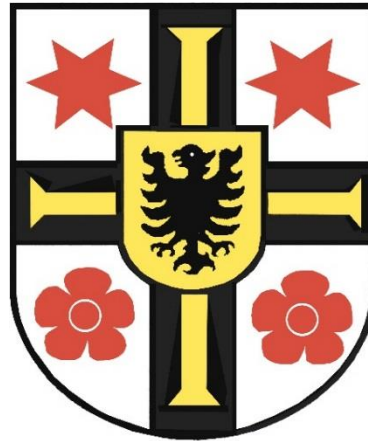


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Stadtteil Althausen

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan „Mühläcker III“

- Endgültige Planfassung - **Begründung**

Stand 11.11.2022 / 29.12.2023 / 14.05.2024

Städtebauliche Bearbeitung:
Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und
Hochbau, Stadt Bad Mergentheim

Bestandsaufnahme, Verkehrsplanung,
Höhen- und Entwässerungsplanung:
fks Ingenieure Dipl.-Ing. (FH) H. Fernkorn, Bad MGH

Umweltbericht und Spezielle artenschutzrechtliche
Prüfung (saP):
Tauberzoo - Büro für Faunistik, Tauberbischofsheim



Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

A	VORBEREITUNGEN	4
1.	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	4
2.	Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Übergeordnete und sonstige Planungen	5
4.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	5
4.2	Regionalplan Heilbronn – Franken	5
4.3	Flächennutzungsplan	5
4.4	Landschaftsschutzgebiet	6
4.5	Landschaftsplan	6
5.	Bestandssituation	6
5.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
5.2	Lage des Plangebietes in Althausen	7
5.3	Bisheriger Rechtszustand und städtebauliche Planungen	8
5.4	Bestehende Nutzungen im Plangebiet	8
5.5	Umgebungssituation	8
B	PLANUNGSBERICHT	8
1.	Städtebauliche Konzeption	8
2.	Verkehrliche Erschließung des Gebiets / geplante Erweiterung	8
3.	Ver- und Entsorgung des Gebiets	9
3.1	Versorgung	9
3.2	Abwasserentsorgung und Rückhaltung von Niederschlagswasser / Zisternen	9
3.3	Gebietsentwässerung	9
4.	Planinhalte und Festsetzungen	10
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.3	Bauweise	10
4.4	Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen	10
4.5	Stellplätze / Wohnungszahl	10
4.6	Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)	11
4.7	Leitungsrechte	11
4.8	Private Grünflächen	11



Begründung

4.9 Öffentliche Grünfläche	12
4.10 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
5. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)	12
5.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften	12
5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
5.3 Dächer / Dachbegrünung / Dachgestaltung	13
5.4 Werbeanlagen	13
5.5 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten.....	14
5.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	14
5.7 Einfriedungen	14
5.8 Niederspannungsfreileitungen, Antennen	14
5.9 Stellplatzverpflichtung	14
6 Kennzeichnungen, nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise	14
6.1 Leitungsrechte	14
6.2 Denkmalschutz	14
6.3 Immissionsschutz	15
C U M W E L T B E R I C H T.....	16 - 38
D A B W Ä G U N G.....	39
E P L A N V E R W I R K L I C H N U N G	39
1. Bodenordnung	39
2. Erschließungskosten.....	39
3. Flächenbilanz.....	39
4. Wohneinheiten.....	40
5. Zeitliche Umsetzung	41
F A N L A G E N	41



Begründung

A VORBEREMERKUNGEN

1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Im Stadtteil Althausen stehen seit einiger Zeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung, um die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigen zu können. Alle Bauplätze im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Mühläcker II“ sind veräußert. Die gewünschte Reaktivierung von Flächen in der Ortslage durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht im gewünschten Umfang möglich. Um jedoch der Nachfrage gerecht zu werden ist die Erschließung eines weiteren Baugebiets im unmittelbaren Anschluss an den Planbereich der Baugebiete „Mühläcker“ und „Mühläcker II“ auch im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB geboten.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat deshalb in seiner Sitzung am 19.12.2019, 15.12.2022 und 25.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühläcker III“ beschlossen.

2. Bebauungsplanverfahren: Umstellung vom beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB auf ein Regelverfahren

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 für Recht erkannt, dass die Entwicklung von Bauland im Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf. Nach Auffassung des Gerichts verstößt die entsprechende Verfahrensregelung im Baugesetzbuch (= § 13b BauGB) gegen Vorgaben des Europarechts.

Der Gesetzgeber hat mittlerweile aufgrund des o.g. VGH-Urteils den § 13b BauGB gestrichen und eine Heilungsvorschrift in Form des § 215a BauGB ins Baugesetzbuch (Inkrafttreten am 01.01.2024) aufgenommen.

Gemäß § 215a BauGB kann das ergänzte Verfahren nur nach einer erfolgten Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), § 5 durchgeführt werden. Führt die Vorprüfung des Verfahrens jedoch zu einem negativen Ergebnis (erhebliche Umweltauswirkungen), bleibt der Gemeinde nur, mit einem neuen Aufstellungsbeschluss im regulären Bebauungsplanverfahren neu zu starten.

Nachdem der Planbereich „Mühläcker III“ bereits aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und eine Umweltprüfung beauftragt und der Umweltbericht erstellt wurden, soll der Bebauungsplan auf ein Regelverfahren umgestellt werden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtteil Althausen ist nachdrücklich gegeben. Auf Ziff. 1 wird Bezug genommen. Dem Bedarf wird durch die Erschließung des Wohngebiets „Mühläcker III“ Rechnung getragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an der umgebenden Bebauung insbesondere dem Baugebiet „Mühläcker II“ sowie an den Musterfestsetzungen der Stadt Bad Mergentheim. Neben Einzel- und Doppelhäusern wird ein größerer Bauplatz (Nr. 24) für den Geschosswohnungsbau zugelassen werden.

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO ausgewiesen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen,



Begründung

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Wege der Ausnahme nicht zugelassen, da sie dem Wohnzweck des Plangebiets widersprechen würden.

Eine Weiterentwicklung des bestehenden Baugebiets „Mühläcker II“ soll in südwestliche Richtung erfolgen. Das Baugebiet soll über die vorhandenen Wohnwege „Zum Dorfweinberg“ (Baugebiet Mühläcker II) und „In den Mühläckern“ (Baugebiet Mühläcker) verkehrlich angebunden werden.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Die Stadt Bad Mergentheim gehört innerhalb der Region Heilbronn-Franken zum Main-Tauber-Kreis. Im Netz der zentralen Orte des Landes ist Bad Mergentheim Mittelzentrum 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 des Main-Tauber-Kreises zählen zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.

Bad Mergentheim hat seit 01.04.1975 den Status einer Großen Kreisstadt inne.

4.2 Regionalplan Heilbronn – Franken

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

Der Planbereich ist im Regionalplan als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Kernstadt Bad Mergentheim mit seinen 13 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 7 Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Die umfassende 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 7. Änderung (Konzentrationszone Windenergieanlagen) wurden jeweils mit Bekanntmachung am 08.07.2006 verbindlich.

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

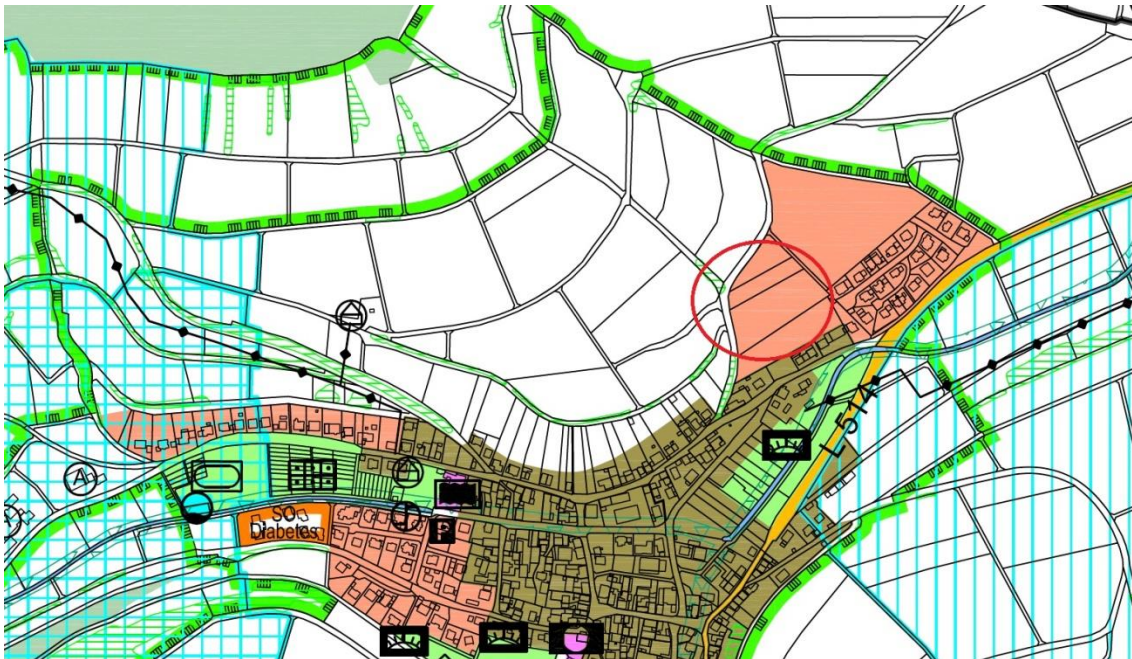
Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan digitalisiert. Die digitalisierte Fassung vom 15.11.2012 mit den Darstellungen der Grundfassung einschließlich der 1. bis 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist maßgebend.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der VG Bad Mergentheim ist der gesamte Planbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.



Begründung



Auszug aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplanes vom 15.11.2012

4.4 Landschaftsschutzgebiet

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein Landschaftsschutzgebiet betroffen. Das Baugebiet „Mühläcker III“ grenzt nicht unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet an.

4.5 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, gebilligt. Wesentliche Teile des Landschaftsplanes wurden gem. § 9 Abs. 1 Naturschutzgesetz bereits in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Auch im Landschaftsplan ist der Planbereich als mögliche Wohnbaufläche vorgesehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Empfehlungen des Landschaftsplanes.

5. Bestandssituation

5.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Mühläcker III“ umfasst eine Fläche von ca. 1,58 ha.

Das Plangebiet schließt westlich an der bestehenden Wohnbebauung der Baugebiete „Mühläcker“ und „Mühläcker II“ an.

Das neue Baugebiet wird über die vorhandenen Wohnwege „Zum Dorfweinberg“ (Baugebiet Mühläcker II) und „In den Mühläckern“ (Baugebiet Mühläcker) erschlossen und wird im Westen und Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingerahmt. Südlich schließt das Baugebiet an die hier bestehende Bebauung der „Bobstadter Straße“ an.



Begründung



5.2 Lage des Plangebietes in Althausen

Durch den Bebauungsplan „Mühläcker III“ werden folgende Grundstücke überplant:

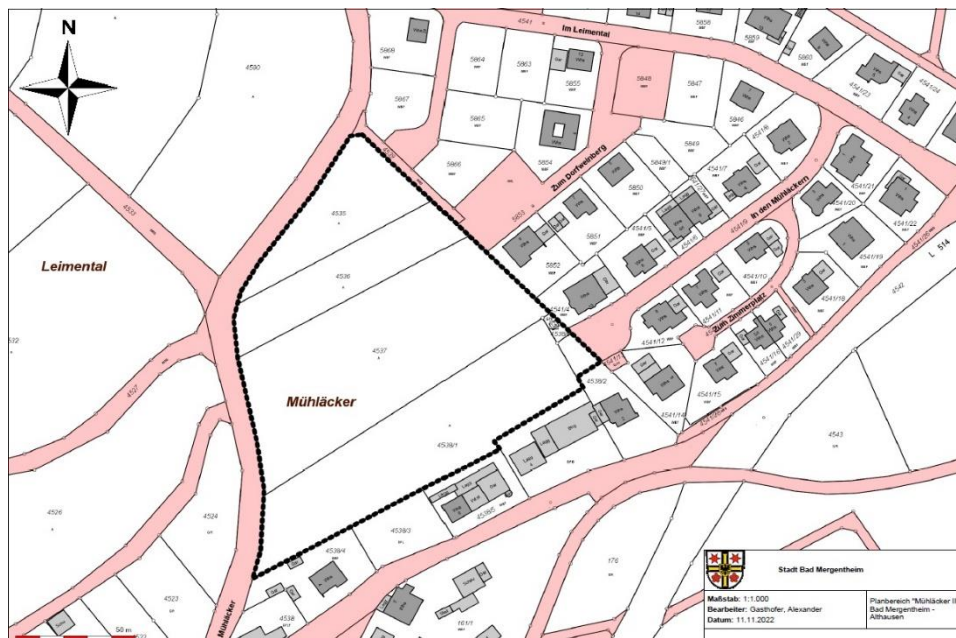
Vollständig:

Flurstücke Nr. 4535, 4536, 4537, 4538/6, Gemarkung Althausen.

Teilweise:

Flurstück Nr. 4538/1, 4538/2, Gemarkung Althausen.

Maßgebend ist der Bebauungsplan im Maßstab 1: 500 vom 11.11.2022.



Abgrenzung Plangebiet B-Plan



Begründung

5.3 Bisheriger Rechtszustand und städtebauliche Planungen

Im Vorfeld der Planungen für ein Neubaugebiet in Althausen wurden bereits im Jahr 2008 verschiedene Alternativen zur Erschließung der weiteren Flächen untersucht. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.01.2009 im Rahmen der Vorstellung der Vorentwurfsplanung die Variante 2 des Rahmenplans „Mühläcker II“ vom 17.11.08 / 10.12.2008 beschlossen. Bei der vorgestellten Rahmenplanung wurde auch die langfristige Weiterentwicklung des Gebietes „Mühläcker III“ über die westlich angrenzenden Grundstücke (Flst. Nrn. 4535, 4536, 4537, 4538/1, 4538/6, 4538/2) dargestellt und die Anschlusserschließung sichergestellt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über drei Stichstraßen, die an die Wohnwege „Zum Dorfweinberg“ sowie „In den Mühläckern“ und „Im Leimental“ angeschlossen werden. Grundlage der Planung ist der vom Gemeinderat im Jahr 2009 beschlossene Rahmenplan vom 17.11.08 / 10.12.2008.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Bad Mergentheim weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus.

5.4 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Der überplante Bereich wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Es sind keinerlei ökologisch wertvolle Strukturen im Planbereich vorhanden.

5.5 Umgebungssituation

Das Plangebiet schließt westlich an der bestehenden Wohnbebauung der Baugebiete „Mühläcker“ und „Mühläcker II“ an.

Das neue Baugebiet wird über die vorhandenen Wohnwege „Zum Dorfweinberg“ (Baugebiet Mühläcker II) und „In den Mühläckern“ (Baugebiet Mühläcker) erschlossen und wird im Westen und Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingerahmt. Südlich schließt das Baugebiet an die hier bestehende Bebauung der „Bobstadter Straße“ an.

B PLANUNGSBERICHT

1. Städtebauliche Konzeption

Aufgrund der vorhandenen Topographie im Plangebiet, mit starken Neigungen und den Zwangspunkten bei der verkehrstechnischen Erschließung sind nur wenige städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Erweiterungsvarianten möglich.

Mit der Anordnung und Lage des Baugebiets „Mühläcker III“ werden die Wohnbauflächen im Gewann „Mühläcker“ des Stadtteils Althausen zielgerecht abgerundet und ein geordneter Übergang zur freien Landschaft erreicht. Ziel der Planung ist es, durch die Lage und Ausrichtung der Bebauung eine Ortsrandbegrünung gegenüber der Landschaft zu erhalten sowie eine wirtschaftliche Erschließung des Quartiers mit einer optimalen Ausnutzung bzw. Verdichtung zu erreichen. Der bauliche Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten „Mühläcker“ und „Mühläcker II“ soll harmonisch verlaufen. Einzel- und Doppelhäuser sowie Bauplätze für den Geschosswohnungsbau sollen das Angebot ergänzen und der Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtteil Althausen Rechnung tragen.

2. Verkehrliche Erschließung des Gebiets / geplante Erweiterung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die drei vorhandenen Wohnwege aus den Baugebieten „Mühläcker“ und „Mühläcker II“. Grundlage der Planung ist der vom Gemeinderat am 29.01.2009



Begründung

beschlossene Rahmenplan. Insgesamt werden mit dem Baugebiet 24 Baugrundstücke erschlossen. Das Quartier wird gegenüber der freien Landschaft durch die festgesetzte private Grünfläche eingerahmt. Die an die Wohnbauflächen angrenzenden landwirtschaftlichen Wege dienen nicht der Erschließung der Grundstücke und werden deshalb mit Ein- und Ausfahrtsverboten von den Privatflächen her belegt.

3. Ver- und Entsorgung des Gebiets

3.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Wasser erfolgt über die Stadtwerk Tauberfranken GmbH und ist sicher gestellt. Ein ausreichender Wasserdruck ist gewährleistet.

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Die Dachflächen sollen so angeordnet werden, dass die Sonnennutzung möglich ist.

3.2 Abwasserentsorgung und Rückhaltung von Niederschlagswasser / Zisternen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist in Retentionszisternen zu sammeln.

Die Retentionszisternen werden im Zuge der Erschließung eingebaut (geplantes Volumen inklusive Rückhaltung ca. 8 m³). Die Zisternen sind vom Grundstückseigentümer zu warten und zu unterhalten. Der ordnungsgemäße Betrieb und die Funktionalität werden vom Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft alle 2 Jahre überprüft.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keinerlei Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und dem Nicht-Trinkwassersystem besteht. Die Entnahmestellen müssen dauerhaft gekennzeichnet werden. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt.

Die Installation muss nach den Vorgaben der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 – 1 ausgeführt werden.

Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge die Brauchwassernutzung im Gebäude anzuzeigen. Der entsprechende Antrag kann bei dem Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft gestellt werden.

Entsprechend der Trinkwasserverordnung ist eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und dem Stadtwerk Tauberfranken GmbH anzuzeigen.

Auf die Textlichen Festsetzungen unter Nr. 2.11 „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser“ sowie Nr. 3.6 „Dachflächenwasser / Zisternennutzung / Trinkwasser“ wird verwiesen.

3.3 Gebietsentwässerung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Im Leimental“ eingeleitet und von dort aus der Kläranlage zugeführt.

Die detaillierte Planung wird in einem wasserrechtlichen Verfahren dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vorgelegt.



Begründung

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO nicht zugelassen, da sie dem gewünschten Charakter des Wohngebietes nicht entsprechen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird bei Einzel- und Doppelhäusern aus städtebaulichen Gründen auf I Vollgeschoss festgesetzt. Hierdurch sollen in dieser Hanglage maximal bis zu zwei sichtbare Geschosse entstehen. Beim Geschosswohnungsbau (Bauplatz Nr. 24) werden maximal II Vollgeschosse zugelassen. Bei dieser verdichteten Bauweise sollen maximal drei sichtbare Geschosse entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei Einzel- und Doppelhäusern durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,4 ausreichend bemessen. Beim Geschosswohnungsbau (Bauplatz Nr. 24) werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

Die unterschiedlichen Bauplatzgrößen zwischen 425 m² und 615 m² sowie Geschosswohnungsbau (Gesamtbauplatzgröße 1.978 m²) tragen der Nachfrage für junge Familien Rechnung.

Insgesamt können 24 Bauplätze entstehen, es werden Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen werden im Wesentlichen bis auf 2,50 m an die Haupteerschließungsstraßen / Wohnwege herangerückt. Vor Garagen / Carports soll dennoch ein Abstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße eingehalten werden, um einen ausreichenden Aufstellbereich für Fahrzeuge vor den Garagen / Carports zu erhalten.

4.3 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgelegt. Es werden laut Einschrieb im Plan Einzel- und Doppelhäuser sowie ein Bauplatz Nr. 24 für Geschosswohnungsbau zugelassen.

4.4 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird bei diesem steileren Gelände mit einer zur Erschließungsstraße nur minimal differierenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhe festgelegt. Durch die Festlegung der EGFFH und UGFFH talwärts und bergwärts wird die vorhandene Geländesituation aufgenommen, so dass sich die Bebauung optimal ins Gelände einfügen kann.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind mit einem maximalen Wert, gemessen ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) bzw. Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) und dem höchsten Punkt des Daches sowie bis zur Traufhöhe für verschiedene Dachformen (geneigte Dächer, Pultdächer, Flachdächer) vorgegeben. Auf die nachrichtlichen Gebäudeschnitte sowie die textlichen Festsetzungen unter „1.2.1 Gebäudehöhen“ und „1.2.2 Festlegung der Höhenlagen“ wird verwiesen.

4.5 Stellplätze / Wohnungszahl

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf 2 Garagen oder Stellplätze pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 Landesbauordnung (LBO) hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bei der Errichtung von Gebäuden ist aufgrund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken.

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



Begründung

Im Baugebiet selbst wird nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Stellplätze ausgewiesen. Diese weitergehende Verpflichtung ist notwendig, um auf der Erschließungsstraße möglichst einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Beim Bauplatz Nr. 24 (Geschosswohnungsbau) werden bis zu 20 Wohnungen zugelassen.

Durch die Beschränkung der Wohneinheiten sollen in diesem exponierten Quartier die Größen der entstehenden Gebäude eingeschränkt werden. Zusätzlich würden durch die zu große Wohnungsanzahl und den daraus resultierenden Kfz-Verkehr die Belastungen für die Anlieger an den Straßen „Zum Dorfweinberg“ und „Im Leimental“ zu stark erhöht werden.

4.6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Um die Versiegelung der Grundstücksflächen zu reduzieren, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit ausreichend große Aufstellflächen vor Garagen vorhanden sind, ist ein Mindestabstand als Stauraum von 5,00 m vorgegeben. Um ausreichende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

4.7 Leitungsrechte

Um die Versorgung des Gebietes mit Energie zu gewährleisten, wurde am östlichen Rand des Baugebietes ein Leitungsrecht von der bestehenden Trafostation auf den neu geplanten Fußweg eingetragen.

4.8 Private Grünflächen

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Zulässig sind nur heimische Bäume und heimische Sträucher (siehe auch Pflanzlisten unter Punkt Nr. 3.12 der Textlichen Festsetzungen). Neupflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

4.8.1 Pflanzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein ortstypischer Obsthochstamm entsprechend der Pflanzliste unter Punkt Nr. 3.12 der Textlichen Festsetzungen anzupflanzen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 5,00 m² vorzusehen, die die artspezifische Entwicklung der Einzelbäume ermöglicht.

4.8.2 Ortsrandeingrünung / Private Grünfläche

Entlang der Baugebietsgrenze werden private Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen, um eine intensive Eingrünung des Baugebiets gegenüber der freien Landschaft zu gewährleisten. Der Randbereich des Plangebietes soll durch eine geschlossene Strauch- und Baumpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen eingegrünt werden. Diese Eingrünungsmaßnahme wird eine dauerhafte Grünzäsur im Baugebiet darstellen. Durch diese Pflanzungen werden attraktive Übergangsbereiche zum offenen Landschaftsraum geschaffen. Die ökologischen und landschaftsästhetischen



Begründung

Funktionen dieser Ortsrandbepflanzung werden gesteigert, indem ausschließlich naturraumtypische, standortgerechte Gehölzarten Verwendung finden.

Dabei ist die standorttypische Pflanzliste unter Punkt 3.12 der Textlichen Festsetzungen zu beachten, um die Entwicklung naturnaher Ortsrandstrukturen mit vielseitigen landschaftsökologischen Funktionen sicherstellen zu können.

4.9 Öffentliche Grünfläche

Im Einfahrtsbereich des Wohnweges 2 wurde zeichnerisch eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zwischen den beiden Baugebieten „Mühläcker“ und „Mühläcker III“ zu erreichen und diese voneinander räumlich zu trennen.

4.10 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gestaltung von PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwegen

PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwege sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen, um anfallendes Oberflächenwasser in Teilmengen vor Ort versickern zu können und auf diese Weise Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Abstandsflächen und Freiräume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen

Teilflächen, deren Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich bzw. nach Maßgabe der festgesetzten GRZ nicht 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.

5. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

5.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Aufgrund der Lage am offenen Landschaftsraum und dem Anschluss an die bestehenden Baugebiete „Mühläcker“ und „Mühläcker II“ sind neben den Vorschriften nach § 9 BauGB weitergehende gestalterische Vorgaben nach § 74 LBO notwendig. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen extrem störende Entwicklungen bei der äußeren Gestaltung der Gebäude im Baugebiet ausschließen. Die Vorschriften wurden soweit vertretbar reduziert, um ein relativ breites Spektrum an baugestalterischen und architektonischen Elementen zuzulassen.

5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Des Weiteren dürfen alle Außenwände baulicher Anlagen nur mit einem Remissionswert von 15-80 ausgeführt werden.



Begründung

5.3 Dächer / Dachbegrünung / Dachgestaltung

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

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

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

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

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

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

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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unter Berücksichtigung der unter Punkt 2.2.5 der Textlichen Festsetzungen genannten Vorgaben für ihre Gestaltung, Größe und Lage zulässig.

5.4 Werbeanlagen

Die zulässigen Werbeanlagen werden auf eine Größe bis max. 1,00 m² beschränkt und sind nur am Ort der Leistung möglich. Ausgenommen hiervon sind auf der Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften; diese sind bis zu einer Größe von max. 5,00 m² zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig, um Einwirkungen auf das Landschaftsbild und die Umgebung auszuschließen.



Begründung

5.5 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und natürlichen Regenwasserverrieselung sind die Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwegen aus versickerungsfähigen Materialien, z.B. aus Scherrasen, Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster, herzustellen.

5.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Aus Gründen der Biodiversität müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Um Lebensraum für Tiere und Pflanzen sicherzustellen, ist die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (Steingärten) nicht zulässig.

5.7 Einfriedungen

Um ein durchgängiges Straßenbild zu gewährleisten sind die Einfriedungen nur als offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zugelassen. Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Baugrundstücken auf einer maximalen Gesamtlänge von 4,00 m und einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

5.8 Niederspannungsfreileitungen, Antennen

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

5.9 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf 2 pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohnung bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Im Baugebiet selbst wird nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Stellplätze ausgewiesen. Diese Verpflichtung ist notwendig, um auf der Erschließungsstraße einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden.

6 Kennzeichnungen, nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

Der Planbereich liegt in keinem bekannten Schutzgebiet. Südlich des Baugebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim an.

6.1 Leitungsrechte

LR – Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Tauberfranken GmbH.

Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zugelassen.

6.2 Denkmalschutz

Denkmalsschutzrechtliche Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

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



Begründung

6.3 Immissionsschutz

Zur weiteren Erschließung des Baugebiets „Mühlacker III“ wurde die Wölfel Engineering GmbH beauftragt eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. In diesem Gutachten wurden die im südlichen sich befindenden bestehenden gewerblichen Nutzungen untersucht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die im Plangebiet zu erwartenden Anlagenlärmimmissionen zu ermitteln und zu bewerten. Südlich des Baugebietes liegen die bestehenden gewerblichen Nutzungen.

Laut der Schallimmissionsprognose vom 10.02.2022 werden die maßgebenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten. Im Übrigen wird auf die beigefügte Schallimmissionsprognose verwiesen.

Mit den zu Grunde gelegten Ansätzen werden durch die Anlagenlärmimmissionen die Orientierungswerte für WA-Gebiete innerhalb der Baugrenzen im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten.

Stadt Bad Mergentheim

Stadtteil Althausen

B-Plan "Mühläcker III"

C. Umweltbericht

Auftraggeber: Stadt Bad Mergentheim

Dez 2023

Vorhabenträger:

Große Kreisstadt Bad Mergentheim
Bahnhofplatz 1
D-97980 Bad Mergentheim

Entwurfsverfasser:

Tauberzoo
Institut für Faunistik
Lange Steig 13
97941 Tauberbischofsheim



Impfingen den: 12.12.2023

Inhalt

<u>1</u>	<u>Einleitung</u>	1
<u>1.1</u>	<u>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung</u>	1
<u>1.2</u>	<u>Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	1
<u>1.3</u>	<u>Rechtsgrundlagen</u>	1
<u>1.4</u>	<u>Übergeordnete Planungen</u>	2
<u>2</u>	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	4
<u>2.1</u>	<u>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands</u>	4
<u>2.1.1</u>	<u>Aktuelle Flächennutzung</u>	4
<u>2.1.2</u>	<u>Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung</u>	4
<u>2.1.3</u>	<u>Schutzgut Klima und Luft</u>	4
<u>2.1.4</u>	<u>Schutzgut Böden</u>	4
<u>2.1.5</u>	<u>Schutzgut Oberflächengewässer und Grundwasser</u>	6
<u>2.1.6</u>	<u>Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume</u>	6
<u>2.1.7.</u>	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung</u>	9
<u>3.</u>	<u>Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</u>	10
<u>3.1</u>	<u>Projektspezifische Auswirkungen</u>	10
<u>3.1.1</u>	<u>Baubedingte Auswirkungen</u>	10
<u>3.1.2</u>	<u>Anlagebedingte Auswirkungen</u>	10
<u>3.1.3</u>	<u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u>	10
<u>3.2</u>	<u>Entwicklung des Umweltzustandes/mögliche Beeinträchtigungen</u>	10
<u>3.2.1</u>	<u>Mensch, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung</u>	10
<u>3.2.2</u>	<u>Klima und Luft</u>	10
<u>3.2.3</u>	<u>Böden</u>	10
<u>3.2.4</u>	<u>Wasser</u>	11
<u>3.2.5</u>	<u>Pflanzen, Tiere, Lebensräume</u>	11
<u>4</u>	<u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</u>	13
<u>4.1</u>	<u>Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung</u>	14
<u>4.2</u>	<u>Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen</u>	15
<u>4.3</u>	<u>Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl</u>	17
<u>5</u>	<u>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)</u>	18
<u>5.1</u>	<u>Inhalte des Monitorings</u>	18
<u>5.2</u>	<u>Monitoring – Zeitplan</u>	18
<u>6</u>	<u>Zusammenfassung</u>	19
<u>7</u>	<u>Quellen</u>	20

1 EINLEITUNG

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes die Durchführung einer Umweltprüfung obligatorisch. Die Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren. Der vorliegende Umweltbericht wurde entsprechend den Anforderungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Die Stadt Bad Mergentheim plant die Aufstellung des B-Planes „Mühläcker III“ in der Feldflur am Ortsrand von Althausen (Abb. 1 und 2).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15.790 m² am Nordrand von Althausen. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung geschaffen werden.

Die Stadt Bad Mergentheim möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung festschreiben.

1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 15790 m² in der Flurlage „Mühläcker“, Gmk. Althausen.

Die Nettoneuversiegelung beträgt 6.728 m².

1.3 Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.

LANDESBBAUORDNUNG (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der derzeit gültigen Fassung.

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BARTSCHV): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Fassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.02.2005 S. 258; ber. 18.03.2005 S. 896) Gl.-Nr.: 791-8-1

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2542 ff)

NATURSCHUTZGESETZ - BADEN-WÜRTTEMBERG (NatSchG) - Vom 13. Dezember 2005 (GVBl. Nr. 18 vom 13.12.2005 S. 745; ber. 2006 S. 319; 14.10.2008 S. 338 08; 14.10.2008 S. 370 08a;; 17.12.2009 S. 809 09)

BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998, in der derzeit gültigen Fassung.

BUNDES-BODENSCHUTZVERORDNUNG (BBodSchV): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 10.07.1999 (BGBl. S. 1554), in der derzeit gültigen Fassung.

RICHTLINIE DES RATES 79/409/EWG VOM 02. APRIL 1979 ZUR ERHALTUNG DER WILD LEBENDEN VOGELARTEN (Vogelschutz-Richtlinie); ABl. Nr. L 103 vom 25.04.1979, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 91/244/EG vom 08.05.1991 (ABl. Nr. 115)

RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.8.1997.

RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES VOM 27. OKTOBER 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

1.4 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan:

Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 Baden-Württemberg ist der Main-Tauber-Kreis als „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ dargestellt. In der Begründung zum Landesentwicklungsplan wird in Kapitel 2.4 auf die Ziele für den Ländlichen Raum und die Funktionen des Ländlichen Raumes eingegangen.

Unter anderem wird aufgeführt:

„..... Der Landesentwicklungsplan hebt deshalb im Entwicklungsleitbild für den Ländlichen Raum (Plan-satz 2.4.1) die konsequente Sicherung der Standortqualitäten als Aufgabenschwerpunkt hervor. Dies schließt eine Sicherung der vielfach günstigen Wohnstandortbedingungen ebenso ein wie die Bewah-rung seiner landschaftlichen Vielfalt und Attraktivität, seiner kulturellen Eigenart, seiner charakteristi-schen Ortsbilder und den Schutz von großflächigen Freiräumen für land- und forstwirtschaftliche Nut-zungen, für die Erholung und den Tourismus.“

„.....Eine standortgemäße Landbewirtschaftung leistet darüber hinaus wesentliche Beiträge zur Er-haltung und Pflege der Kulturlandschaft und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie nimmt damit eine maßgebliche Rolle bei der Sicherung der ökologischen Ausgleichsfunktionen von Freiräu-men ein.....“

„Gemäß der Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans liegen die wesentlichen Ansatz-punkte für die weitere Entwicklung des Ländlichen Raums in seinen Qualitäten und Vorzügen selbst. Diese sollen nicht nur gesichert, sondern zur Stärkung des Ländlichen Raums auch genutzt werden. Dabei ist auch im Ländlichen Raum auf eine umwelt- und ressourcenschonende Bebauung und eine verkehrsgünstige Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwir-ken“.

Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 wird auf den Ländlichen Raum im engeren Sinne eingegan-gen.

In Kapitel 2.1.3.2 wird unter anderem aufgeführt:

„Sowohl in wirtschaftlicher als auch in sozialer Hinsicht ist der Ländliche Raum im Sinne einer konse-quenten eigenständigen Entwicklung zu fördern. Die Eigenart des Ländlichen Raumes als Kulturland-schaft kann nur gewahrt werden, wenn die oftmals hochwertige landwirtschaftliche Nutzung und die weitgehend intakten großflächigen Freiräume im Zusammenhang erhalten bleiben.“

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Mergentheim ist das Plangebiet Mühläcker III als Wohnbauflä-che dargestellt.

Abb. 1: Übersichtskarte: Lage des Geltungsbereichs

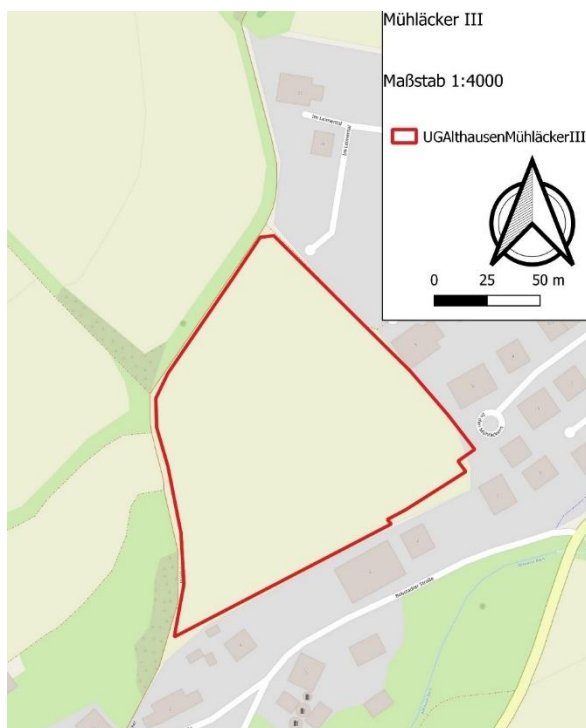
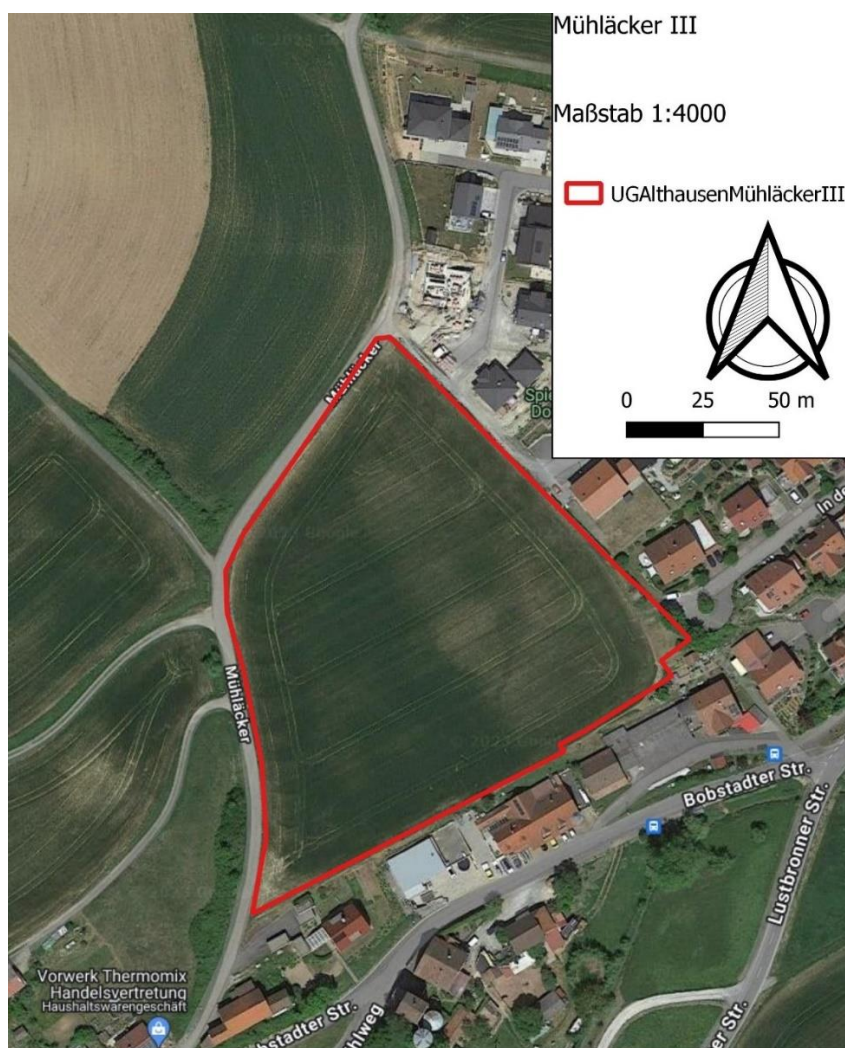


Abb. 2: Übersichtlageplan mit vorgesehenem Bebauungsgebiet



2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Aktuelle Flächennutzung

Die Flurstücke 4535,4536, 4537, 4538/1 und 4538/2 (Gmk. Althausen) werden aktuell als Acker genutzt. Die Nutzung ist intensiv, es treten nur wenige Ackerwildkräuter auf (Abb. 7).

2.1.2 Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung

Die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung/Wohnumfeld stehen in engem Zusammenhang, daher werden sie hier gemeinsam betrachtet.

Durch die hangabwärts bestehende Bebauung ist das Gebiet von außen nur bedingt einsehbar und nur bei unmittelbarer Passierung für etwaige Spaziergänger sichtbar, so dass die neuen Bebauungen sich optisch kaum störend auswirken.

2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Die mittleren Jahrestemperaturen liegen bei ca. 9,9°C, der durchschnittliche jährliche Niederschlag beträgt ca. 800 mm (Bad Mergentheim, Climate-data.org).

Das Klima des Plangebiets wird durch seine naturräumliche Lage bestimmt und wird hinsichtlich Temperaturgang und Niederschlag ein als warm und gemäßigt klassifiziert Bad Mergentheim, (Climate-data.org).

Der Geltungsbereich ist nicht als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen.

2.1.4 Schutzgut Böden

2.1.4.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG, GEOLOGIE UND BÖDEN

Das Plangebiet ist naturräumlich dem Tauberland (129) zugeordnet.

Es handelt sich im Plangebiet hauptsächlich um Kartiereinheit i11 „Pararendzina aus Fließerden (Muschelkalkmaterial)“ (Abb. 3. u. 4).

Abb. 3: Geologie (Quelle LGRB 2005)

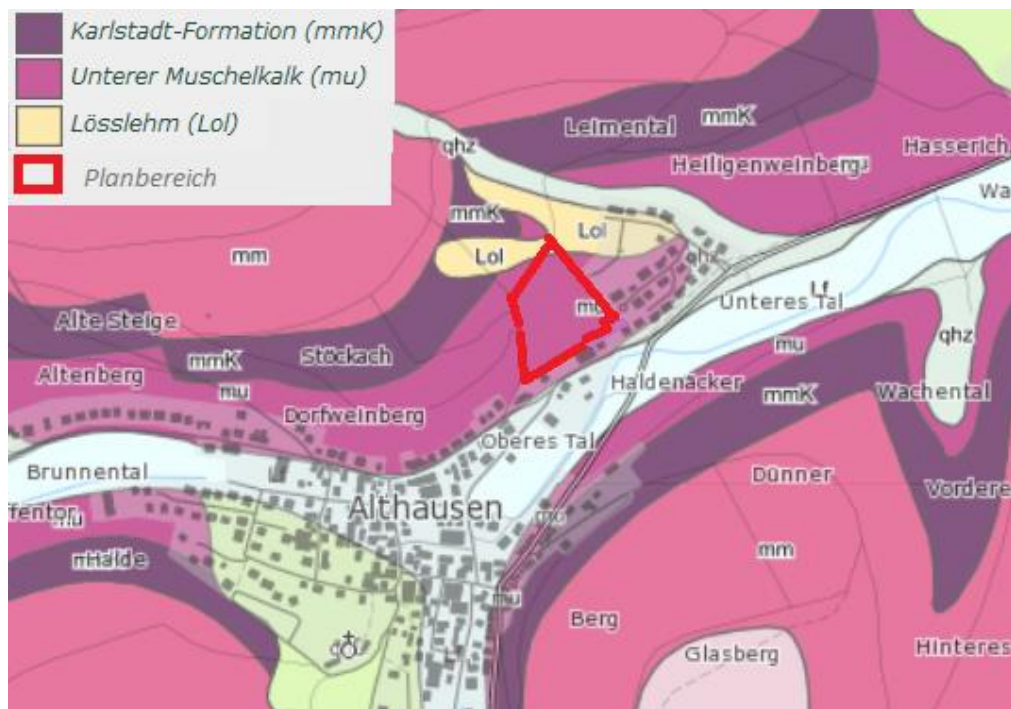
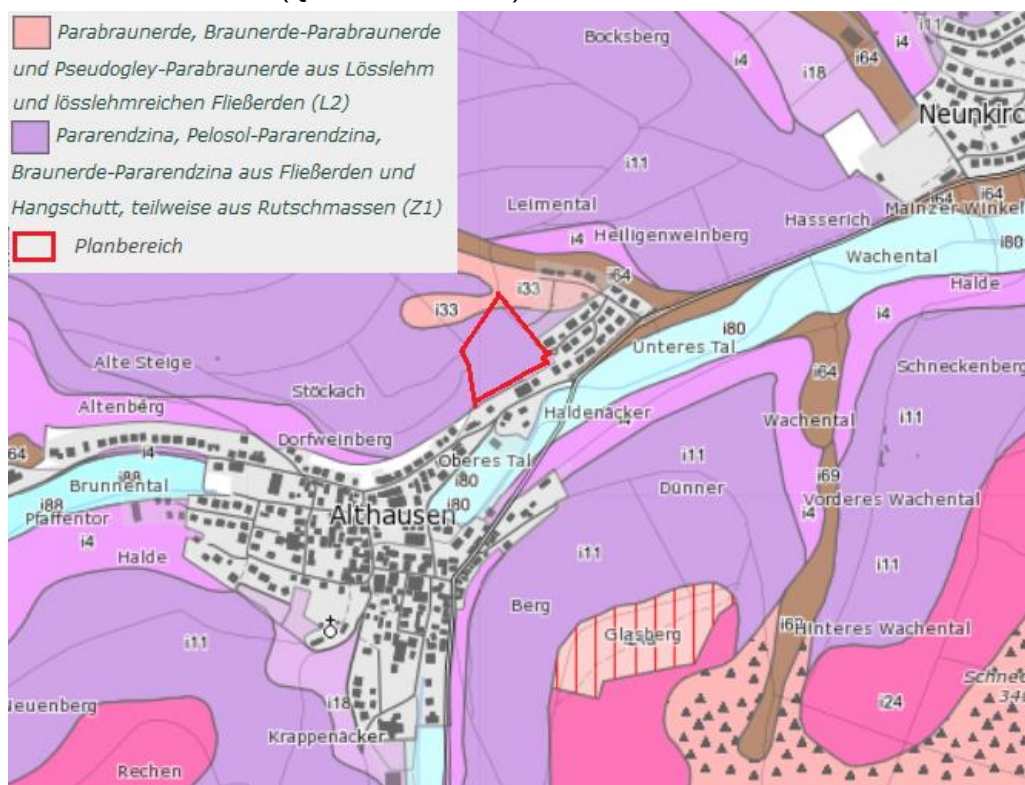


Abb.4: Bodenleitarten (Quelle LGRB 2005)



Als Bodenleitart ist Pararendzina aus Fließerden (Muschelkalkmaterial) angegeben.

2.1.5 Schutzgut Oberflächengewässer und Grundwasser

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

Oberflächengewässer:

Im Geltungsbereich sind weder Fließgewässer noch Stillgewässer vorhanden.

Grundwasser:

Als Grundwasserleiter fungieren die Schichten des unteren Muschelkalks (S_u/S_m).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutzgebiete und Wasserschutzgebietszonen sowie außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes, das Schutzgut Wasser betreffend, wird als gering eingestuft.

2.1.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

2.1.6.1 POTENZIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

Als potenzielle natürliche Vegetation eines Standortes wird die Pflanzengemeinschaft bezeichnet, die sich ohne menschliche Einwirkung von selbst unter den bestehenden edaphischen und klimatischen Verhältnissen einstellen würde. Sie gibt Anhaltspunkte für die Bewertung des Bestandes und für standortgemäße Pflanzenverwendung bei landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Ohne menschlichen Einfluss würde das Plangebiet heute vollständig wieder mit Wald bestockt sein. Als potenziell natürliche Waldgesellschaften sind Buchenwälder zu erwarten.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes, das Schutzgut natürliche Vegetation betreffend, wird als gering eingestuft.

2.1.6.2 BETROFFENE BIOTOPTYPEN

Die im folgenden aufgelisteten Biotoptypen wurden im Geltungsbereich nachgewiesen.

Tabelle 1: Liste der im Geltungsbereich nachgewiesenen Biotoptypen

Biotoptyp Code	Biotoptyp Bezeichnung
37.10	Acker

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes, das Schutzgut Biotope betreffend, wird als gering eingestuft.

2.1.6.3 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

2.1.6.3.1 STRENG GESCHÜTZTE ARTEN

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde überprüft, ob durch die Planung Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Die saP wurde auf Grundlage von 4 Begehungen während der Vegetationsperiode 2020 (Reptilien, Vögel) durchgeführt.

Aufgrund der vorgefundenen Arten ist davon auszugehen, dass Lebensräume von europäischen Vogelarten im näheren und Zauneidechsen, wenn überhaupt, lediglich im weiteren Umfeld, außerhalb des Planbereichs, betroffen sind. Für alle anderen Artengruppen konnten gar keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen streng geschützter Arten erbracht werden.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes, das Schutzgut streng geschützte Arten betreffend, wird als gering eingestuft.

2.1.6.3.2 BESONDERS GESCHÜTZTE ARTEN

Als einzige Vogelarten der Roten Liste Ba-Wü wurden Feldlerchen (*Alauda arvensis*, Kategorie 3), Hänfling (*Carduelis cannabina*, Kategorie 2), Goldammer (*Emberiza citrinella*, Vorwarnliste), Feldsperling (*P. montanus*, Vorwarnliste), Haussperling (*Passer domesticus*, Vorwarnliste) und Klappergrasmücke (*Sylvia corruca*, Vorwarnliste) festgestellt, allerdings alle nur im Umfeld des Planbereichs (Abb. 8)

An Reptilien wurden auch in unmittelbarer Nachbarschaft weder Zauneidechsen (*Lacerta agilis*, Vorwarnliste) noch Schlingnattern (*Coronella austriaca*, Vorwarnliste) festgestellt (Abb. 8),.

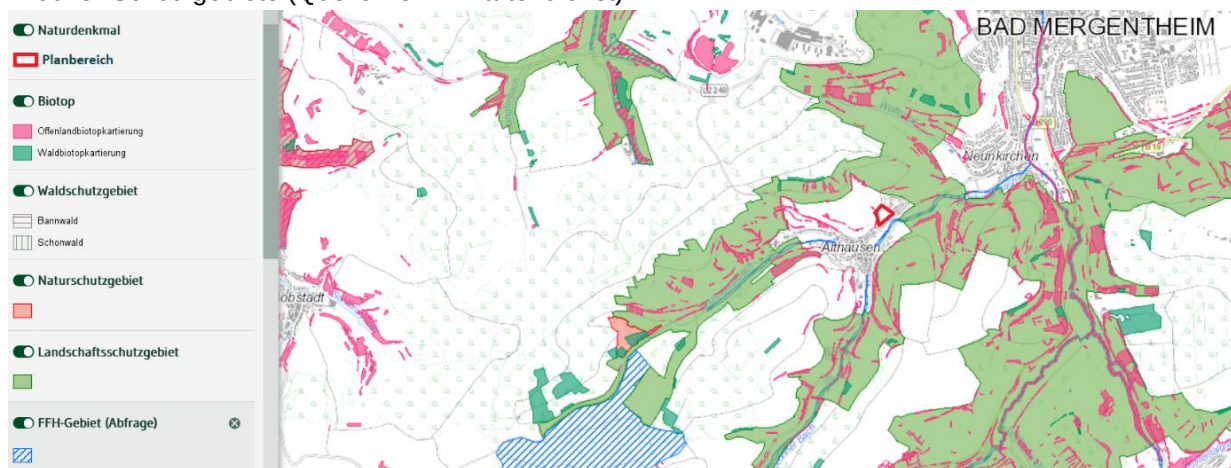
Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes, das Schutzgut besonders geschützte Arten betreffend, wird als gering eingestuft.

2.1.6.4 SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH (ABB. 5)

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete ausgewiesen und keine kartierten Biotope vorhanden (Abb. 5).

Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle LUBW Kartendienst)



OBJEKTINFORMATIONEN

×

Geschützte Biotope

Biotop-Nr.

165241281233

Name

Feldhecken nördlich Althausen

Fläche

0,8241 ha

Datenauswertebogen zu diesem Biotop anzeigen

Liegenschaftskataster

Gemeinde

Bad Mergentheim

Gemarkung

151 (Althausen)

Flur

0

Flurstück

4534

Liegenschaftskataster

Gemeinde

Bad Mergentheim

Gemarkung

151 (Althausen)

Flur

0

Flurstück

4524

A photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a large field of tall, green grass. In the middle ground, a row of white houses with red roofs is visible, situated on a slight rise. The background shows rolling green hills under a clear sky.

2.1.7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Schutzgüter weiter unverändert erhalten.

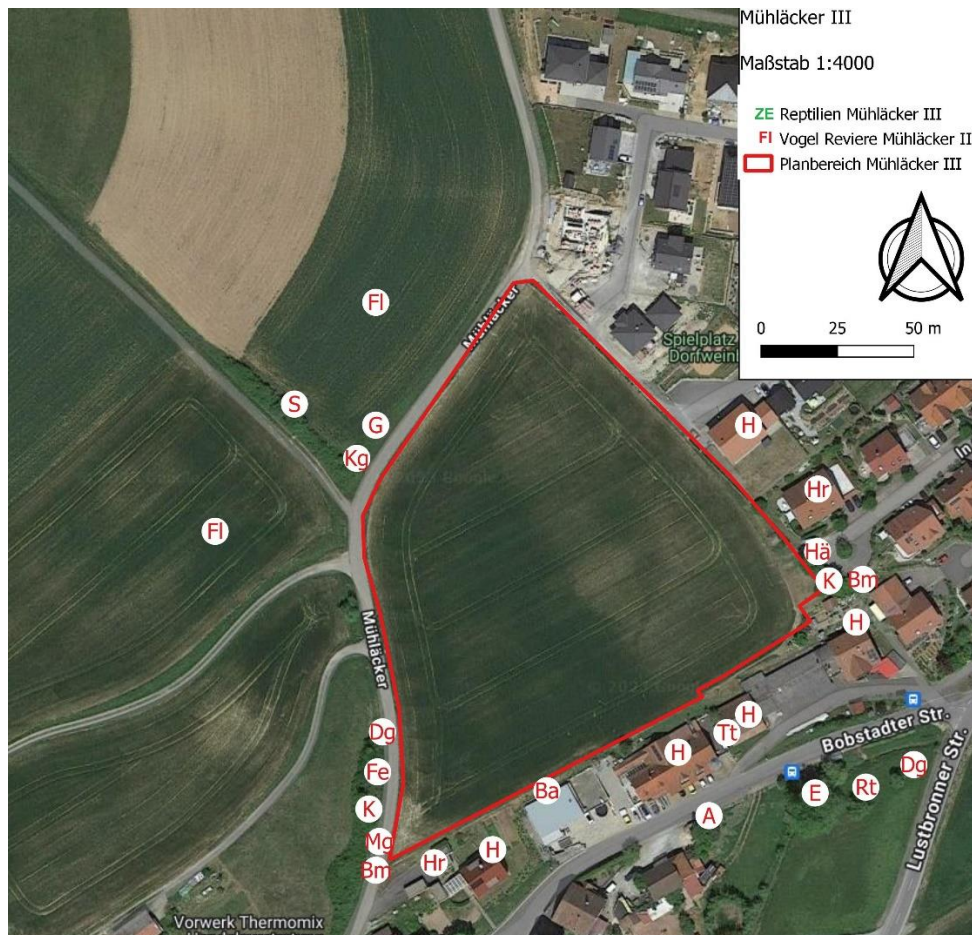
Bei Durchführung

Bei Durchführung der Planung werden ca. 1,579 ha umgestaltet.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung sowie die damit verbundenen und die durch die Bebauung entstehenden Emissionen wirken sich nur gering aus.

Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten bzw. deren Lebensräume ergeben sich keine, sofern die Flächen der Umgebung im Rahmen von Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (Abb 8).

Abb 8: besonders und streng geschützte Arten in der Umgebung des Planbereichs



3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

3.1 Projektspezifische Auswirkungen

3.1.1 Baubedingte Auswirkungen

Für den Zeitraum der Durchführung der Baumaßnahmen in dem geplanten Baugebiet ist mit teilweise erheblichen Lärmbelästigungen, Staub- und Abgasimmissionen zu rechnen. Diese können temporär zu Störungen für Anwohner und Erholungssuchende sowie zur Vergrämung von empfindlichen Tierarten führen.

Während des Baubetriebes ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Im Umfeld von Baumaßnahmen können Bodenverdichtungen auftreten. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bei Einhaltung der gängigen Vorschriften nicht zu erwarten.

3.1.2 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Ausweitung des Wohngebiets sind nicht zwingend Beeinträchtigungen von Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Vielmehr übertrifft die Anzahl den Siedlungsbereich bewohnender Vogelarten diejenige der Feldflur und sogar Reptilien können einwandern, je nach dem Ausmaß des Problems mit freilaufenden Hauskatzen.

3.1.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist nicht mit zusätzlichen Emissionen im Geltungsbereich und dessen Umgebung zu rechnen die sich negativ auf Tierarten auswirken können (Vögel).

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes/mögliche Beeinträchtigungen

3.2.1 Mensch, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung

Durch die Umsetzung des B-Planes treten erhebliche Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand auf, die sich auch auf das Landschaftsbild auswirken. Die Erholungsfunktion war auch als Acker nicht gegeben. Durch die Lage hinter der hangabwärts bestehenden Bebauung ist die Sichtbarkeit der Anlage eingeschränkt so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

3.2.2 Klima und Luft

Durch die Flächenversiegelung im Bereich der Hausgrundrisse und Vorplätze ist von einer mittleren Verringerung der Evapotranspiration auszugehen. Zerschneidungen von Luftaustauschbahnen können ausgeschlossen werden.

3.2.3 Böden

Der Boden im Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Belastungen aller Bodenfunktionen sind als mittel einzustufen.

3.2.4 Wasser

Die Belastungen durch die Versiegelungen werden als mittel eingestuft (mittlere Einschränkung der Grundwasserneubildung).

3.2.5 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere sind durch die Ausweitung der Wohnbebauung in diesem Fall als nicht vorhanden bzw. gering einzustufen da im Geltungsbereich keinerlei Lebensraum für naturschutzrechtlich relevante Arten festgestellt wurde.

Streng geschützte Arten werden durch den Eingriff voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt (vgl. saP, **5.1.4.** u. **5.2.4.**) es sind keine Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen notwendig.

Tabelle 2: Zusammenfassung: Einschätzung des Belastungsgrades der Schutzgüter

Schutzgüter	Einschätzung des Zustandes der Schutzgüter (Wertigkeit)	Einschätzung des Risikos bei Umsetzung der Planung
Schutzgüter Mensch, Erholung, Landschaftsbild		
Lage in Gebiet für Erholung (VBG Regionalplan)	nein	-
Lage in regionalem Grünzug (VRG Regionalplan)	nein	-
Erholungsfunktionen	gering	gering
Erholungsinfrastruktur -	gering	gering
Emissionen	gering	gering
Klimaschutzfunktion	mittel	gering
Wohnumfeld (Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen)	gering	gering
Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich Erholung	gering	gering
Betroffenheit von Denkmalschutzobjekten	-	-
Schutzgut Klima / Luft		
Kalt-, Frischluftentstehungsgebiete	gering	gering
Frischluftbahnen, Zerschneidungseffekte	-	-
Schutzgüter Boden / Wasser		
Boden als Standort für Kulturpflanzen	hoch	hoch
Boden als Standort für natürliche Vegetation	gering	gering
Boden als Lebensraum	mittel	mittel
Boden als Erosionsschutz	mittel	gering
Geotope und Bodendenkmäler	-	-
Kartierte Altlasten	-	-
Filter- und Pufferfunktion	gering	gering
Boden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Retentionsvermögen)	gering	gering
Lage in Wasserschutzgebiet	nein	-
Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung	gering	gering
Fließgewässer	-	-
Stillgewässer	-	-
Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume		
Vorkommen streng geschützter Vogelarten	-	gering
Vorkommen streng geschützter Fledermausarten	-	gering
Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten	-	gering
Vorkommen besonders geschützter Arten	-	gering
Vorkommen gefährdeter Arten	-	gering
Verlust von Lebensräumen durch zusätzliche Versiegelungen	gering	gering

4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

- Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Aktivitätszeit von Reptilien zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Öffentliche Flächen sind so zu gestalten, dass neue Lebensräume für Vögel und Reptilien entstehen.
- Öffentliche Flächen dürfen nicht mit Schlegelmulcher bearbeitet werden
- Für Grünlandsaaten auf öffentlichen Flächen darf nur regionales Saatgut verwendet werden
- Für etwaige Gehölzanpflanzungen sind Gehölze regionaler Herkunft nach der folgenden Liste zu verwenden.

Tabelle 3: Pflanzliste Gehölze:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina / rubiginosa</i>	Hunds-Rose / Wein-Rose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

4.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nach der ÖKOKONTOVERORDNUNG. Dabei wurde folgende Flächenbilanz zu Grunde gelegt (Tab 3).

Tabelle 3: Flächenbilanz

	ca.		ca.
— Wohngebietsflächen:	12.570 m ²	=	79,61 %
— Private Grünfläche:	1.380 m ²	=	8,74 %
— Öffentliche Grünfläche:	140 m ²	=	0,89 %
— Verkehrsflächen:	1.519 m ²	=	9,62 %
— Fußwege:	125 m ²	=	0,79 %
— Versorgungsfläche:	56 m ²	=	0,35 %
Gesamtfläche des Baugebietes:	15.790 m²	=	100,00 %

Bei der Wohngebietsfläche ist im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Somit ergibt sich eine Bebauung der Wohngebietsfläche von insgesamt 5.028 m².

Tabelle 4: Bewertung des Bestandes auf von Eingriffen betroffenen Flächen im Geltungsbereich

Bestand						
Typ	Biototyp	Fläche	Biotopwert	Bodenwert	Biotop-Pkt.	Boden-Pkt.
Acker						
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	37.11	15.790 m ²	4 Pkt./m ²	1,67 Pkt./m ² (Zöller UNB)	63.160 Pkt.	26.369 Pkt.

Als Bestand ergibt sich eine Biotoppunktzahl von 63.160 Punkten und eine Bodenpunktzahl von 26.369 Punkten.

Tabelle 5: Bewertung der Planung auf den von Eingriffen betroffenen Flächen im Geltungsbereich

Planung						
Typ	Biototyp	Fläche	Biotopwert	Bodenwert	Biotop-Pkt.	Boden-Pkt.
Wohnbebauung						
Wohnbaufläche max. versiegelt (ber. nach GRZ)	60.10	5.028 m ²	1 Pkt./m ²	0,00 Pkt./m ²	5.028 Pkt	0 Pkt
Wohnbaufläche Garten	60.60	7.542 m ²	6 Pkt./m ²	1,67 Pkt./m ²	45.252 Pkt	12.595 Pkt
Straßenfläche, Fußwege	60.20	1.644 m ²	1 Pkt./m ²	0,00 Pkt./m ²	1.644 Pkt	0 Pkt
Versorgungsfläche	60.21	56 m ²	1 Pkt./m ²	0,00 Pkt./m ²	56 Pkt	0 Pkt
Private Grünfläche	60.60	1.380 m ²	6 Pkt./m ²	1,67 Pkt./m ²	8.280 Pkt	2.304 Pkt
Öffentliche Grünfläche	60.60	140 m ²	6 Pkt./m ²	1,67 Pkt./m ²	840 Pkt	234 Pkt
Baumreihe (Stammumfang von 65 cm (UNB Geier) x Biotopwert 8)	45.10-30b	28 Bäume	8 Pkt./m ²	0,00 Pkt./m ²	14.560 Pkt	0 Pkt
Gesamtsumme:					75.660 Pkt	15.133 Pkt

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Biotoptypen ergibt einen Bilanzwert von Plus 12.500 Punkten.

Beim Schutzgut Boden ergibt sich dagegen ein Defizit von 11.236 Wertpunkten. Die Umrechnung der Wertpunkte von Böden in Ökopunkte pro m² erfolgt durch Multiplikation der Wertstufe mit dem Faktor 4:
11.236 Wertpunkte x 4 = 44.944 Ökopunkte.

Gesamt-Bilanzierung

<u>Schutzgut</u>	<u>Ökopunkte</u>
Biotope	+ 12.500
Boden	- 44.944
Summe Gesamtbilanzierung	- 32.444

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt einen **Gesamtausgleichsbedarf von 32.444 Ökopunkten**.

Im Baugebiet entstehen insgesamt 24 Bauplätze, es werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen.

Nach Durchführung der Baumaßnahme ist mit dem Erreichen des Prognosezustandes nach ca. 4-5 Jahren zu rechnen.

4.2 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Die Bauleitplanung bewirkt für den Funktionsbereich Arten und Lebensräume insgesamt eine Biotopwertsteigerung um etwa 12.500 Biotopwertpunkte, was insbesondere auf die überwiegend ackerbauliche Nutzung des Eingriffsraumes im Ausgangszustand und die geplante, wohnbauliche Flächenentwicklung mit vergleichsweise geringen Grundflächenzahlen und die geplanten Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen zurückzuführen.

Für den Funktionsbereich Boden wurde jedoch ein erheblicher Funktionswertverlust um etwa 11.236 Bodenwerteinheiten (= 44.944 Ökopunkte) festgestellt. Die Funktionswertverluste des Bodens sind ausschließlich auf die geplanten Überbauungs- und Befestigungsmaßnahmen im Plangebiet zurückzuführen, die bereits auf ein Mindestmaß minimiert wurden (GRZ 0,4 und zwingend erforderliche Erschließungsflächen).

Der Kompensationsüberschuss von ca. 12.500 Biotopwertpunkten innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume, soll vollumfänglich funktionsübergreifend für das Schutzgut Boden gewertet werden.

Zudem ist vorgesehen, die im Rahmen der Plangebieterschließung (Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen) anfallenden Oberböden im Plangebiet, die vor Ort nicht wiederverwertet werden können, auf das städtische ackerbaulich genutzte Flurstück Nr. 1753/3, Gemarkung Althausen, zu verbringen, um dessen natürliche Bodenfunktionswerte zu optimieren. Die Ackerzahlen des betreffenden Flurstücks liegen zwischen 39 und 42 und damit unter den Ackerzahlen im Plangebiet. Die Bodenaufgaben im Plangebiet weisen Ackerzahlen zwischen 45 und 48 auf.

Gem. LUBW 2012 (Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) kann durch den geplanten Oberbodenauftrag eine Steigerung des Bodenwertes um 1 Wertstufe erzielt werden. Durch sachgerechtes Aufbringen von geeignetem Oberbodenmaterial kann auf dem Flst. Nr. 1753/3 die Filter- und Pufferleistung sowie die Wasserspeicherkapazität und die natürliche Bodenfruchtbarkeit verbessert werden. Zusätzlich wird durch den Oberbodenauftrag die Ton- und Humusmenge sowie die nutzbare Feldkapazität des Flst. Nr. 1753/3 erhöht und der Wurzelraum vergrößert. Die Gesamtfläche des Flurstücks 1753/3 beträgt etwa 15.957 m², davon Ackerland ca. 11.348 m².

Laut geotechnischem Bericht für die Erschließung des Baugebietes von Kempfert+Partner vom Februar 2024 kann mit einer Oberbodenstärke von ca. 0,3 m gerechnet werden. Bei einer Verkehrsfläche von ca. 1.700 m² entsteht im Rahmen der Erschließung des Baugebietes ein Oberbodenüberschuss von ca. 510 m³. Bei einem Auftrag des Oberbodens mit einer Mächtigkeit von etwa 0,20 m könnten insgesamt ca. 2.550 m² ($2.550 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ m} = 510 \text{ m}^3$) des Flurstücks Nr. 1753/3 verbessert werden und hierdurch ein Funktionsgewinn von insgesamt ca. **2.550 Bodenwertpunkten** ($2.550 \text{ Bodenwertpunkte} \times \text{Faktor } 4 = \mathbf{10.200 \text{ Ökopunkte}}$) erzielt werden. Das betreffende Flurstück wird im Rahmen der Bauleitplanung als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche zugeordnet und planungsrechtlich gesichert.

Zudem soll die bereits durchgeführte Maßnahme Nr. 48, Gemarkung Mergentheim mit einer Gesamtgröße von 2.040 m² aus dem städtischen Ökokonto in Anspruch genommen werden, um den Eingriff auszugleichen. Diese freiwillige Maßnahme wurde bereits im Rahmen der Flurneuordnung zur Umsetzung der B 19 im Jahr 2020 angelegt.

Es handelt sich bei der Maßnahme (Flst. Nr. 3980 alt und 3982 alt – neue Flst. Nr. wegen laufender FNO noch nicht vorhanden) um eine Umwandlung von Acker in eine Fettwiese sowie um Pflanzung von 4 Elsbeeren. Die Gesamtbewertung der durchgeführten Maßnahme Nr. 48 beträgt **19.896 Ökopunkte**. Die genaue Maßnahmebeschreibung kann dem beigefügten Auszug aus dem Ökokonto (Anlage 3) entnommen werden.

Die betreffenden Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen (vgl. Punkt Nr. 1.14) zugeordnet und planungsrechtlich abgesichert.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt einen **Gesamtausgleichsbedarf von 32.444 Ökopunkten**. Mit den o. g. Maßnahmen werden insgesamt **30.096 Ökopunkte** ausgeglichen.

Es verbleibt folglich ein Defizit von 2.348 Ökopunkten.

Somit können durch die dargestellten und festgesetzten o.g. Maßnahmen insgesamt ca. 93 % des Gesamtausgleichsbedarfs ausgeglichen werden.

Ein darüber hinausgehender Ausgleich oder Ersatz von Bodenfunktionsverlusten wäre durch weitere 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 sinnvoll gesteigert werden könnten, stehen der Stadt Bad Mergentheim derzeit nicht zur Verfügung. Auch eine weitere Reduktion der vorgesehenen Grundflächenzahlen im Plangebiet scheidet als Minimierungsmaßnahme aus, da dies vor dem Hintergrund des örtlichen Flächenbedarfs eine Ausweisung weiterer Bau- und Verkehrsflächen bedingen würde.

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 Wohnquartiers „Mühlacker III“ soll daher abschließend im Rahmen der Abwägung Vorrang gegenüber einem vollständigen Ausgleich unvermeidbarer Bodenfunktionswertverluste eingeräumt werden.

4.3 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl

Im Regional- und Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedarf des Baugebietes ergibt sich aus dem Eigenbedarf an Bauplätzen des Ortes und ist in dem Umfang an keiner anderen Stelle möglich.

5. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebietes „Mühläcker III“ sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

5.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:

ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend den Prognosen eingehalten wurde.

ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

5.2 Monitoring – Zeitplan

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Stadt ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans „Mühläcker III“ auf die Umwelt aufgenommen.

Vor Beginn der Baumaßnahme:

Wird die festgelegte Bauzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eingehalten, bzw. wurde bei anderen Bauzeiten die Begehung oder die vorbeugende Freiräumung der Bauflächen vorgenommen?

Während der Bauphase:

Wird die Begrenzung des Baufeldes bzw. die geplante Baustelleneinrichtung eingehalten?

Wurde der Oberbodenauftrag umgesetzt?

1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen:

Wurden die Pflanzgebote entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt?

Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?

5 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen:

Werden die Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht gepflegt?

Eine Neubewertung der Umweltbelange soll nach Einstellung der neuen Erkenntnisse vorgenommen werden und evtl. notwendige Bestimmungen neuer Ausgleichsflächen festgelegt werden.

6. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Mühlacker III“ wird eine landwirtschaftliche Ackerfläche mit einer Größe von 15.790 m² überplant, mit dem Ziel dort eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Anlass ist die hohe Nachfrage nach Bauplätzen im attraktiven Wohnort Althausen.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben, es werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und Angaben zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gemacht.

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Insbesondere für die Schutzgüter Boden besteht ein gewisses Risiko. Streng geschützte Arten sind nicht erheblich betroffen. Bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die auftretenden Umweltschäden kompensiert werden.

Bleibende Umweltschäden sind nicht zu erwarten.

Einen teilweisen planinternen Ausgleich leisten die festgesetzten Pflanzgebote und Grünflächen. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wurden unter Kapitel 4.2 festgelegt.

Neben den festgelegten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan zusätzlich folgende Festsetzungen getroffen, um den Eingriff so gering wie möglich zu halten bzw. zu verbessern:

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

Verbot von Steingärten: Aus Gründen der Biodiversität müssen die nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Um Lebensraum für Tiere und Pflanzen sicherzustellen, ist die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (Steingärten) nicht zulässig.

Pflanzgebote: Die im Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten und entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zur begrünen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein ortstypischer Obsthochstamm anzupflanzen. Auf dem Baugrundstück Nr. 24 (Geschosswohnungsbau) sind mindestens 5 naturraumtypische Laubbäume oder 5 ortstypische Obsthochstämme anzupflanzen.

7 QUELLEN

- Hölzinger, J., U. Mahler (2001): Die Vögel Baden-Württembergs Band 2.3 Nicht-Singvögel 3, Ulmer-Verlag, Stuttgart
- Hölzinger, J., U. Mahler (1999): Die Vögel Baden-Württembergs Band 3.1 Singvögel 1, Ulmer-Verlag, Stuttgart
- Hölzinger, J., U. Mahler (1997): Die Vögel Baden-Württembergs Band 3.2 Singvögel 2, Ulmer-Verlag, Stuttgart
- Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & C. Sudfeldt (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell
- Glutz von Blotzheim, U.M. & H.G. Bauer (1980-1991): Handbuch der Vögel Mitteleuropas, 1-12, Aula-Verlag, Wiesbaden
- Lauffer, H (2014): Praxisorientierte Umsetzung des strengen artenschutzes am Beispiel von zaun- und Mauereidechsen, Naturschutz- und Landschaftspflege Bad. Württ. Bd 77: 94-137
- Lauffer, H. (1999): Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. Naturschutz Landschaftspflege Bad.Württ. Bd. 73.
- BREUNIG, T. (2002): Rote Liste der Biotoptypen Baden-Württembergs. – Nafaweb, Landesanstalt f. Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de
- BLANKE, I. (2004): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Zeitschrift für Feldherpetologie, Beiheft 7, 160 S.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN)(1996): Rote Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands. - Schriftenreihe für Vegetationskunde 28: 1-744
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN)(1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. – Schriftenreihe Landschaftspflege Naturschutz 55: 434 S.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN)(2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1: Wirbeltiere. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1), 386 S.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN)(2010): Floraweb – Daten und Informationen zu Wildpflanzen und zur Vegetation Deutschlands. – Internet: <http://www.floraweb.de>
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN)(2011): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 3: Wirbellose (Teil 1). - Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(3), 716 S.
- GAEDICKE, R. & W. HEINICKE (1999): Verzeichnis der Schmetterlinge Deutschlands. – Entomofauna Germanica Bd.3. – Entomol. Nachr. Ber. Dresden, Beiheft 5, 216 S.
- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. – Ber. Vogelschutz 52:17-67
- HÖLZINGER, J., H.-G. BAUER, P. BERTHOLD, M. BOSCHERT & U. MAHLER (2007): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs 5. Fassung, Stand 31.12.2004. – Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11, 172 S., Karlsruhe
- KÖHLER, F. & B. KLAUSNITZER (1998): Verzeichnis der Käfer Deutschlands. – Entomol. Nachr. Ber. Beih. 4, 185 S.

- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ (LfU) BADEN-WÜRTTEMBERG <Hrsg.> (1999): Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Baden-Württemberg. Naturschutzpraxis - Artenschutz 2. Karlsruhe.
- PETERSEN, B., G. ELLWANGER, G. BIEWALD, U. HAUKE, G. LUDWIG, P. PRETSCHER, E. SCHRÖDER & A. SSYMYNK (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland Band 1: Pflanzen und Wirbellose. – Schriftenr. Landschaftspflege und Naturschutz 69/1, 743 S.
- PETERSEN, B., G. ELLWANGER, R. BLESS, P. BOYE, E. SCHRÖDER & A. SSYMYNK (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland Band 2: Wirbeltiere. – Schriftenr. Landschaftspflege und Naturschutz 69/2, 693 S.
- TRAUTNER, J., K. KOELCKE, H. LAMBRECHT & J. MAYER (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. – Books on Demand, Norderstedt, 234 S.



D ABWÄGUNG

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Die Stadt Bad Mergentheim hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Stadt Bad Mergentheim zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und beschließt daher, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren.

E PLANVERWIRKLICHUNG

1. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, die im Planbereich liegenden Grundstücke durch die Stadt Bad Mergentheim zu erwerben.

Die Grundstücke sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Baugebot veräußert werden, um eine zügige Realisierung des Baugebiets zu gewährleisten.

2. Erschließungskosten

Eine detaillierte Kostenermittlung für den Straßenbau des Bebauungsplanes „Mühlacker III“ liegt zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vor. Die Kosten für den Straßenbau sollen im weiteren Verfahren nachgereicht werden.

Strom und Wasserversorgung:

Die Kosten für die Stromversorgung werden auf 65.000,00 € geschätzt.

Die Kosten für die Wasserversorgung werden auf ca. 95.000,00 € geschätzt.

Kosten für Abwasserbeseitigung:

Die Kosten für die Abwasserbeseitigung werden noch ermittelt und im weiteren Verfahren nachgereicht.



Begründung

3. Flächenbilanz

Im Baugebiet entstehen insgesamt 24 Bauplätze, es werden sowohl Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

	ca.		ca.
— Wohngebietsflächen:	12.570 m ²	=	79,61 %
— Private Grünfläche:	1.380 m ²	=	8,74 %
— Öffentliche Grünfläche:	140 m ²	=	0,89 %
— Verkehrsflächen:	1.519 m ²	=	9,62 %
— Fußwege:	125 m ²	=	0,79 %
— Versorgungsfläche:	56 m ²	=	0,35 %
Gesamtfläche des Baugebietes:	15.790 m²	=	100,00 %

4. Wohneinheiten

22 Bauplätze (Einzelhäuser)	x max.	3 WE	= 66 WE
1 Bauplatz (Doppelhäuser)	x max.	4 WE	= 4 WE
1 Geschosswohnungsbau	<u>x max.</u>	<u>20 WE</u>	<u>= 20 WE</u>
Bauplatz Nr. 24 (1.978 m ²)			
			= 90 WE

Die ermittelte Anzahl der Wohneinheiten stellt die maximal mögliche Anzahl dar. Aufgrund der vorgesehenen Gebietsstruktur ist davon auszugehen, dass im Regelfall eine geringere Anzahl an Wohneinheiten entstehend wird. Im Mittel wird von folgenden Wohneinheiten ausgegangen:

22 Bauplätze (Einzelhäuser)	x i.M.	1,5 WE	= 33 WE
1 Bauplatz (Doppelhäuser)	x i.M.	3,0 WE	= 3 WE
1 Geschosswohnungsbau	<u>x i.M.</u>	<u>18,0 WE</u>	<u>= 18 WE</u>
Bauplatz Nr. 24 (1.978 m ²)			
			= 54 WE

Somit ergeben sich insgesamt ca. 54 Wohneinheiten im Baugebiet. Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,0 Personen je Wohneinheit kann im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „Mühlacker III“ mit ca. 108 Einwohnern gerechnet werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,58 ha.

Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 69 Einwohnern pro Hektar (EW/ha).

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre ist bei der Ausweisung von Wohngebieten für die Stadt Bad Mergentheim



Begründung

eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha als gesamtstädtischer Durchschnittswert zugrunde zu legen (vgl. Plansatz 2.4.0. Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken).

Der Plansatz 2.4.0. Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken kann somit eingehalten werden.

5. Zeitliche Umsetzung

Die Erschließungsplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Baugrundstücke sollen mit Bauverpflichtung veräußert werden.

F ANLAGEN

Anlage 1

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplanes „Mühlacker III“, Ortsteil Althausen, Stadt Bad Mergentheim, Stand: 08.11.2020 (Tauberzoo – Büro für Faunistik).

Anlage 2

Schallimmissionsprognose Anlagenlärm vom 10.02.2022 im Rahmen des Bebauungsplanes „Mühlacker III“, Ortsteil Althausen, Stadt Bad Mergentheim (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG)

Anlage 3

Externe Ausgleichsmaßnahme M.48 (Auszug aus Ökokonto)

Bad Mergentheim, den 11.11.2024

gez.

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister