig.

- Rodung von Gehölzen

Die zur Anlage der geplanten Regenrückhaltebecken und der Planstraße A kleinflächig erforderlichen Gehölzrodungen sind ausschließlich in den Monaten Oktober, November, Dezember, Januar oder Februar vorzunehmen, um erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Brutvogel- und Fledermausvorkommen zu vermeiden.

- Versickerung von Oberflächenwasser

Aufgrund der örtlich vorherrschenden, schweren und nur sehr begrenzt versickerungsfähigen Lehmdecken, ist ein zentrales Versickern bzw. Verrieseln unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Dies ist auf Grundlage vorliegender, geotechnischer Untersuchungen (vgl. GMP – Geotechnik GmbH & Co.KG 2016) herzuleiten.

- Abstandsflächen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen

Teilflächen, deren Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich bzw. möglich ist, sind als Vegetationsflächen (z. B. Scherrasen, Gehölzbestände, Ziergrün u. ä.) anzulegen oder als versickerungsfähige Privatwege und -plätze (z. B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasengitterwaben) zu gestalten. Vorbereitend sind in diesen Bereichen baubedingt verdichtete Bodenkörper tiefgründig zu lockern. Hierdurch können Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den landschaftlichen Wasserhaushalt gemindert werden.

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

- Erhaltung von Laubbäumen und Sträuchern

Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume und Sträucher sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen, um sie als etablierte und entsprechend raumwirksame Grünstrukturen in das geplante Siedlungsquartier einbinden zu können.

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU DIPL. ING. MATHIAS FRIEDERICH

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein . Lohr am Main



Begründung

Während der baulichen Entwicklung des Plangebietes sind daher insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Abschnitt 4“ zu beachten.

Abgängige Gehölze sollen unter besonderer Berücksichtigung naturraumtypischer Laubbaumarten (Tabelle 4.1) oder ortstypischer Obstbaumsorten (vgl. Tabelle 4.2) zu ersetzt werden, um die städtebaulichen und ökologischen Funktionen des Gesamtbestandes aufrecht zu erhalten (Hinweischarakter).

- Pflanzung von lockeren Baum-/Strauchhecken in den westlichen und nördlichen Ortsrandbereichen

Um in den nördlichen und westlichen Übergangsbereichen des Plangebietes zum offenen Landschaftsraum eine gestufte Ortsrandeingrünung mit vielseitigen landschaftsästhetischen und –ökologischen Funktionen zu erzielen, sind die hier festgesetzten, privaten Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit heimischen Sträuchern und gliedernden Laubbäumen oder Obsthochstämmen zu bepflanzen. Hierbei sind Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Tabelle 4.1), ortstypischen Obstbaumsorten (Tabelle 4.2) und naturraumtypischen Straucharten (Tabelle 4.3) in besonderem Maße zu berücksichtigen, um die Entwicklung naturnaher Ortsrandstrukturen mit vielseitigen landschaftsökologischen Funktionen sicher stellen zu können. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, um die städtebaulichen und ökologischen Funktionen des Gesamtbestandes aufrecht zu erhalten.

- Pflanzung einer naturraumtypischen Großbaumreihe im nordöstlichen Grenzbereich des Plangebietes

Die entlang der Bahnlinie Lauda - Crailsheim bereits bestehenden Strauchheckenriegel sind durch die Anlage einer großkronigen Laubbaumreihe entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in ihren landschaftsästhetischen und -ökologischen Funktionen zu stärken. Durch das raumwirksame Vertikalgrün können große Fassadenflächen und Gebäudefluchten gewerblicher Baukörper gegliedert und landschaftlich eingebunden werden. Die Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Tabelle 4.1) sind bei der Pflanzung zu berücksichtigen, um die Entwicklung naturnaher Ortsrandstrukturen mit vielseitigen landschaftsökologischen Funktionen sicher stellen zu können.

Pflanzausfälle sind zur Erhaltung der vielseitigen Funktionen der geplanten Gehölzstrukturen in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzempfehlungen zu ersetzen.

- Pflanzung von Bäumen in geplanten Straßenräumen

Auf privaten Grundstücksflächen sind die weiträumigen Straßenräume zur Steigerung der Attraktivität des Siedlungsquartiers, zur Auflockerung/Gliederung großflächiger Gebäudefassaden und zur Schaffung lokalklimatischer Funktionswerte entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit naturraumtypischen Laubbäumen zu akzentuieren.



Begründung

Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen, die die artspezifische Entwicklung der Einzelbäume ermöglicht.

Darüber hinausgehend sollten die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände unter Berücksichtigung der in Tabelle 4.1 „Naturraumtypische Laubbäume“ zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden, um die Funktionsfähigkeit und Stabilität der Pflanzungen nachhaltig sicher zu stellen. Pflanzausfälle sind zur Erhaltung der vielseitigen Funktionen der geplanten Grünstrukturen in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

- Pflanzung von Bäumen innerhalb der festgesetzten Bauflächen

Mit den Zielen das geplante Gewerbe- und Sondergebiet aufzulockern, lokalklimatische Funktionswerte zu schaffen und Beiträge zum örtlichen Biotopverbund zu leisten, ist je 1.500 m² Gewerbe- bzw. Sondergebietsfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (auch Obsthochstämme) zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualitäten sollten unter Berücksichtigung der zusammengestellten Empfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Tabelle 4.1) und ortstypischen Obstsorten (Tabelle 4.2) festgelegt werden. Des Weiteren sind Pflanzausfälle zur Erhaltung der vielseitigen Funktionen der vorgesehenen Grünstrukturen in Anlehnung an die Pflanzempfehlungen zu ersetzen.

4.3 Ergänzende grünordnerische Hinweise

Pflanzempfehlungen Gehölze

Tabelle 4.1 Naturraumtypische Laubbäume

Baumart		Mindestpflanzqualität innerhalb privater Grünflächen	Mindestpflanzqualität im öffentlichen Straßenraum
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Acer platanoides	Spitzahorn	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Alnus glutinosa	Schwarzerle (auf Feuchtstandorten)	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Betula pendula	Weißbirke	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Carpinus betulus	Hainbuche	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Populus nigra pyramidalis	Pyramiden-Schwarzpappel	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Pyrus pyraister	Wildbirne	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Prunus avium	Vogelkirsche	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Quercus robur	Stieleiche (auch auf Feuchtstandorten)	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Quercus petraea	Traubeneiche	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18



Begründung

Baumart		Mindestpflanzqualität innerhalb privater Grünflächen	Mindestpflanzqualität im öffentlichen Straßenraum
Salix alba	Silberweide (auf Feuchtstandorten)	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Tilia cordata	Winterlinde	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18

Tabelle 4.2 Ortstypische Obstbaumsorten

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
Äpfel		
Apfel „Berlepsch“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Dülmener Rosenapfel“		
Apfel „Geheimrat Oldenburg“		
Apfel „Gewürzluiken“		
Apfel „Gravensteiner“		
Apfel „Jakob Fischer“		
Apfel „James Grieve“		
Apfel „Kaiser Wilhelm“		
Apfel „Roter Boskoop“		
Zwetschgen		
Zwetschge „Auerbacher“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	8 bis 10 m
Zwetschge „Chrudiemer“		
Zwetschge „Graf Althans“		
Zwetschge „Hauszwetsche“		
Birnen		
Birne „Gellerts Butterbirne“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 m
Birne „Clapps Liebling“		
Birne „Gute Luise“		
Kirschen		
Süßkirsche „Burlat“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 bis 15 m
Süßkirsche „Große Germersdorfer“		
Sauerkirsche „Schattenmorelle“		
Alternativ/Ergänzend: Naturraumtypische Wildobstarten, insbesondere Vogelkirsche (Prunus avium), Elsbeere (Sorbus torminalis), Speierling (Sorbus domestica)		

Tabelle 4.3 Naturraumtypische Straucharten

Strauchart		Mindestpflanzqualität	Pflanzraster
Acer campestre	Feldahorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	2,50 m x 2,50 m
Corylus avellana	Haselnuss	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Rosa arvensis	Feldrose	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Rosa canina	Gemeine Heckenrose	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Prunus spinosa	Schwarzdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m



Begründung

Vorhabenbezogene Freiflächengestaltungspläne

Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren 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 beabsichtige Freiflächengestaltung, Flächenversiegelungen, Wegführungen, Bepflanzungen und Geländehöhen dargestellt werden. Hierdurch kann sicher gestellt werden, dass die im Bauleitplanverfahren definierten, grünordnerischen wie naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen im Planungsgebiet fachgerecht konkretisiert und umgesetzt werden.

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. Bodenarbeiten sollten gemäß vorhandener Richtlinien (z. B. DIN 18915) ausgeführt werden. Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden, sollte soweit möglich innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich eingesetzt werden.



5 Quantitative 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 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 3.2) 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).



Begründung

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

Analog der Vorgehensweise zur Feststellung des Bestandswerts 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. hierzu 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:

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

- 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 Biototypen, 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 im Weiteren 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 3.2 hergeleiteten Bodenfunktionswerte im Plangebiet. Vereinfachend werden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionswerte nach Planumsetzung bzw. Umsetzung von Eingriffen in vorliegendem Fall folgende Bewertungsgrundsätze angewandt:

- Einbindung natürlicher Bodenkörper in randliche Grünflächen: keine nachhaltigen Beeinträchtigungen, Übernahme der aktuellen Bodenfunktionswerte. Steigerung der Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt um eine Wertstufe, sofern der Ausgangswert 2 oder geringer beträgt.
- Einbeziehung natürlicher Bodenkörper in Gewerbe- oder Sonderbauflächen: Vollständige Auflösung der aktuellen Bodenfunktionswerte auf 80 % der Baufläche (gem. GRZ). Für einen Flächenanteil von 20 % wird ein Restfunktionswert von einer Bodenwertstufe angesetzt.
- Einbeziehung natürlicher Bodenkörper in teilversiegelte Wirtschaftswege: Ansatz eines Restfunktionswertes von einer Bodenwertstufe.
- Einbeziehung natürlicher Bodenkörper in Straßenverkehrsflächen: Vollständige Auflösung der aktuellen Bodenfunktionswerte.

Boden-einheit (vgl. 3.2)	Klassenzeichen	BF	AW	FP	SnV	WvE	Geplante Nutzung (Eingriff)	WnE	Fläche (m²)	KB in BWE
1	L3V 69/70	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	19250	47484
1	L3V 69/70	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	77	189
1	L3V 69/70	3	2	3	0	2,667	Baum-/Strauchhecke	3,000	480	-160
1	L3V 69/70	3	2	3	0	2,667	Baum-/Strauchhecke	3,000	2453	-818
1	L3V 69/70	3	2	3	0	2,667	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	26	43
1	L3V 69/70	3	2	3	0	2,667	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	178	296
1	L3V 69/70	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	1486	0
1	L3V 69/70	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	63	0
1	L3V 69/70	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	67	0
1	L3V 69/70	3	2	3	0	2,667	Straßenverkehrsfläche	0,000	547	1459



Begründung

2	L4 69/75	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	6197	15285
2	L4 69/75	3	2	3	0	2,667	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	286	477
2	L4 69/75	3	2	3	0	2,667	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	1	1
2	L4 69/75	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	72	0
2	L4 69/75	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	593	0
2	L4 69/75	3	2	3	0	2,667	Straßenverkehrsfläche	0,000	308	821
3	L3Lö 78/84	4	3	4	0	3,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	4853	16823
3	L3Lö 78/84	4	3	4	0	3,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	1	3
3	L3Lö 78/84	4	3	4	0	3,667	Baum-/Strauchhecke	3,667	189	0
3	L3Lö 78/84	4	3	4	0	3,667	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	21	56
3	L3Lö 78/84	4	3	4	0	3,667	Grünfläche	3,667	196	0
3	L3Lö 78/84	4	3	4	0	3,667	Grünfläche	3,667	664	0
3	L3Lö 78/84	4	3	4	0	3,667	Grünfläche	3,667	1	0
4	L2Lö 84/91	4	3	4	0	3,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	654	2269
4	L2Lö 84/91	4	3	4	0	3,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	0	1
4	L2Lö 84/91	4	3	4	0	3,667	Baum-/Strauchhecke	3,667	500	0
4	L2Lö 84/91	4	3	4	0	3,667	Grünfläche	3,667	377	0
4	L2Lö 84/91	4	3	4	0	3,667	Grünfläche	3,667	0	0
5	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	9771	24101
5	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	9551	23560
5	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	3602	8885
5	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	496	1224
5	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	0	0
5	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	0	0
5	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	68	113
5	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	296	0
5	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	174	0
5	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	29	0
5	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	32	0
5	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Straßenverkehrsfläche	0,000	4633	12354
6	L4V 62/62	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	2266	5591
6	L4V 62/62	3	2	3	0	2,667	Baum-/Strauchhecke	3,000	443	-148
6	L4V 62/62	3	2	3	0	2,667	Feldgehölz und Baumhain, extensiv	3,000	547	-182
6	L4V 62/62	3	2	3	0	2,667	Feldgehölz und Baumhain, extensiv	3,000	0	0
6	L4V 62/62	3	2	3	0	2,667	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	346	577
7	L4Vg 58/57	2	2	2	0	2,000	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	306	550
7	L4Vg 58/57	2	2	2	0	2,000	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	2412	4342



Begründung

7	L4Vg 58/57	2	2	2	0	2,000	Feldgehölz und Baumhain, extensiv	2,333	1136	-378
7	L4Vg 58/57	2	2	2	0	2,000	Feldgehölz und Baumhain, extensiv	2,333	1907	-635
7	L4Vg 58/57	2	2	2	0	2,000	Feldgehölz und Baumhain, extensiv	2,333	0	0
7	L4Vg 58/57	2	2	2	0	2,000	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	274	274
7	L4Vg 58/57	2	2	2	0	2,000	Grünfläche	2,000	19	0
7	L4Vg 58/57	2	2	2	0	2,000	Grünfläche	2,000	518	0
7	L4Vg 58/57	2	2	2	0	2,000	Grünfläche	2,000	0	0
7	L4Vg 58/57	2	2	2	0	2,000	Straßenverkehrsfläche	0,000	1021	2041
8	L4 68/68	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	2405	5933
8	L4 68/68	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	6	14
8	L4 68/68	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	5178	12771
8	L4 68/68	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	0	0
8	L4 68/68	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	0	0
8	L4 68/68	3	2	3	0	2,667	Baum-/Strauchhecke	3,000	1088	-363
8	L4 68/68	3	2	3	0	2,667	Baum-/Strauchhecke	3,000	0	0
8	L4 68/68	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	485	0
8	L4 68/68	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	4	0
8	L4 68/68	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	0	0
8	L4 68/68	3	2	3	0	2,667	Straßenverkehrsfläche	0,000	929	2477
9	-	0	0	0	0	0,000	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	3019	-604
9	-	0	0	0	0	0,000	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	11	-2
9	-	0	0	0	0	0,000	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	1	0
9	-	0	0	0	0	0,000	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	0	0
9	-	0	0	0	0	0,000	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	315	-315
9	-	0	0	0	0	0,000	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	0	0
9	-	0	0	0	0	0,000	Grünfläche	0,000	19	0
9	-	0	0	0	0	0,000	Grünfläche	0,000	59	0
9	-	0	0	0	0	0,000	Grünfläche	0,000	226	0
9	-	0	0	0	0	0,000	Straßenverkehrsfläche	0,000	1238	0
9	-	0	0	0	0	0,000	Straßenverkehrsfläche	0,000	55	0
10	-	0	0	0	0	0,000	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	110	-110
10	-	0	0	0	0	0,000	Grünfläche	0,000	135	0
10	-	0	0	0	0	0,000	Grünfläche	0,000	56	0
10	-	0	0	0	0	0,000	Straßenverkehrsfläche	0,000	760	0
11	-	0	0	0	0	0,000	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	413	-83
11	-	0	0	0	0	0,000	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	11	-11



Begründung

11	-	0	0	0	0	0,000	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	124	-124
11	-	0	0	0	0	0,000	Grünfläche	0,000	4	0
11	-	0	0	0	0	0,000	Grünfläche	0,000	50	0
11	-	0	0	0	0	0,000	Grünfläche	0,000	68	0
11	-	0	0	0	0	0,000	Grünfläche	0,000	10	0
11	-	0	0	0	0	0,000	Straßenverkehrsfläche	0,000	84	0
12	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Baufläche (80 % Wertstufe 0; 20 % Wertstufe 1)	0,200	4412	10883
12	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	368	613
12	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	0	0
12	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Fuß- und Wirtschaftsweg, teilversiegelt	1,000	0	0
12	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	65	0
12	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	306	0
12	L3 74/75	3	2	3	0	2,667	Grünfläche	2,667	0	0
SUMME									101.400	197.577

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

Demnach ergeben sich innerhalb des Plangebietes erhebliche Bodenfunktionswertverluste, die sich in einem Kompensationsbedarf von **197.577 Bodenwerteinheiten** niederschlagen.

5.3 Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume

Aktueller Biotop- und Nutzungstypenwert innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Auf Grundlage der vorangehend skizzierten Bewertungsmethodik ergibt sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches folgender, biotoptypenspezifischer Flächenbewertungsansatz. Die den einzelnen Biotop- und Nutzungstypen zugeordneten Grundwerte wie auch Korrekturfaktoren entsprechen den Rahmenbedingungen der ÖKVO 2010:

Lebensraumtyp	Ausbildung	Biotoptyp ÖKVO	Grund- wert	Korrekturfaktor Ausprägung	Biotop- wert	Fläche (m²)	Bilanz- wert
Strauchhecke, naturnah	Naturnahe Artenzusammensetzung, sehr schmale Ausbildung in störungsintensivem Umfeld	41.22	17	-1	16	1.325	21.200
Hochstauden- und Altgrasflur	Nitrophile Ausbildung, teils mit sukzessionsbedingtem Initialgehölz	35.11	12	0	12	603	7.236



Begründung

Lebensraumtyp	Ausbildung	Biotoptyp ÖKVO	Grund- wert	Korrekturfaktor Ausprägung	Biotop- wert	Fläche (m²)	Bilanz- wert
Entwässerungs- graben	Gerade Linienführung, strukturarm, periodisch wasserführend, unbefestigt	12.61	13	0	13	149	1.937
Gras-/Krautsaum	Nitrophile, artenarme und schmale Ausprägung	35.11	12	0	12	888	10.656
Ackerfläche	Intensivnutzung, hohe Bodenbonität	37.11	4	0	4	91.954	367.816
Grünweg	Unbefestigt	60.25	6	0	6	451	2.706
Feldwirtschaftsweg	Teilversiegelte Ausführung	60.23	2	0	2	818	1.636
Verkehrs- und Lagerfläche, vollversiegelt	Asphaltdecken	60.21	1	0	1	5.212	5.212
SUMME						101.400	418.399

Bewertung von Einzelbäumen, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen

Da weitständigen oder solitären Gehölzstrukturen kein Flächenansatz zugeordnet werden kann (ausgenommen hiervon sind Streuobstbestände), erfolgt die Bewertung der bestehenden Einzelbäume 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 bis 50 Jahre, mittlere Vitalität; kleinvolumige Höhlungen; geringer Totholzanteil	45.30b	6	5	125	3.750
SUMME				5		3.750

Der Bilanzwert der bestehenden Biotop- und Nutzungsstruktur beläuft sich vor diesem Hintergrund auf insgesamt **422.149** 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 im Weiteren von folgenden Flächenentwicklungszielen (Nutzungs- und Biotopcodierung gem. ÖKVO 2010) innerhalb des Plangebietes ausgegangen:



Begründung



Lebensraumtyp	Ausbildung	Biotoptyp ÖKVO	Grund- wert	Korrekturfaktor Ausprägung	Biotop- wert	Fläche (m ²)	Bilanz- wert
Feldgehölz, naturnah	Naturraumtypisches Artenspektrum, mittlere Standortbedingungen	41.10	14	0	14	1.683	23.562
Baum-/ Strauchhecke, naturnah	Naturnahe Artenzusammensetzung, 3-reihige Anlage	41.22	14	0	14	5.156	72.184
Baumhain auf Extensivgrünland	2-schüriges Extensivgrünland mittlerer Standorte, (Baumbestand wird separat bewertet)	33.41	13	0	13	1.907	24.791



Begründung

Lebensraumtyp	Ausbildung	Biotoptyp ÖKVO	Grund- wert	Korrekturfaktor Ausprägung	Biotop- wert	Fläche (m²)	Bilanz- wert
Regenrückhaltebecken	Unbefestigte, organische Ausführung, periodisch wasserführend, belegt mit Hochstaudenfluren	35.43	16	0	16	531	8.496
Gras-, Krautfluren	Nitrophile, eher artenarme Ausbildungen, 1-schürig, gehölz begleitende Säume (Baumbestand wird separat bewertet)	35.11	12	0	12	6.303	75.636
Sonstige Grünfläche	Zier- und Begleitgrün innerhalb der Bauflächen (Ansatz von 20 % der Gesamtfläche gem. GRZ) und entlang der Erschließungsstraßen	60.50	4	0	4	15.060	60.240
Feldwirtschaftsweg	Teilversiegelte Ausführung	60.23	2	0	2	1.250	2.500
Verkehrsfläche, vollversiegelt	Asphaltdecken	60.21	1	0	1	9.270	9.270
Gewerbe- und Sonderbaufläche	Ansatz von 80 % gem. GRZ	60.10	1	0	1	60.240	60.240
SUMME						101.400	336.919

▪ 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	Biotoptyp LUBW	Grundwert	Baum- anzahl	Mittlerer Stamm- umfang, cm	Bilanz- wert
Pflanzung von Laubbäumen	Pflanzung von naturraumtypischen Großbäumen innerhalb der Bauflächen (1 Baum je 1500 m²), entlang den Erschließungsstraßen und im nordöstlichen Grenzbereich des Plangebietes; Annahme eins STU von 80 cm nach 25 Jahren	45.30a	8	65	80	41.600
Pflanzung von Laubbäumen	Pflanzung von naturraumtypischen Großbäumen auf Extensivgrünland (Baumhain) im Umfeld des Regenrückhaltebeckens; Annahme eins STU von 80 cm nach 25 Jahren	45.30b	6	20	80	9.600
Erhaltung von Laubbäumen	Entwicklungsalter bis 50 Jahre, mittlere Vitalität; kleinvolumige Höhlungen; geringer Totholzanteil	45.30b	6	3	125	2.250
SUMME				88		53.450

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim



Begründung

Der Bilanzwert der geplanten Biotop- und Nutzungsstruktur beläuft sich vor diesem Hintergrund auf insgesamt **390.369** Ökopunkte.

Naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf

Durch eine Gegenüberstellung der ermittelten Bilanzwerte von Bestand und Planung ergibt sich folgendes Kompensationserfordernis hinsichtlich des Umweltmediums Arten und Lebensräume:

Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet	Ökopunktbilanz
Geplante, flächige Biotop- und Nutzungstypen	336.919
Geplante und erhaltene Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen	53.450
Bestehende, flächige Biotop- und Nutzungstypen	-418.399
Bestehende Einzelbäume	-3.750
SUMME	-31.780

5.4 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Durch die geplante Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen und eines strukturreichen Baumhaines in den Randbereichen des Gewerbe- und Sondergebietes können wertvolle Beiträge zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und –kompensation innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nachgewiesen werden (vgl. Grünordnerische Festsetzungen). Diese Effekte wurden bei der vorangehenden Ermittlung des geplanten Biotop- und Nutzungstypenwertes und der zu erwartenden Bodenfunktionen im Plangebiet bereits quantifiziert und berücksichtigt. Der in den Kapiteln 5.2 und 5.3 dargestellte, verbleibende Kompensationsbedarf (bilanziert auf 31.780 Wertpunkte im Funktionsbereich Arten/Lebensräume und 197.577 Bodenwerteinheiten im Funktionsbereich Boden) soll im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten unmittelbar westlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flurstück 1841, Bad Mergentheim, nachgewiesen werden. Das betreffende Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Mergentheim und ist im Rahmen der vorgesehenen Umsetzungsfristen kurzfristig verfügbar.

Ausgangszustand des Flurstückes 1841, Gemarkung Bad Mergentheim

Das betreffende Flurstück grenzt unmittelbar westlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes an und ist derzeit durch eine intensive ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet (vgl. Kartenanlage „Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur“). Mit einer Gesamtfläche von 4.769 m² ist es Bestandteil der mäßig steilen, ostexponierten Talflanken des Taubertals (Hangneigung ca. 12 %).



Begründung

Entsprechend der ÖKVO 2010 liegt der Biotoptyp 37.11 „intensiv genutzte Ackerfläche“ mit einem typenbezogenen Biotopgrundwert von 4 Wertpunkten vor. Bei Ansatz der Gesamtgrundfläche von 4.769 m² ist ein Ausgangswert von **19.076 Biotopwertpunkten** innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume festzustellen.

Innerhalb des Funktionsbereiches Boden und Grundwasser sind für die anstehenden Lehme auf Flurstück 1841, Bad Mergentheim, entsprechend den Vorgaben der ÖKVO 2010 und den fachlichen Arbeitshilfen der LUBW 2012 mittlere und hohe Funktionswerte festzustellen. Im Einzelnen lassen sich folgende Ausgangswerte zuordnen:

Bodenklassenzeichen (Bodenschätzungsdaten)	Wert NB (LUBW 2010)	Wert AW (LUBW 2010)	Wert FP (LUBW 2010)	Bodenwert (LUBW 2012)	Ökopunkte je m ² ÖKVO BaWü
L3V 69/70	3 (hoch)	2 (mittel)	3 (hoch)	2,667	10,667
NB = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AW = Ausgleichsfunktion Wasserkreislauf, FP = Filter-/Pufferfunktion					

Naturschutzfachliche Entwicklung des Flurstückes 1841, Gemarkung Bad Mergentheim

Das Flurstück 1841, Gemarkung Bad Mergentheim, weist, wie die umgebenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen im Flurgewann Braunstall auch, eine hohe Bodenbonität auf, weshalb es vor dem Hintergrund von § 15 Abs. 3 BNatSchG vorrangig einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollte. Dennoch ist die betreffende Grundfläche in vorliegendem Fall aus folgenden Gründen für naturschutzrechtliche Kompensationszwecke vorgesehen:

Das Flurstück wurde von Seiten der Stadt Bad Mergentheim erworben, um die im Flächennutzungsplan bereits definierte Zielsetzung einer Eingrünung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung umzusetzen. Aufgrund seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet wurde es jedoch nicht in räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Mit der Erschließung des Gebietes soll bereits im Frühjahr 2017 begonnen werden. Rechtzeitig umsetzbare Flächen- und Maßnahmenalternativen bestehen derzeit nicht.

Vorgesehen ist, die Ortsrandstruktur des geplanten Gewerbe- und Sondergebietstandorts durch eine naturschutzfachliche Entwicklung des Flurstückes 1841 anzureichern und vielseitige, landschaftsökologische Funktionswerte zu schaffen. Dies soll durch Anlage eines strukturreichen Streuobstbestandes auf Extensivgrünland mit begleitenden Strauchheckenriegeln erreicht werden.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden die landschaftsökologischen wie -ästhetischen Funktionswerte des Flurstückes 1841, Gemarkung Bad Mergentheim, im Einzelnen durch folgende Entwicklungsmaßnahmen gesteigert:



Begründung

- Unmittelbar westlich der geplanten Ortsrandstrukturen des Gewerbe- und Sondergebietes wird ein Streuobstbestand in ortstypischer Arten- und Sortenzusammenstellung auf Extensivgrünland angelegt. Hierbei werden die in Tabelle 4.1 „Ortstypische Obstbaumsorten“ enthaltenen Obst- und Wildobstarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände berücksichtigt und die fachgerechte Ausführung von Pflegemaßnahmen des traditionellen Streuobstbaus (Erziehungsschnitte, Auslichtungsschnitte, Verjüngungspflege) sicher gestellt. Dadurch können die vielseitigen landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Funktionswerte von Streuobstbeständen im Tauberland gewährleistet werden. Auf den Einsatz von mineralischen Düngern wie auch Pflanzenschutzmitteln wird verzichtet.
- Im westlichen Randbereich des Flurstückes 1841 werden zwei naturnahe Strauchheckenriegel (je etwa 60 m Länge) als habitatwirksame Grenzstrukturen zur benachbarten Ackernutzung unter Berücksichtigung der in Tabelle 4.2 zusammengestellten Artenzusammensetzung und Pflanzabstände angelegt. Vorgesehen sind 3-reihige Gehölzpflanzungen mit begleitenden Altgrassäumen (Gesamtstrukturbreite etwa 7 m). Während die gehölzbegleitenden Gras-/Krautsäume im 2-Jahresturnus durch eine Herbstmahd offen gehalten werden, werden die vielseitigen landschaftsökologischen und –ästhetischen Funktionswerte des naturnahen Strauchbestandes durch abschnittsweise geführte Stockhiebe im 10- bis 15-Jahresturnus gesichert.
- Die bestehende ackerbauliche Flächennutzung wird eingestellt und in eine extensive Grünlandbewirtschaftung überführt. Neben extensiven, 2-schürigen Wirtschaftswiesen sind gleichermaßen extensive Mähweidennutzungen oder eine extensive Wechselweidewirtschaft zulässig. Generell ausgeschlossen werden intensive Grünlandnutzungen oder Standweiden. Ebenso wird auf den Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln verzichtet. Hierdurch werden neue Offenlebensraumqualitäten geschaffen, die natürlichen Bodenfunktionen lokal gestärkt und wertvolle Beiträge zum örtlichen Biotopverbund im Bereich der Talflanken geleistet.



Begründung



Naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen auf Flurstück 1841, Gemarkung Bad Mergentheim

Durch dieses Maßnahmenpaket werden ergänzende Lebensraumqualitäten geschaffen, landschaftsästhetisch wertvolle Beiträge im Wirkungsraum des Eingriffsvorhabens geleistet, die natürlichen Bodenfunktionen der Hanglage gestärkt und landnutzungsbedingte Nährstoff- wie auch Schadstoffausträge in die Talsohle gemindert. Diese Funktionswertsteigerungen werden nachfolgend in Anlehnung an die ÖKVO 2010 und die Richtlinien der LUBW 2012 quantifiziert:

Lebensraumtyp	Ausbildung	Biototyp ÖKVO	Grund- wert	Korrekturfaktor Ausprägung	Biotop- wert	Fläche (m ²)	Bilanz- wert
Feldhecke mittlerer Standorte	Naturnahe Artenzusammensetzung, 3-reihige Anlage	41.22	14	0	14	799	11.186
Streuobstbestand auf Extensivgrünland mittlerer Standorte	2-schürige Fettwiese (33.41) überstellt von Obsthochstämmen in ortstypischer Sortenauswahl und/oder Wildobst	45.40b	13+4	0	17	3.970	67.490
SUMME						4.769	78.676



Begründung

Die natürlichen Bodenfunktionen des betreffenden Flurstückes können durch die geplanten Extensivierungs- und Pflanzungsmaßnahmen lediglich geringfügig gesteigert werden. So ist insbesondere eine Steigerung der Ausgleichsfunktion des Bodens im landschaftlichen Wasserhaushalt (Minderung des Oberflächenabflusses, Steigerung des örtlichen Retentions- bzw. Versickerungsvermögens), eine Reduktion des Erosionsrisikos der 12 % gen Osten geneigten Hangstandorte und eine Steigerung der örtlichen Filtrationsleistungen (Filter- und Pufferfunktion) zu erwarten.

In Anlehnung an die Arbeitshilfen der LUBW 2012 werden für den örtlichen Bodenkörper folgende Zielfunktionswerte angenommen:

Bodenklassenzeichen (Bodenschätzungsdaten)	Wert NB (LUBW 2010)	Wert AW (LUBW 2010)	Wert FP (LUBW 2010)	Bodenwert (LUBW 2012)	Ökopunkte je m ² ÖKVO BaWü
L3V 69/70	3 (hoch)	3 (hoch)	4 (sehr hoch)	3,333	13,333
NB = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AW = Ausgleichsfunktion Wasserkreislauf, FP = Filter-/Pufferfunktion					

Demnach kann für die Grundstücksfläche eine Wertsteigerung gegenüber der Ausgangssituation von etwa **3.181 Bodenwerteinheiten** ($4.769 \text{ m}^2 \cdot (3,333 - 2,666)$) gefolgert werden.

Kompensationsbilanz

Funktionsbereich Arten und Lebensräume	
Ermittelter Kompensationsbedarf (Kapitel 5.3)	-31.780 Wertpunkte
Bestandwert der Kompensationsfläche Fl.Nr. 1841, Bad Mergentheim	-19.076 Wertpunkte
Planungswert der Kompensationsfläche Fl.Nr. 1841, Bad Mergentheim	+78.676 Wertpunkte
BILANZ	+27.820 Wertpunkte
Funktionsbereich Boden	
Ermittelter Kompensationsbedarf (Kapitel 5.2)	-197.577 BWE
Erreichbare Kompensationswirkung auf Flurstück 1841, Bad Mergentheim	3.181 BWE
BILANZ	-194.396 BWE

Vorhabenbedingte Eingriffe in den Funktionsbereich Arten und Lebensräume können dementsprechend vollständig kompensiert werden, während die quantifizierten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen nur zu einem sehr geringen Anteil ausgeglichen werden können. Jedoch ergibt sich in Folge der geplanten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein erheblicher Kompensationsüberschuss von **27.820 Biotopwertpunkten** innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume, der im Rahmen des Bebauungsplanes Gewerbe- und Sondergebiet Braunstall funktionsübergreifend auch für den Funktionsbereich Boden gewertet werden soll.



Begründung

Ein darüber hinausgehender, umfassender Ausgleich oder Ersatz der vorhabenbedingt unvermeidbaren Bodenfunktionsverluste wäre lediglich durch großflächige Entsiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet, umfangreiche Bodenverbesserungsmaßnahmen oder ausgedehnte Extensivierungsmaßnahmen im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich Bad Mergentheims denkbar. Derartig nutzbare Flächenpotenziale sind angesichts einer positiven Stadtentwicklung Bad Mergentheims und einer leistungsfähigen Landwirtschaft im Tauberland jedoch generell stark begrenzt. Geeignete Flächen, deren natürliche Bodenfunktionswerte vor dem Hintergrund der Arbeitshilfen der LUBW 2012 im bilanzierten Umfang gesteigert werden könnten, stehen der Stadt Bad Mergentheim derzeit nicht zur Verfügung. Auch die Festsetzung einer reduzierten Grundflächenzahl innerhalb des geplanten Baugebietes scheidet als Minimierungsmaßnahme aus, da dies vor dem Hintergrund des örtlichen Flächenbedarfs eine Ausweisung weiterer Gewerbe- und begleitender Verkehrsflächen bedingen würde. Zudem ist in Gewerbe- und Sondergebieten erfahrungsgemäß stets von einem höheren Versiegelungsgrad als in Wohn- oder Mischgebieten auszugehen (vgl. § 17 BauNVO).

Monetäre Ersatzleistungen, wie sie im Zuge von Genehmigungsverfahren für Einzelbauvorhaben angesetzt werden könnten, sind für die kommunale Bauleitplanung nicht vorgesehen (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz, § 1 a Abs. 3 BauGB).

Der Entwicklung des Gewerbe- und Sondergebietsstandorts „Braunstall“ soll daher abschließend Vorrang gegenüber einem vollständigen Ausgleich unvermeidbarer Bodenfunktionswertverluste eingeräumt werden.



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 auch innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung von Umweltauswirkungen auszugehen, deren Ausmaß durch die Entwicklungsmaßnahme und 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

- Geländeenivellierung, Abgrabungen, Aufschüttungen
- Lärmemissionen und Erschütterungen
- Bewegungsoptische Reize
- Vorübergehende Inanspruchnahme derzeit und künftig nicht überbauter Flächen
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung

- Überbauung, Flächenversiegelung und –befestigung
- Oberflächenentwässerung
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bewegungsoptische Reize, Lärmemissionen und sonstige betriebsbedingte Randeffekte

6.2 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes

Auf Grundlage der umweltrelevanten Wirkfaktoren und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (Kapitel 4), erfolgt im Weiteren eine Darstellung der vorhabenbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Funktionsbereiche bzw. Schutzgüter. Für jedes Umweltmedium werden die voraussichtlich erheblich beeinflussten Teilfunktionen oder -flächen im Plangebiet herausgestellt.



Begründung

Funktionsbereich Geologie und Boden

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Künftig nicht bebaute Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden während des Baubetriebs teilweise als Verkehrs- und Lagerflächen (Arbeitsräume) genutzt werden. Daher ist im Bereich der bisher geringfügig überprägten Bodenkörper durch einhergehende Bodenverdichtungen die Gefahr einer Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen gegeben. Die schweren Bodensubstrate im Plangebiet sind insbesondere nach größeren Niederschlagsereignissen sehr empfindlich gegenüber Befahren mit schwerem Gerät. Unter trockenen Witterungsbedingungen hingegen, können Funktionsbeeinträchtigungen erheblich minimiert werden. Darüber hinausgehend ist die Wiederherstellung von Funktionsleistungen möglich, indem der Bodenkörper nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert wird.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Durch den Bebauungsplan werden großflächige Überbauungs-, Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen ermöglicht, in deren Folge die natürlichen Lebensraum-, Regelungs- und Archivfunktionen betroffener Bodenkörper teilweise verloren gehen. So ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen unter Berücksichtigung der vorgesehenen, hohen Grundflächenzahl 0,80 ein nahezu vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten.
Des Weiteren ist aufgrund der bestehenden Geländeneigungen im Plangebiet anzunehmen, dass nivellierende Abgrabungen und Aufschüttungen im Rahmen der Bauleitplanumsetzung erforderlich sind. Mit derartigen, bodenstrukturellen Eingriffen gehen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen einher.
Die vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens sollen innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen minimiert werden: So ist vorgesehen, in den Randbereichen des Plangebietes 10 m breite, naturnah zu entwickelnde Grünflächen zu schaffen, im südlichen Grenzbereich einen großflächigen, naturnahen Lebensraumkomplex anzulegen und Grundstücksfreiflächen wie auch Abstandsflächen von baulichen Maßnahmen freizuhalten.
Hierdurch können vorhabenbedingte Eingriffe in den Bodenkörper zwar in begrenztem Umfang minimiert, jedoch keinesfalls vermieden werden. Entsprechend den in Kapitel 5 dokumentierten Bilanzierungsergebnissen, verbleiben großflächige und erhebliche Eingriffe, die sich in einem Kompensationsbedarf von 197.577 Bodenwerteinheiten gem. LUBW 2012 niederschlagen. Ein geringer Anteil dieses Bedarfs soll durch eine naturschutzfachliche Entwicklung des unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flurstückes 1841, Bad Mergentheim, gedeckt werden. Durch eine Nutzungsextensivierung und ergänzende Pflanzmaßnahmen kann in diesem Bereich die Ausgleichsfunktion des Bodens im landschaftlichen Wasserhaushalt optimiert werden, was sich auf Grundlage der Arbeitshilfen der LUBW 2012 in einer Wertsteigerung von etwa 1.593 Bodenwerteinheiten niederschlägt. Das verbleibende, erhebliche Kompensationsdefizit von etwa 194.400 Bodenwerteinheiten soll durch Anrechnung eines großen Kompensationsüberschusses im Funktionsbereich Arten und Lebensräume zumindest schutzgutübergreifend gemindert werden (vgl. Kapitel 5.4).



Begründung

Ein darüber hinausgehender, umfassender Ausgleich oder Ersatz der vorhabenbedingt unvermeidbaren Bodenfunktionsverluste wäre lediglich durch großflächige Entsiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet, umfangreiche Bodenverbesserungsmaßnahmen oder ausgedehnte Extensivierungsmaßnahmen im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich Bad Mergentheims denkbar. Derartig nutzbare Flächenpotenziale sind angesichts einer positiven Stadtentwicklung Bad Mergentheims und einer leistungsfähigen Landwirtschaft im Tauberland jedoch generell stark begrenzt. Geeignete Flächen, deren natürliche Bodenfunktionswerte vor dem Hintergrund der Arbeitshilfen der LUBW 2012 im bilanzierten Umfang gesteigert werden könnten, stehen der Stadt Bad Mergentheim derzeit nicht zur Verfügung. Auch die Festsetzung einer reduzierten Grundflächenzahl innerhalb des geplanten Baugebietes scheidet als Minimierungsmaßnahme aus, da dies vor dem Hintergrund des örtlichen Flächenbedarfs eine Ausweisung weiterer Gewerbe- und begleitender Verkehrsflächen bedingen würde. Zudem ist in Gewerbe- und Sondergebieten erfahrungsgemäß stets von einem höheren Versiegelungsgrad als in Wohn- oder Mischgebieten auszugehen (vgl. § 17 BauNVO). Monetäre Ersatzleistungen, wie sie im Zuge von Genehmigungsverfahren für Einzelbauvorhaben angesetzt werden könnten, sind für die kommunale Bauleitplanung nicht vorgesehen (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz, § 1 a Abs. 3 BauGB).

Der Entwicklung des Gewerbe- und Sondergebietsstandorts „Braunstall“ soll daher abschließend Vorrang gegenüber einem vollständigen Ausgleich unvermeidbarer Bodenfunktionswertverluste eingeräumt werden.

Funktionsbereich Wasser

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Im Zuge von Baumaßnahmen kann es u. U. zu Schadstoffeinträgen (z. B. durch Maschinenbetrieb oder den unsachgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen) in den Bodenkörper und das Grundwasser kommen. Angesichts der lagebedingt mächtigen Deckschichten über grundwasserführenden Schichten, der begrenzten Versickerungsleistungen des Bodens, der starken Geländeneigungen und des hohen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet, ist die Gefahr eines direkten Schadstoffeintrags in örtliche Grundwasservorräte jedoch begrenzt. Insbesondere bei tiefergehenden Bodenarbeiten, z. B. im Rahmen der Grundstücksnivellierung oder der Errichtung von Kellergeschossen, besteht eine hohe Empfindlichkeit von Schichten- und Grundwasserleitern gegenüber Schadstoffeinträgen. Da das Plangebiet im südöstlichen Grenzbereich Teil der Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Taufstein“ und in Teilbereichen Bestandteil der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim angehört, muss auf mögliche Beeinträchtigungen der Grund- und Oberflächenwasserqualität ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Bei der Einrichtung vorübergehend beanspruchter Arbeitsräume und Transportflächen können Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit (Bodenverdichtungen) und damit der örtlichen Grundwasserneubildungsraten künftig nicht überbauter Böden eintreten.

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU DIPL. ING. MATHIAS FRIEDERICH

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein . Lohr am Main



Begründung

Diese können jedoch deutlich reduziert werden, indem Baumaßnahmen 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 weder zur Grundwasserneubildung noch zum aktiven Grundwasserschutz (keine Filterwirkung auf Sickerwasser) bei. Zwar ist bereits die natürliche Versickerungsfähigkeit der schweren Lehm Böden im Plangebiet stark begrenzt, jedoch ist in Folge der geplanten Überbauungsmaßnahmen eine weitere, erhebliche Verschärfung des Oberflächenabflusses und erhöhte Anforderungen an das öffentliche Kanalnetz und dessen Vorfluter zu erwarten. Durch die Schaffung naturnah zu gestaltender Grünflächenanteile und die Freihaltung nicht überbaubarer Grundstücksanteile können Eingriffe zwar minimiert, jedoch nicht vermieden werden. Kompensierende, örtliche Versickerungsvorkehrungen sind angesichts der anstehenden, schweren Lehmdecken nicht möglich. Funktionswertverluste können im Rahmen der für Eingriffe in das Umweltmedium Boden nachzuweisenden Kompensationsmaßnahmen auf Flurstück 1841, Bad Mergentheim, anteilig ausgeglichen werden. Ein vollständiger Ausgleich der vorhabenbedingten Schutzgutbeeinträchtigungen ist hierdurch, analog der Bewertung des Schutzgutes Boden, jedoch nicht möglich.

Funktionsbereich Klima und Luft

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Durch den Betrieb von Baumaschinen und das begleitende Lieferverkehrsaufkommen werden vorübergehend Luftschadstoffbelastungen verursacht. Darüber hinausgehend sind im Zuge der erforderlichen Erdarbeiten Staubemissionen zu erwarten, die bestehende Siedlungsquartiere östlich des Plangebietes vorübergehend beeinträchtigen können. Da die bauliche Entwicklung des großräumigen Planungsgebietes voraussichtlich abschnittsweise und über einen längeren Zeitraum von mehreren Jahren erfolgt, sind erhebliche Auswirkungen baubedingter Emissionen jedoch unwahrscheinlich.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Der Untersuchungsraum trägt aufgrund seiner Lage auf den agrarwirtschaftlich geprägten, stadtkernnahen Taubertalflanken eine Bedeutung als Entstehungs- und Ventilationsraum für Kaltluftmassen. Diese Funktionswerte werden in Folge einer baulichen Entwicklung des Planungsgebietes vollständig verloren gehen. Da die derzeit entstehenden Kaltluftmassen im Taubertal überwiegend gen Nordosten Richtung Edelfingen und nicht gen Südosten in das Kernstadtgebiet abgeführt werden, ist die Wärmeausgleichsfunktion des Plangebietes für das Kernstadtgebiet eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund wird nicht von erheblichen vorhabenbedingten Auswirkungen für das örtliche Stadt- und Geländeklima ausgegangen.



Funktionsbereich Arten und Lebensräume

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es zu temporären Lärmbelastungen des Plangebietes und 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. Mögliche baubedingte Auswirkungen können entsprechend den Untersuchungsergebnissen ausgeschlossen werden, indem unvermeidbare Gehölzrodungen außerhalb der prioritären Vogelbrutzeiten durchgeführt und Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten eingeleitet werden.

Für die im Plangebiet mit zwei Revieren nachgewiesene Feldlerche müssen bestandssichernde Maßnahmen ergriffen werden (vgl. artenschutzrechtliches Prüfprotokoll im Anhang). Geplant ist daher, auf den im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum stehenden Flurstücken 277, Gemarkung Althausen und 1671, Gemarkung Althausen, produktionsintegriert jeweils drei Feldlerchenfenster zu schaffen. Hierdurch soll der vorhabenbedingte Bruthabitatverlust kompensiert und der örtliche Bruterfolg des Ackerbrüters verbessert werden (vgl. artenschutzrechtliches Prüfprotokoll im Anhang). Durch die Inanspruchnahme künftig nicht überbauter oder befestigter Teilflächen als Fahr- und Lagerflächen werden bestehende Lebensraumpotenziale vorübergehend aufgelöst. Die betreffenden, vorwiegend von Ackernutzungen eingenommenen Teilflächen sind jedoch kurz- und mittelfristig wiederherstellbar, so dass erhebliche Funktionswertbeeinträchtigungen hierdurch nicht zu erwarten sind. Baubedingte Schädigungen nordöstlich an das Plangebiet angrenzender Biotopstrukturen, können durch angemessene Abstandsflächen wirkungsvoll vermieden werden.

- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Zwar wird das Plangebiet derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet und weist einen entsprechend begrenzten Biotoptypenwert auf, jedoch ist im Bereich der von Baugrenzen umschriebenen Teilflächen sowie der geplanten Verkehrsflächen ein nahezu vollständiger Verlust der aktuellen Lebensraumfunktionen unumgänglich. Hiervon ist auch ein in den vergangenen Jahren mehrfach bestätigtes Vorkommen der europarechtlich geschützten Feldlerche betroffen. Durch die vorgesehenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen können die anlagebedingten Auswirkungen wirkungsvoll minimiert und in Teilen vor Ort kompensiert werden: So ist vorgesehen, in den Randbereichen des Plangebietes ausreichend breit bemessene Grünflächen mit gliedernden Strauchheckenriegeln, Obst- und Großbäumen zu schaffen. Im südwestlichen Grenzbereich ist die Anlage eines Lebensraumkomplexes, bestehend aus einem naturnahen Feldgehölz, einem Laubbaumhain auf Extensivgrünland und einem organisch sowie unbefestigt auszuführenden Regenrückhaltebecken geplant. Ergänzend ist die Durchgrünung des Planungsraumes mit straßenbegleitenden Laubbäumen und Einzelbäumen innerhalb der baulichen Nutzflächen (mind. 1 naturraumtypisches Laubgehölz je 1.500 m² gewerblicher Baufläche) vorgesehen.



Begründung

Vor allem in den störungsärmeren Randbereichen des Plangebietes werden sich hierdurch hochwertige, neue Lebensraumfunktionen ergeben, die sich auch in der Bilanzierung des schutzgutbezogenen Kompensationsbedarfs auf Grundlage der ÖKVO 2010 deutlich niederschlagen. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 31.780 Ökopunkten (vgl. hierzu Kapitel 5), das durch naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen auf dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Flurstück 1841 ausgeglichen werden soll. Vorgesehen ist hier die Entwicklung eines strukturreichen Streuobstbestandes auf Extensivgrünland mit begleitenden Strauchheckenriegeln, wodurch im Verbund mit den angrenzend geplanten Ortsrandstrukturen des Gewerbestandorts wertvolle Lebensraumqualitäten entstehen werden. Durch diese Maßnahmen kann das ermittelte Kompensationsdefizit vollständig nachgewiesen und darüber hinausgehend ein erheblicher Kompensationsüberschuss von 27.820 Biotopwertpunkten auf Grundlage der ÖKVO 2010 erzielt werden (vgl. Kapitel 5.4). Der Punktwertüberschuss soll vollständig funktionsübergreifend zur Teilkompensation von Beeinträchtigungen des Funktionsbereiches Boden herangezogen werden.

Anlage- und betriebsbedingte, artenschutzrechtliche Konflikte gem. §§ 44 und 45 BNatSchG können teilweise vermieden werden, indem (1) unvermeidbare Gehölzrodungen außerhalb der prioritären Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und dem 01.03. erfolgen und (2) die Baufeldräumung wie auch die Einleitung von Baumaßnahmen zwischen September und Ende März (im Vorfeld der Revierbildung der Feldlerche) durchgeführt werden.

Ergänzend sind die vorhabenbedingten Lebensraumverluste für die Feldlerche (2 Revierverluste) im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum zu kompensieren, um den Erhaltungszustand der lokalen Population zu sichern. Hierzu ist vorgesehen, auf den ackerbaulich genutzten Flurstücken 277, Gemarkung Althausen und 1671, Gemarkung Althausen, produktionsintegriert jeweils drei Feldlerchenfenster zu schaffen. Vorhabenbedingte Bruthabitatverluste können kompensiert und der örtliche Bruterfolg des Ackerbrüters kann deutlich verbessert werden (vgl. artenschutzrechtliches Prüfprotokoll im Anhang). Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kann unter diesen Voraussetzungen wirkungsvoll vorgebeugt werden.

Vor diesem Hintergrund wird der Pachtvertrag für das städtische Grundstück Flst.-Nr. 277 hinsichtlich der Bewirtschaftungsweise geändert. Mit dem Eigentümer des Flst.-Nr. 1671 soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Die entsprechenden Regelungen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ein öffentlich-rechtlicher Vertrag i.S. von § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung der Kompensationsmaßnahme vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan abgeschlossen.

Entsprechende vertragliche Regelungen zur Sicherung der Maßnahme wurden zwischenzeitlich vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan getroffen. Der Pachtvertrag (Flst. Nr. 277) wurde mit Nachtragsvertrag vom 07.02.2017 geändert. Der öffentlich-rechtliche Vertrag (Flst. Nr. 1671) wurde am 13.02.2017 abgeschlossen.



Funktionsbereich Landschaftsästhetik und –erleben

- **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.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Wenngleich der Planungsraum derzeit intensiv ackerbaulich genutzt ist und eine entsprechende Strukturarmut aufweist, zeigt er aufgrund seiner exponierten, fernwirksamen Lage auf den Taubertalflanken eine landschaftsästhetische Empfindlichkeit. Durch eine vollständige und fachgerechte Umsetzung der vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und durch einen Verzicht auf besonders leuchtende oder reflektierende Bauwerksoberflächen können vorhabenbedingte Funktionswertminderungen wirkungsvoll begrenzt werden. Jedoch wird die bauliche Entwicklung des Plangebietes unweigerlich mit einer erheblichen, technischen Überformung eines Talraumabschnittes verbunden sein, deren Kompensation nicht möglich ist. Generell gilt es zu berücksichtigen, dass die bauliche Entwicklung des Plangebietes im städtebaulichen Zusammenhang, d. h. in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Siedlungsflächen erfolgt. Hierdurch wird einer landschaftsästhetisch besonders problematischen Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

Schutzgut Mensch

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Im Rahmen der Bautätigkeiten sind Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen zu erwarten, die sich temporär auf die umgebenden Siedlungsquartiere auswirken könnten. Angesichts der erfahrungsgemäß sehr begrenzten Umsetzungszeiträume für die geplante Erschließung und Bauparzellen werden diese Auswirkungen jedoch als zumutbar angesehen.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Da das Plangebiet westlich an das Gewerbe- und Industriegebiet "Dainbacher Weg" und südöstlich an das Gewerbegebiet "Ried" mit seinen hier vorhandenen Kleingarten- und punktuellen Wohnnutzungen angrenzt, wurden zur Beurteilung möglicher, vorhabenbedingter Beeinträchtigungen Schallimmissionsprognosen erarbeitet (Wölfel Engineering GmbH + Co.KG, 17.03.2016 und 04.10.2016). Auch die Verträglichkeit der geplanten Sondergebietsteilfläche mit den umgebenden Flächennutzungen und mögliche Einschränkungen durch die etwa 750 m südwestlich des Plangebietes gelegene Schießanlage "Schüpfer Loch" wurden schallschutztechnisch bewertet.



Begründung

Auf dieser Grundlage wurden für die einzelnen Baufelder im Plangebiet Lärmkontingente bestimmt, um geltende immissionsschutzrechtliche Richt- und Grenzwerte gewährleisten zu können. Erheblichen, vorhabenbedingten Lärmbelastungen umgebender Flächennutzungen kann hierdurch wirkungsvoll vorgebeugt werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet ist im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG abgegrenzt. Um allseitige Plansicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, werden seit dem 3. Quartal 2016 im Vorfeld der Erschließung archäologische Untersuchungen und Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdfärbungen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz (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.

Ein Hinweis auf das geltende Denkmalschutzgesetz wurde in den Bauleitplan aufgenommen.

6.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen

Auf Ebene des Bebauungsplanes können die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung qualitativ wie quantitativ hinreichend hergeleitet und beurteilt werden.

7 Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können ausschließlich Planungsalternativen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in Erwägung gezogen werden, die den bauleitplanerischen Zielen gleichermaßen gerecht werden können.

Unter der Maßgabe einerseits eine wirtschaftliche und bedarfsgerechte Bauflächenparzellierung und -erschließung innerhalb des Plangebiets sicherzustellen und andererseits eine landschaftliche Einbindung des Quartiers durch Grünstrukturen in Randbereichen zu erzielen, werden derzeit keine planerischen Alternativen in Erwägung gezogen.



8 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 Bebauungsplanes zu erwarten sind, hinreichend genau abschätzbar. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fachgerecht und rechtzeitig umgesetzt werden und die vorgesehenen städtebaulichen Festsetzungen Beachtung finden.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der bauleitplanerischen Maßnahmen bei der Bauflächenerschließung und der baulichen Ausgestaltung der einzelnen Baugrundstücke wird seitens der Stadt Bad Mergentheim geprüft und im Rahmen Ihrer Möglichkeiten sicher gestellt. Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet umfasst auf einer Gesamtfläche von etwa 10,14 ha ein intensiv ackerbaulich genutztes Flurgewann, das sich durch schwere Lehm- und Lösslehmböden hoher bis sehr hoher Bonität (Fruchtbarkeit) auszeichnet.

Lebensraumqualitäten birgt er insbesondere für die vor Ort mit zwei Revieren festgestellte Feldlerche, eine derzeit noch verbreitet vorkommende Vogelart des Offenlandes, die ihre Niststätten vorwiegend innerhalb ackerbaulich genutzter Gewanne einrichtet.

Wenngleich sich der eigentliche Betrachtungsraum strukturarm und agrartechnisch überprägt darstellt, zeigt er aufgrund seiner exponierten Lage auf den fernwirksamen Taubertalflanken landschaftsästhetische Empfindlichkeit mit Bedeutung für das örtliche Landschafts- wie auch Siedlungsbild.

Die bauliche Entwicklung des Planungsgebietes geht insbesondere mit erheblichen Eingriffen in den natürlichen Bodenkörper, das örtliche Landschaftsbild und die örtlichen Lebensraumfunktionen einher, die durch die vorgesehenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen minimiert werden können. So ist die Anlage strukturreicher Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes und ein Mindestdurchgrünungsgrad für bauliche Nutzflächen vorgesehen.

Dennoch verbleiben erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Landschaftshaushalt, deren Kompensationsbedarf auf Grundlage landesrechtlicher Vorgaben und Richtlinien



Begründung

bilanziert wurde. Auch der Verlust von zwei Feldlerchenrevieren innerhalb des Plangebietes ist im Falle einer Planumsetzung nicht zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund sind einerseits naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen auf dem unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flurstück 1841, Bad Mergentheim, vorgesehen und andererseits Artenhilfsmaßnahmen für die Feldlerche auf den ackerbaulich genutzten Flurstücken 277 und 1671, Gemarkung Althausen, geplant. Während hierdurch vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume vollständig kompensiert und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wirkungsvoll vermieden werden können, kann der Ausgleich von Beeinträchtigungen natürlicher Bodenfunktionen nur anteilig nachgewiesen werden.

Auch bei Anrechnung eines erheblichen Kompensationsüberschusses im Funktionsbereich Arten und Lebensräume verbleibt schlussendlich ein erhebliches Kompensationsdefizit im Funktionsbereich Boden. Eine vollständige Kompensation vorhabenbedingt unvermeidbarer Bodenfunktionsverluste wäre lediglich durch großflächige Entsiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet, umfangreiche Bodenverbesserungsmaßnahmen oder ausgedehnte Extensivierungsmaßnahmen im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich Bad Mergentheims denkbar. Derartig nutzbare Flächenpotenziale sind angesichts einer positiven Stadtentwicklung Bad Mergentheims und einer leistungsfähigen Landwirtschaft im Tauberland jedoch generell stark begrenzt. Geeignete Flächen, deren natürliche Bodenfunktionswerte vor dem Hintergrund der Arbeitshilfen der LUBW 2012 im bilanzierten Umfang gesteigert werden könnten, stehen der Stadt Bad Mergentheim derzeit nicht zur Verfügung. Auch die Festsetzung einer reduzierten Grundflächenzahl innerhalb des geplanten Baugebietes scheidet als Minimierungsmaßnahme aus, da dies vor dem Hintergrund des örtlichen Flächenbedarfs eine Ausweisung weiterer Gewerbe- und begleitender Verkehrsflächen bedingen würde. Zudem ist in Gewerbe- und Sondergebieten erfahrungsgemäß stets von einem höheren Versiegelungsgrad als in Wohn- oder Mischgebieten auszugehen.

Erhebliche, nachteilhafte Auswirkungen auf die Umweltmedien Mensch, Kultur- und Sachgüter sind auf Grundlage vorliegender Fachgutachten (insbesondere Immissionsschutz) nicht zu erwarten.



10 Literatur

10.1 Fachliteratur, -gutachten, Richtlinien, Planungsvorgaben

- Architektur + Städtebau Friederich (2016): Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Braunstall“, Bad Mergentheim.
- Braam (1999): Stadtplanung, Düsseldorf.
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid (2005): Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung. 1. Auflage. Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm, München.
- GMP – Geotechnik GmbH & Co.KG (2016): Erschließung Gewerbegebiet „Braunstall“ in Bad Mergentheim, Geotechnischer Bericht, Stand 23.03.2016.
- Jessel, B. & Tobias, K. (2002): Ökologisch orientierte Planung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Kaule, G. (2002): Umweltplanung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Knospe, F. (1998): Handbuch zur argumentativen Umweltbewertung. Methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, Dortmund.
- 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.
- 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.
- Wölfel Engineering GmbH + Co.KG (2016): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Braunstall“, Stadt Bad Mergentheim, Stand: 17.03.2016



Begründung

- Wölfel Engineering GmbH + Co.KG (2016): Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe-/Sondergebiet Braunstall“ in Bad Mergentheim, messtechnische Untersuchungen zur Geräuschvorbelastung durch die Industrie- und Gewerbegebiete „Dainbacher Weg“ und „Ried“, Stand: 04.10.2016.

10.2 Gesetzesgrundlagen, Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990. geänd. durch Art. 2 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden v. 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) 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.
- 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.



D PLANVERWIRKLICHUNG

1 Bodenordnung

Die durch den Bebauungsplan überplanten Grundstücke wurden überwiegend von der Stadt Bad Mergentheim erworben. Abschließende Verhandlungen zum Erwerb der noch fehlenden Flächen zur Realisierung der Planstraße D werden aktuell geführt. Ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch bzw. eine freiwillige Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

2 Ökologische Ausgleichsflächen

Im Plangebiet selbst sind sowohl auf privaten als auch öffentlichen Flächen Ausgleichsflächen und –maßnahmen festgesetzt. Zusätzlich werden auf dem an das Baugebiet westlich angrenzenden städtischen Grundstück Flst. Nr. 1841 Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Die Ersatzhabitate für die Feldlerche sollen auf dem städt. Flst. Nr. 277 sowie auf dem privaten Flst. Nr. 1671, jeweils auf Gemarkung Althausen angelegt werden. Entsprechende vertragliche Regelungen zur Sicherung der Maßnahme wurden vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan getroffen. Der Pachtvertrag (Flst. Nr. 277) wurde mit Nachtragsvertrag vom 07.02.2017 geändert. Der öffentlich-rechtliche Vertrag (Flst. Nr. 1671) wurde am 13.02.2017 abgeschlossen.

3 Flächenbilanz

Im Baugebiet entstehen insgesamt fünf Baufenster, zwei großflächige Baufenster (A und B), zwei kleinere Baufenster (C und E), auf denen Gewerbenutzungen und Baufenster D, auf dem ein Tierheim oder ausnahmsweise gewerbliche Nutzungen entsprechend nachfolgender Flächenaufteilung möglich sind:

	Ca.		Ca.
— Gewerbegebietsflächen:	69.540 m ²	=	68,58 %
— Sondergebietsflächen:	5.760 m ²	=	5,68 %
— Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Verkehrsgrün) :	9.270 m ²	=	9,14 %
— Landwirtschaftliche Wege / Fußwege:	1.250 m ²	=	1,23 %
— Öff. Grün / Fläche RRB	6.130 m ²	=	6,05 %
— Priv. Grün / Gräben:	9.450 m ²	=	9,32 %
Gesamtfläche des Baugebietes:		=	100,00 %



Begründung

4 Kosten

Die Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplans „Gewerbe- / Sondergebiet Braunstall“ betragen nach dem derzeitigen Planungsstand für

- | | |
|--|-----------------|
| • Straßenbau | ca. 2.750.000 € |
| • Kanalisation innere Erschließung | ca. 1.613.000 € |
| • Kanalisation äußere Erschließung | ca. 912.000 € |
| • Wasserversorgung | ca. 125.000 € |
| • Gasversorgung | ca. 91.000 € |
| • Energieversorgung inkl. Trafostation | ca. 230.000 € |

Die Kosten für den Straßenbau werden über Haushaltsmittel 2016 und für die Jahre 2017 und 2018 über entsprechende Verpflichtungsermächtigungen etatisiert. Die Kosten für die Entwässerung werden im Wirtschaftsplan 2016 und 2017 des Eigenbetriebs Abwasserwirtschaft etatisiert. Die Kosten für die Wasser-, Gas- und Stromversorgung werden über den Investitionsplan des Stadtwerks Tauberfranken GmbH finanziert.

Die für die Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft anfallenden Kosten sind noch zu ermitteln. Die Umlegung der Kosten erfolgt aufgrund der Zuordnungsfestsetzung Nr. 1.13 der textlichen Festsetzungen entsprechend dem Verhältnis der überbaubaren Baugrundstücksfläche zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet. Dementsprechend werden die Sammelausgleichsflächen den Baugrundstücken zu 84,63 % und den öffentlichen Verkehrsflächen zu 15,37 % zugeordnet.

5 Umsetzung

Aufgrund der erheblichen Nachfrage nach gewerblichen stadtnahen Bauflächen, soll das „Gewerbegebiet Braunstall“ im Jahr 2017 erschlossen werden. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen sollen wie oben dargestellt über den Haushalt der Stadt Bad Mergentheim, den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Abwasser sowie den Investitionsplan des Stadtwerks Tauberfranken GmbH finanziert werden.

gez.

.....
Udo Glatthaar
Oberbürgermeister