



Bad Mergentheim

BEBAUUNGSPLAN

„AUENLAND“

AUF DER

GEMARKUNG BAD MERGENTHEIM

BEGRÜNDUNG UND UMWELTPRÜFUNG

AUFTRAGGEBER:

Stadt Bad Mergentheim

STAND:

April 2006
Juli 2006
Oktober 2006

Ga Garten- und
La Landschafts-
Plan Planung



Roland Wöppel Dipl.-Ing. FH
97941 Tauberbischofsheim • Veitstraße 2



WALTER+PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI

Krautgartenweg 6, 97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341/9207-0 / Fax: 09341/9207-50
E-Mail: walter.partner@wup-tb.de
www.walter-und-partner.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
durch den Gemeinderat am 28.01.1988 / 27.04.2006
Öffentliche Bekanntmachung in TZ und FN am 13.05.2006

- 2.1 Billigung des Planvorentwurfes mit Begründung und örtl.
Bauvorschriften am 27.04.2006
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
vom 23.05.2006 bis 07.06.2006
und Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
mit Planvorentwurf, örtl. Bauvorschriften und Begründung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 09.05.2006 bis 14.06.2006
Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am 13.05.2006

- 2.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen 27.07.2006

- 2.3 Benachrichtigung der TÖB am 02.08.2006

- 2.4 Auslegungsbeschluss des Entwurfes durch den Gemeinderat am 27.07.2006
Öffentliche Auslegung von Entwurf, örtl. Bauvorschriften und
Begründung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 17.08.2006 bis 18.09.2006
Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am 09.08.2006

- 2.5 Behandlung der Stellungnahmen am 26.10.2006

- 2.6 Benachrichtigung der TöB am 05.10.2007

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO in
Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am 26.10.2006

4. Vorlage an das Regierungspräsidium Stuttgart
gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Bericht vom entfällt

5. Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2009

6. Inkrafttreten am 30.04.2009

Bad Mergentheim, 20.04.2009

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Übergeordnete Planungen	Seite	3
	1.) Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	Seite	3
	2.) Regionalplan Heilbronn - Franken	Seite	3
II.	Verwaltungsraum Bad Mergentheim	Seite	3
III.	Flächennutzungsplan	Seite	4
IV.	Landschaftsplan	Seite	4
V.	Frühere Planungen	Seite	4
VI.	Abgrenzung	Seite	5
VII.	Angaben zum Bestand	Seite	5
VIII.	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	Seite	5
IX.	Bauliche Nutzung und Gestaltung	Seite	6
X.	Erschließung	Seite	7
XI.	Ver- und Entsorgung	Seite	8
XII.	Immissionsschutz	Seite	9
XIII.	Städtebauliche Daten / Kosten	Seite	10
XIV.	Planverwirklichung / Bodenordnung	Seite	11
XV.	Umweltverträglichkeit	Seite	11

I. Übergeordnete Planungen

I.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für den ländlichen Raum im engeren Sinn und für den Main-Tauber-Kreis innerhalb der Region Heilbronn - Franken auf. Bad Mergentheim ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Zum Mittelbereich Bad Mergentheim gehören außer Bad Mergentheim die Gemeinden Ahorn, Assamstadt, Boxberg, Creglingen, Igersheim, Niederstetten und Weikersheim.

I.2. Regionalplan Heilbronn - Franken

Bad Mergentheim ist Bestandteil der Entwicklungsachse Wertheim -Tauberbischofsheim - Bad Mergentheim - Crailsheim – (Ellwangen / Jagst) sowie der regionalen Entwicklungsachse Bad Mergentheim – Waldenburg / Kupferzell.

Bad Mergentheim übernimmt als Mittelzentrum oberzentrale Funktionen.

II. Allgemeines / Verwaltungsraum Bad Mergentheim

Die Kernstadt Bad Mergentheim mit weiteren 13 Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim. Die Stadt Bad Mergentheim hat mit Stand 30.September 2005 22510 Einwohner (Stat. Landesamt) und seit 01.04.1975 den Status einer Großen Kreisstadt inne.

III. Flächennutzungsplan

1. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich.
2. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 30.11.1990 verbindlich.
3. Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 04.09.1992 wirksam.
4. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ferienpark Assamstadt) wurde mit Bekanntmachung am 02.04.1993 verbindlich.

5. Der Planbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Gemeinsamen Ausschuss am 29.07.1999 gefasst und ist wirksam seit dem 24./25. März 2000.
6. Der Planbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.1999 gefasst und ist wirksam seit dem 24./25. März 2000.
7. Der Planbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 13.12.2005 gefasst und ist wirksam seit dem 07./08. Juli 2006.
8. Der Planbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Konzentrationszone Windenergieanlagen) wurde in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 26.04.2006 gefasst und ist wirksam seit dem 07./08. Juli 2006.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Fläche der geplanten Wohnbaufläche Auenland ist bereits in der 1. Fassung des Flächennutzungsplanes von 1983 enthalten. Der Bebauungsplan entspricht also diesem Entwicklungsgebot.

IV. 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 Dezember 1991 / Mai 1992 gebilligt. Wesentliche Teile des Landschaftsplanes wurden gem. § 9 Abs. 1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg in die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Die bestehende Streuobstwiese soll teilweise erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Empfehlungen des Landschaftsplanes.

V. Frühere Planungen

Der Planbereich des Bebauungsplanes Auenland umfasst Teilflächen der bereits 1979 aufgestellten Bebauungspläne Mittlere Au Süd Teil I und Teil II. Die damaligen Planungen sollen nicht weiter verfolgt werden. Aus diesem Grund wurde bereits die westlich an das Gebiet Auenland angrenzende Fläche „Mittlere Au-Süd – Teil I, 1. Änderung“ überplant und die neue Planung umgesetzt.

Das Baugebiet wurde in mehreren Beratungen des Gemeinderates forciert. In der Vergangenheit ist die weitere Planung und Realisierung am notwendigen Grunderwerb des Rohbaugeländes gescheitert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Auenland werden alle früheren Planungen und Festsetzungen für die betroffenen Flurstücke außer Kraft gesetzt.

VI. Abgrenzung

Im Zuge des Bebauungsplanes werden folgende Grundstücke überplant:

vollständig einbezogen: 3831/3, 3831/1, 3830, 3829, 3828, 3826, 3825, 3824, 3823/1, 3823,
3822, 3820, 3819

Wege / Straßen (teilweise): 3766, 3772, 3853/1, 3899, 4269, 4273

Maßgebend ist der Bebauungsplan im Maßstab 1: 500, Stand April 2006 / Juli 2006.

VII. Angaben zum Bestand

Das geplante Baugebiet "Auenland" umfasst eine Fläche von ca. 3,81 ha und liegt am süd-östlichen Ortsrand von Bad Mergentheim, südlich der Bundesstraße B 19 und schließt an die bestehende Bebauung an.

Im Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an.

Die überplante Fläche wird zu ca. 70 % intensiv landwirtschaftlich genutzt.

VIII. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Planungsziele der übergeordneten Planung verwirklicht werden, die Vorgaben des Flächennutzungsplanes sollen konkretisiert und rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen werden.

Im Stadtgebiet von Bad Mergentheim stehen für eine große Anzahl von Bauwilligen keine freien Bauflächen zur Verfügung. Die wenigen noch nicht bebauten Plätze befinden sich in privater Hand und stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Über Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann der Bedarf nicht gedeckt werden. Um die Abwanderung von Bauwilligen zu verhindern und den Zuzug von jungen Familien zu fördern, soll das Baugebiet Auenland erschlossen werden.

Das Baugebiet Auenland Bad Mergentheim wurde in die Modellvorhaben Kinderfreundliche Region Heilbronn-Franken aufgenommen. Das Baugebiet verfügt durch die bestehende Infrastruktur im angrenzenden Stadtteil Weberdorf über ein sehr gutes kinderfreundliches Wohnumfeld. Es ist ein breites Spektrum an Bildungseinrichtungen vorhanden. Durch den Bau einer Kindertagesstätte im geplanten Baugebiet, die Ausweisung eines zentralen Platzes als Treffpunkt und Spielbereich sowie

weiterer Quartierplätze und die Anlage eines Spielplatzes mit einem angegliederten naturnahem Spielraum wird die Familienfreundlichkeit des Baugebietes unterstrichen. In Sichtnähe befindet sich das Freizeitzentrum von Bad Mergentheim mit Erlebnisbad, Freibad und Sportanlagen.

Das Baugebiet Auenland verfügt über kurze Wege zur Innenstadt, eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Bei der Veräußerung der Grundstücke durch die Stadt Bad Mergentheim sollen soziale Komponenten beim Grundstückspreis berücksichtigt werden.

Um die Finanzierung zu erleichtern wurden die Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 400 – 450 m² vorgesehen (32 der 39 Einzel-/Doppelhausgrundstücke weisen diese Größe auf).

Dadurch wird mit Grund und Boden durch eine angemessene Bebauung sparsam umgegangen.

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes soll der aktuelle Bedarf der Stadt Bad Mergentheim an Wohnbauflächen gedeckt werden. Der Bauungsplan soll die Weichen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung stellen.

Die Stadt Bad Mergentheim hat bereits die erforderlichen Bauflächen erworben. Die erschlossenen Grundstücke werden mit einem Baugesbot verkauft.

IX. Bauliche Nutzung und Städtebauliche Gestaltung

Das ca. 3,81 ha große Baugebiet "Auenland" soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden, mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt. Die ausgeschlossenen Nutzungen passen nicht zum Charakter des Wohngebietes (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung (§ 22 BauNVO) vorgesehen. Am nördlichen Rand des Baugebietes, entlang der Austraße, sind Flächen für den Geschosswohnungsbau und für den Bau einer Kindertagesstätte (öffentliche Gebäude) vorgesehen. Entlang der Austraße soll die westlich des geplanten Baugebietes bereits umgesetzte markante Bebauung fortgesetzt werden. Aus diesem Grund sind für den vorgesehenen Geschosswohnungsbau III Vollgeschosse vorgeschrieben, Ausnahmen sind für die Kindertagesstätte möglich. Die für den Geschosswohnungsbau erforderlichen Stellplätze sind aus städtebaulichen Gründen (keine Garagenketten) in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Südlich davon sind Flächen für den Bau von Hausgruppen bzw. Doppelhäusern ausgewiesen. Im übrigen Planbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO. Dies ist wegen der gewählten Grundstücksgrößen mit im Mittel ca. 400 m² - 450 m² großen Grundstücken erforderlich.

Je Wohnhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig. Für Doppelhaushälften und Reihenhäuser wird

die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei begrenzt.

Die Begrenzung der Wohneinheiten verhindert eine zu große Konzentration von Wohnungen und dadurch eine bessere Integration der Bewohner in Bad Mergentheim. Gleichzeitig wird eine zu große Befestigung der Grundstücke wegen der erforderlichen Stellplätze vermieden.

Die Wohnstraßen sind als Mischflächen mit einer Breite von 5,50, einschließlich Bordsteine 5,80 m, konzipiert, die Wohnwege sollen mit einer Breite von 5,05 m ausgebaut werden. Die Erschließungsstraße wird mit 5,50 m Fahrbahnbreite und einer Gesamtbreite einschließlich Gehweg und Rinne von 7,65 m geplant.

Für die Grundstücke entlang der Austraße wurden die Bereiche für die Ein- und Ausfahrten festgelegt. Auf den Grundstücken für Hausgruppen und Doppelhäuser werden die Garagenstandorte festgeschrieben, um eine zu lange Garagenfront zu vermeiden.

Die Firsthöhe wird für den Geschosswohnungsbau auf 13,00 m und für die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit maximal 10,00 m festgesetzt und zwar als Differenz zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem First.

Firstrichtungen sind nicht vorgegeben.

Außer Flach- und Tonnendächern sind alle Dachformen zulässig. Die Dachneigungen können zwischen 15 ° und 45 ° gewählt werden.

Nebenanlagen nach § 14 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, wobei Anlagen zur Nutztierhaltung nicht erlaubt sind.

32 Grundstücke verfügen über eine Größe von 400 m² - 450 m², 7 Grundstücke sind zwischen 470 m² und 550 m² groß. Die Grundstücke für die Reihenhausbauung wurden mit 930 m² - 1100 m² Größe konzipiert.

Aufgrund des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes des angetroffenen Bodens, ist eine Versickerung nur bedingt möglich. Versickerungswirksame Materialien können bei der Gestaltung von kleinen Flächen mit geringem Versickerungspotential zum Einsatz kommen (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.6).

Ein Teil der bestehenden Streuobstwiese wird in den naturnahen Spielraum im Anschluss an den öffentlichen Spielplatz integriert.

X. Erschließung des Baugebietes

X.1 Äußere Verkehrserschließung

Die Anbindung des Baugebietes Auenland an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Austraße und die Friedrich-Ebert-Straße und über diese auch über die B19.

X.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße mit 5,65 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg (Gesamtbreite 7,65 m). Von dieser Erschließungsstraße zweigen nach Osten 2 Wohnstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 5,80 m ab. Die zur weiteren Erschließung erforderlichen Wohnwege werden mit 5,05 m Breite vorgesehen. Die Wohnstraßen und Wohnwege sind als Mischflächen zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsteilnehmer vorgesehen

Sowohl die Wohnstraßen als auch die Wohnwege sind Stichstraßen und verfügen über eine Wendemöglichkeit am Ende. Am Ende der Wohnstraßen besteht eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Diese Fläche kann von Kindern und Jugendlichen auch als Skaterfläche oder zum Basketball spielen genutzt werden.

Die Fußwege sind mit 3,00 m Breite geplant. Über die Fußwege besteht eine Verbindung zur freien Landschaft und die angrenzenden bebauten Bereiche.

XI. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas und Wasser wird von den Stadtwerken Bad Mergentheim sichergestellt. Der Bau der Telekommunikationseinrichtungen wird in Abstimmung mit dem entsprechenden Versorgungsunternehmen durchgeführt.

XI.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

Die Ableitung des anfallenden Wassers erfolgt zu der bestehenden Leitung in der Austraße. Die Kanäle werden in den geplanten Straßen bzw. im angrenzenden öffentlichen landwirtschaftlichen Weg verlegt. Auf Grund der Topographie muss im Bereich des Feldweges Flurstück 3899 ein Kanal bis zur Austraße verlegt werden.

Für die geordnete Entwässerung des Baugebietes ist ein Regenüberlaufbecken erforderlich. Das RÜB 1.01 Tauberwehr soll auf Flst. Nr. 3752/1 an der Kopernikusstraße errichtet werden.

XI.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Ringleitung über die beiden Wohnstraßen und den Feldweg Flurstück 3899. In den Wohnwegen werden Stichleitungen verlegt.

XII. Immissionsschutz

Immissionsschutz

Die im Bereich der Schulen vorhandene Sportanlage wird nur während der Unterrichtszeiten genutzt und ist nicht öffentlich zugänglich. Eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch die Überschreitung der in der VDI 3724 (Beurteilung der durch Freizeitaktivitäten verursachten und von Freizeiteinrichtungen ausgehenden Geräusche) genannten Richtwerte oder der in der Sportanlagenlärmschutzverordnung genannten Grenzwerten ist nicht zu befürchten. Das angrenzende Beachvolleyballfeld wird lediglich in den Sommermonaten genutzt. Bislang wurden keine Beschwerden vorgebracht. Sollte es zu Belästigungen bzw. Beeinträchtigungen im Baugebiet kommen, ist vorgesehen den Spielbetrieb während der Ruhezeiten einzuschränken.

Im Zuge der Planung und der Aufstellung des Bebauungsplanes zur B 19, Südumgehung Bad Mergentheim wurden die Belange der angrenzenden Wohnbebauung im Bezug auf mögliche Lärmbelastungen gemäß der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) betrachtet. Bei den angestellten Berechnungen wurden außerdem die Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (V-LärmSchR 97) sowie die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) berücksichtigt. In die Betrachtung einbezogen waren alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass für die gesamten betrachteten bestehenden und künftigen Wohnbauflächen die vorgegebenen Grenzwerte deutlich unterschritten werden.

Im Zuge der Bebauungsplanung zur Südumgehung Bad Mergentheim 2003 wurde die Auswirkung von Luftschadstoffen auf die Umgebung geprüft. Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgestellt werden, dass die zum Untersuchungszeitpunkt geltenden Grenzwerte der 22. und 23. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) eingehalten bzw. deutlich unterschritten wurden.

XIII. Städtebauliche Daten / Kosten

XIII.1 Flächenbilanz

➤ Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen, Gehwege, Fußwege, Parkplätze, Feldweg)	5.966 m ²	=	15,7 %
➤ Grünfläche, Spielplatz, Pflanzgebot	2.835 m ²	=	7,4 %
➤ Wohngebiet (Baufläche)	29.323 m ²	=	76,9 %
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	38.124 m²	=	100,0 %

XIII.2 Wohneinheiten

39 Bauplätze	(Einzelhäuser/Doppelhäuser)	x max. 3 WE	= 117 WE
4 Bauplätze	(Doppelhäuser / Hausgruppen)	x max. 2 WE	= 28 WE
3 Bauplätze	(Geschosswohnungsbau / Kindertagesstätte)	<u>x max. 9 WE</u>	<u>= 18 WE</u>
			= 163 WE

Die ermittelte Anzahl der Wohneinheiten stellt die maximal mögliche Anzahl dar. Auf Grund der vorgesehenen Gebietsstruktur ist davon auszugehen, dass im Regelfall Einfamilienwohnhäuser errichtet werden. Unter dieser Annahme ergibt sich folgende Anzahl an Wohneinheiten.

39 Bauplätze	(Einzelhäuser/Doppelhäuser)	x i.M. 1,33 WE	= 51 WE
4 Bauplätze	(Doppelhäuser / Hausgruppen)	x max. 1 WE	= 14 WE
3 Bauplätze	(Geschosswohnungsbau / Kindertagesstätte)	<u>x max. 9 WE</u>	<u>= 18 WE</u>
			= 83 WE

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 3,0 Personen je Wohneinheit kann im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „Auenland“ mit ca. 249 Einwohnern gerechnet werden.

XIII.3 Kosten

Die Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplanes Auenland betragen nach dem derzeitigen noch nicht detaillierten Planungsstand für

Kanalisation	ca.	360.000,00 €
Straßenbau	ca.	470.000,00 €
Beleuchtung	ca.	30.000,00 €
Wasserversorgung	ca.	90.000,00 €
Gasversorgung	ca.	52.000,00 €
Energieversorgung	ca.	66.000,00 €

Bei den genannten Kosten handelt es sich um **Nettokosten ohne Mehrwertsteuer und Planungsleistungen**.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft anfallenden Kosten können noch nicht beziffert werden. Die Umlegung dieser Kosten erfolgt gemäß der Zuordnungsfestsetzung Ziffer 1.13 der textlichen Festsetzungen entsprechend dem Verhältnis der überbaubaren Baugrundstücksfläche zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet.

XIV. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Mergentheim. Die Stadt veranlasst die für die Neubebauung erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen.

Es soll kein amtliches Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

Die Bauplätze werden mit Baugebot veräußert, so dass eine zügige Realisierung entsprechend dem jeweiligen Bedarf gewährleistet ist.

Die Erschließung soll Ende 2006 / 2007 erfolgen.

XV. Umweltverträglichkeit

XV.1 Allgemeines

Für den vorliegenden Bebauungsplan Auenland wurde gemäß den Vorgaben des BauGB §§ 1, 1a sowie §§ 2, 2a ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung mit Grünordnungsplanung erstellt.

In diesem Umweltbericht und in der zugehörigen Umweltplanung und Grünordnung sind alle erforderlichen Untersuchungen durchgeführt, die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bilanziert. Die Anforderungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sowie die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und der Regionalplanung wurden beachtet.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe sind:

- Verwendung von Natriumdampflampen als Straßenbeleuchtung zur Schonung der Insektenfauna
- Festlegung der äußeren Gestaltung der Gebäude zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Bei der Planung und Erstellung wurde eine umweltschonende Bauausführung zugrunde gelegt. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Weiterhin ist ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen durch geeignete Baumaßnahmen zu verhindern. Bei der Baumaßnahme ist der Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen und wieder zu verwenden. Die Bauherren und die Gemeinde werden verpflichtet laut schriftlichen Festsetzungen bei ihren Einzelbauvorhaben und Erschließungsarbeiten die Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz zu beachten.

Um den Eingriff zu minimieren, richtet sich das Augenmerk bei der Planung im Besonderen auf die zu 100 % versiegelten Flächen. Aus diesem Grunde wurden die Straßenbreiten auf ein Mindestmaß reduziert.

Die Bewertung des Plangebietes und die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wird im Umweltbericht durchgeführt.

Bei Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Grünordnungsplanung ist einschließlich der Feststellung von voraussichtlichen Eingriffen und der Regelung des entsprechenden Ausgleichs ebenfalls im Zuge der Aufstellung des Bauleitplanes auszuführen.

Umweltprüfung und Grünordnungsplanung wurden daher zusammen erarbeitet.

XV.2 Charakterisierung des Plangebietes

XV.2.1 Lage im Raum und Gebietsgröße

Der untersuchte Raum liegt im Taubertal am Südostrand von Bad Mergentheim. Das Gelände ist im Norden eben und steigt im Süden zunächst schwach an. Südlich des Untersuchungsgebietes begrenzen dann steile Hänge das Taubertal.

Die Tauber fließt etwa 400 m nördlich des Baugebietes von Osten nach Westen, der Charakter einer Aue ist im Planbereich jedoch längst nicht mehr vorhanden. Vor allem durch die etwa parallel zur Tauber verlaufende Bundesstraße 19 ist das Gebiet von der Tauber abgeschnitten. Bebauung im Westen und landwirtschaftliche Intensivnutzung haben die ehemalige Aue überprägt.

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen etwa 210 bis 220 m ü. NN, der gesamte Untersuchungsraum zwischen 210 und 230 m ü. NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha, die Fläche des gesamten Untersuchungsraumes etwa 26 ha.

XV.2.2 Gewässer

Fließgewässer oder Stillgewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Grundwasser steht trotz der Lage in der ehemaligen Aue erst in größeren Tiefen an. Im Jahr 1997 wurden auf der geplanten Trasse für den Bau der „B 19 – Südumgehung Bad Mergentheim“ Bau- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die Probebohrungen ergaben, dass östlich des Untersuchungsraumes bei dem Gartenbaubetrieb Funk ab ca. 5 m unter Geländeoberkante Grundwasser ansteht.

Bedeutend ist im Planungsraum aber auch der Heilquellenschutz. Nach der Rechtsverordnung „Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim“ liegt der Untersuchungsraum in der Schutzzone C III. Die Mineralquellen beziehen ihr Wasser aus dem Buntsandsteinblock. Der Mineralwasserkörper ruht unter dem Grundwasserkörper und befindet sich mit diesem im Gleichgewicht, welches durch Veränderungen im Grundwasserstand empfindlich gestört werden kann. Vorschriften zur Verwendung Wasser gefährdender Stoffe und die Einschränkung bezüglich der Tiefen bei Baumaßnahmen sind deshalb im Gebiet zu beachten.

XV.2.3 Natürliche Grundlagen

XV.2.3.1 Klima

Im Untersuchungsraum kann das Klima als trocken-warm bezeichnet werden.

Die mittleren Jahrestemperaturen liegen bei milden 9° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 615 mm. Die geringen Niederschläge im mittleren Taubertal beruhen auf der Lage im Lee des Odenwald-Spessart-Gebirgsblocks. Die vorherrschenden Westwinde können dadurch nur wenige Niederschläge herbeiführen.

Im Vergleich zu umliegenden Gebieten ist damit auch die Bewölkung geringer und die Sonneneinstrahlung höher. Durch das geringe Gefälle des Taubertales kommt es jedoch auch zu häufiger Nebelbildung und Inversionsgefährdung. Im Tal werden jährlich 50 bis 70 Nebeltage gezählt, an den Hangbereichen bzw. auf den Hochflächen dagegen 30 bis 50.

XV.2.3.2 Geologie und Böden

Das Tauberland gehört zum Süddeutschen Schichtstufenland und weist die Schichtenfolge der Trias (Erdmittelalter) auf. Die Muschelkalkschichten, entstanden vor etwa 210 Millionen Jahren, prägen die Landschaft um Bad Mergentheim. Auf den Höhen dominiert der Obere Muschelkalk, allerdings in weiten Bereichen noch überlagert von Löß, Lößlehm und Verwitterungslehm aus dem Quartär.

Die Tauber hingegen hat sich weit in die Muschelkalkschichten eingetieft und ihr Bett befindet sich im Unteren Muschelkalk. Im Taubertal und in einigen Nebentälern liegen daher die Schichten von Oberem, Mittlerem und Unterem Muschelkalk teilweise frei. Unter dem Muschelkalk liegen die Schichten des Buntsandsteins, welche im Gebiet nicht zu Tage treten.

Das Taubertal weist meist unsymmetrische Querschnitte mit Prall- und Gleithängen auf. Im Untersuchungsraum liegt ein nach Süden zunächst sanft aufsteigender Gleithang vor, nördlich der Tauber befindet sich im Bereich des Kurviertels der steile Prallhang.

In der breiteren Auezone des Gleithanges wurde durch Erosionsvorgänge über den Flusskiesen Lehm in Schichten bis etwa 6 m angelagert.

Die Rohböden in Muschelkalkgebieten entwickeln sich häufig zu Rendzinen, den regelmäßig zu findenden Bodentypen in südexponierten Erosionslagen.

Vorherrschend sind im Gebiet aber die weiter entwickelten Kalkverwitterungslehme. Bei tiefgründigen Braunerden und Terra fuscae steht der Kalk dabei erst in Tiefen von 40 bis 50 cm an. Der kalkfreie Oberboden reagiert zumeist sauer. In den ebenen Lagen haben sich durch Lößlehmüberdeckung häufig Para-Braunerden und Pseudogley-Braunerden entwickelt.

An den Hängen liegen demnach im mittleren Taubertal überwiegend Rohböden und Rendzinen vor, auf Hochflächen und in den Talräumen dagegen Terra fuscae und (Aue-)Braunerden.

XV.2.3.3 Naturräumliche Gliederung

Bad Mergentheim liegt im „Mittleren Taubertal“. In der naturräumlichen Gliederung gehört das Planungsgebiet zum „Tauberland“ (129), einer Untereinheit der Einheit 12 „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“.

XV.2.3.4 *Potenziell natürliche Vegetation*

Als potenziell natürliche Vegetation wird diejenige Vegetation bezeichnet, die sich unter den gegenwärtigen Umständen ohne Einfluss des Menschen bis hin zu einem stabilen Endstadium ausbilden würde. In unseren Klimaregionen ist dieses Endstadium einer natürlichen Entwicklung i.d.R. Wald. Das Wissen um die potenziell natürliche Vegetation und ihre anthropogen bedingten Ersatzgesellschaften trägt dazu bei, den Grad des menschlichen Einflusses deutlich zu machen.

Bei der Planung und Ausführung von Maßnahmen im Grünbereich sollen die Arten der potenziell natürlichen Gesellschaften so weit wie sinnvoll und möglich berücksichtigt werden.

Im Planungsraum sind Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald und Steinsamen-Eichenwald die beiden potenziell natürlichen Waldgesellschaften.

Auf den meist reichen, im oberen Horizont entbasten, schweren Lehmböden in den trocken-warmen Lagen steht von Natur aus der Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald. An den Hängen des Taubertals und seiner Seitentäler steht dieser Waldtyp in natürlicher Weise im Wechsel mit dem Steinsamen-Eichenwald, der auch reichlich die Elsbeere enthält. Bestand bildend in den genannten Wäldern sind Traubeneiche, Stieleiche und Hainbuche. Beigemischt sind Elsbeere, Feldahorn, Wildkirsche, Winterlinde, Speierling und Rotbuche. Als wichtige Straucharten sind Salweide, Schlehe, Liguster, Hasel, Roter Hartriegel und Weißdorn zu nennen.

Je nach Grundwasserstand sowie Häufigkeit und Dauer der Überflutungen sind von Natur aus in den Talauen auch die verschiedenen Auwaldtypen bzw. Bruchwälder anzutreffen. Durch Auflandung und starken Einfluss des Menschen ist das Planungsgebiet jedoch nicht mehr als typisches Auenland anzusprechen.

XV.3 **Gesetzliche Grundlagen und planerische Vorgaben**

XV.3.1 Biotopvernetzungs-konzept

Für die Große Kreisstadt Bad Mergentheim wurde in den Jahren 1989 bis 1991 vom Planungsbüro Heitzmann eine Biotopkartierung durchgeführt. Auf Grundlage der Kartierung und einer Bewertung der Biotope wurde ein Biotopvernetzungs-konzept entwickelt.

Bereits überbaute Bereiche und in der Bauleitplanung zur Bebauung vorgesehene Flächen wurden in der Konzeption nicht berücksichtigt, lediglich die langfristig dabei entstehenden bzw. bereits bestehende Randzonen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Auenland“ lag 1991 bereits komplett im Bereich baulicher Entwicklung gemäß Flächennutzungsplan und ist daher nicht im Vernetzungs-konzept enthalten. Der erweiterte Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung bezieht die zukünftigen Randzonen der Wohnbebauung nach der Flächennutzungsplanung im Osten der Stadt teilweise ein. Dort sind die Eingrünung und Vernetzungen mit der Landschaft zu berücksichtigen.

XV.3.2 Schutzgebiete

Naturschutzgebiete

Im bearbeiteten Gebiet und im unmittelbaren Anschluss daran befindet sich kein Naturschutzgebiet.

Landschaftsschutzgebiete

Die Entfernung des Untersuchungsraumes zum LSG „Bad Mergentheim“ als dem am nächsten gelegenen Landschaftsschutzgebiet betrug gemäß der Verordnung vom 13. April 1982 nur ca. 120 m und umfasste auch die Ackerflächen der Aue im Süden und im Osten.

Im Zuge der Planungen für die Südumgehung wurden die Grenzen jedoch entsprechend dem geplanten Trassenverlauf für die B 19 verändert (3. Verordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis), so dass sich der Abstand zum Untersuchungsraum vergrößerte. Konflikte der Planungen für das Gebiet Auenland mit dem Landschaftsschutz gemäß Verordnung sind somit nicht gegeben. Die letzte Änderung durch die 4. Verordnung vom 22. November 2005 betrifft die aktuellen Planungen „Auenland“ nicht.

FFH-Gebiete

Weder im Untersuchungsraum noch im weiteren Umfeld liegt ein Natura 2000-Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - Fauna – Flora - Habitat - Richtlinie)

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete

Westlich, südwestlich und östlich vom Untersuchungsraum liegen drei Trinkwasserschutzzonen WSG III bzw. IIIA. Der Untersuchungsraum selbst liegt dazwischen im Heilquellenschutzgebiet C III.

Bodendenkmale und Naturdenkmale

Früheren Bauarbeiten im Osten Bad Mergentheims erbrachten archäologische Funde. Der Flächennutzungsplan weist in den bearbeiteten Flächen auf Bodendenkmale hin. Zwei Suchschnitte im März 2005 ergaben jedoch keine nennenswerten archäologischen Befunde.

Bei der Erschließung und den folgenden Baumaßnahmen ist dennoch besonders auf Funde im Boden zu achten und die Denkmalbehörde ggf. zu informieren.

Naturdenkmale sind im Bearbeitungsraum nicht enthalten.

XV.3.3 **Vorhandene Kartierungen**

Biotopkartierung

Für die Große Kreisstadt Bad Mergentheim wurde 1989 bis 1991 vom Planungsbüro Heitzmann eine Biotopkartierung durchgeführt und daraus ein Biotopvernetzungs-konzept entwickelt.

Im Rahmen der „24a-Kartierung Baden-Württemberg“, nach der Änderung des Landesnaturschutzgesetzes Biotope nach § 32, wurden im betroffenen Raum keine Biotope erfasst. Auf Grund der bereits vorher vorhandenen Flächennutzungsplanung wurden die Streuobstbestände nicht erfasst.

Kartierte und nach § 24a des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg besonders geschützte Biotope sind aber im Hangbereich südlich des Untersuchungsraumes (vor allem in Form von Feldhecken) und im Osten in großer Zahl vorhanden.

Diese außerhalb des überplanten Gebietes liegenden Biotope sind für die Vernetzung nach dem Biotopvernetzungs-konzept bzw. dem Landschaftsplan relevant.

Weitere Erhebungen

Südlich und südöstlich des Planungsraumes wurden im Rahmen der Planungen für die „Südumgehung B 19“ genauere Erhebungen durchgeführt. Für die Vernetzung bedeutende Daten können der Umweltverträglichkeitsstudie und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Südumgehung entnommen werden.

Bei der Bestandsaufnahme im Februar 2006 wurden lediglich die Vegetationsstrukturen erfasst und vorhandene Unterlagen gesichtet. Umfangreichere floristische sowie faunistische Erhebungen waren auf Grund der ungeeigneten Jahreszeit nicht möglich und erscheinen hinsichtlich Lage und Bestand sowie wegen bereits vorhandener Unterlagen für eine Bewertung auch nicht erforderlich.

XV.4 **Bestandsbeschreibung**

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Februar 2006 und ist im Bestandsplan dokumentiert. Die genaue Flächenaufteilung im Geltungsbereich des geplanten Baugebietes „Auenland“ ist der Tabelle zur Bestandsbewertung (siehe XIV.7) zu entnehmen.

XV.4.1 **Flächen und Strukturen**

Der Geltungsbereich sowie der erweiterte Untersuchungsraum werden von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen ohne nennenswerte Raine dominiert. Bedeutende Grünstrukturen und –flächen sind im Norden des Geltungsbereiches in Form einer Streuobstwiese mit alten und jungen Bäumen sowie einer Wiesenbrache mit erstem Aufkommen an Gehölzen vorhanden. Außerdem befindet sich im Nordwesten des geplanten Baugebietes im Anschluss an die Streuobstwiese eine Gehölzgruppe mit Bäumen und Sträuchern.

Im erweiterten Untersuchungsraum um den Geltungsbereich liegt im Nordosten und im Südwesten jeweils ein weiteres Flurstück mit Streuobstwiese. Der Westteil ist bereits überwiegend bebaut – im Nordwesten liegt ein Schulgelände mit Sportanlagen und direkt an das geplante Baugebiet schließt

bereits ein Wohngebiet an. In diesem Wohngebiet befinden sich mehrere öffentliche Grünflächen, darunter auch eine als extensive Wiese anzusprechende Fläche, welche teilweise in die Friedhofserweiterung einbezogen werden soll. Im Ostteil dieses Wohngebietes sind noch einige Privatgrundstücke unbebaut.

Mit Austraße, Friedrich-Ebert-Straße und Konrad-Adenauer-Straße sind auch größere Verkehrsflächen und dazu gehöriges Begleitgrün einschließlich einiger Hochstammpflanzungen vorhanden.

XV.4.2 Landschaftsbild

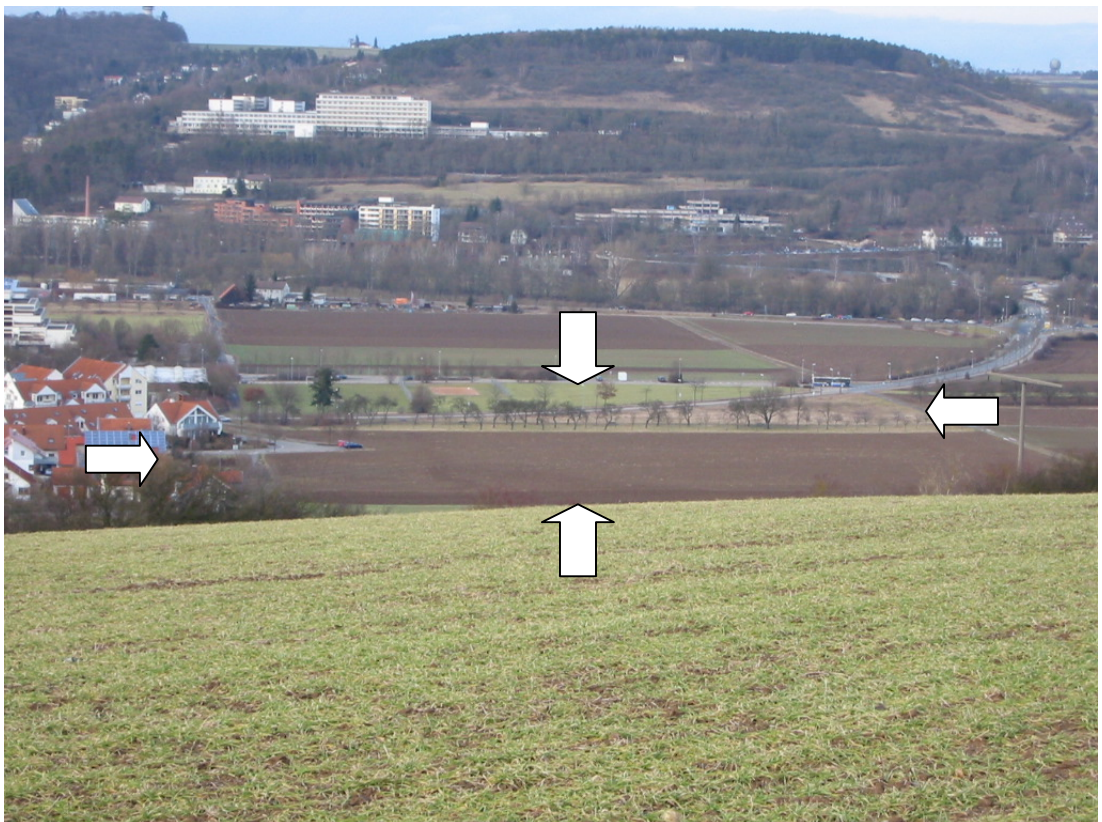
Das Taubertal ist im Bereich Bad Mergentheim – Igersheim bereits stark durch verschiedenste Bebauung überprägt. Der Tauberlauf dominiert das Erscheinungsbild nicht mehr und ist bereits in der Entfernung zum Plangebiet nicht mehr deutlich wahrnehmbar.

Südlich der Bundesstraße und der dort bereits punktuell vorhandenen Bebauung ist zwischen Bad Mergentheim und Igersheim jedoch ein durch Ackerbau und damit Weite geprägter, sanft geneigter Landschaftsraum vorhanden. Im Süden und im Osten wird dieser offene Bereich von reich strukturierten Hängen mit Wiesen, Hecken, Birkenallee und Wald eingerahmt. Durch den Geländesporn mit der Burg Neuhaus tritt der Siedlungsbereich von Igersheim beim Blick nach Osten zurück.

Bedeutenden Anteil an der Einrahmung hat auch der östlich des Plangebietes „Auenland“ vorhandene Streuobstbestand.

Von Osten und Nordosten betrachtet wirkt das Stadtbild von Bad Mergentheim deutlich auf das freie Gelände ein. Jedoch hat auch hier die Einbindung durch den Streuobstbestand erhebliche Bedeutung. Von Norden gesehen schweift der Blick eher über die Ackerflächen in der Ebene hinweg zu den strukturreichen Hängen bzw. wird er von den beiden sich ergänzenden Streuobstbeständen eingenommen. Von Süden betrachtet sind die freien Flächen durch den steilen Hang und die Hecken aus größerer Entfernung kaum zusammenhängend wahrnehmbar, außerdem unterbrechen auch dabei wieder die Streuobstwiesen die Weite und der strukturreiche Gegenhang im Norden zieht in starkem Maße die Blicke auf sich.

Februar 2006: Blick zum geplanten Baugebiet Auenland von Osten



Februar 2006: Blick vom Kitzberghang im Süden zum geplanten Baugebiet

XV.4.3 Freizeit und Erholung

Im Entwurf des Regionalplans „Franken 2020“ ist der Untersuchungsraum nicht wie die südlich und östlich liegenden Bereiche als Vorbehaltsfläche für die Erholung enthalten. Die Flächen sind als Schwerpunkte für den Wohnungsbau bzw. weiter bis zur geplanten Südumgehung für die Landwirtschaft vorbehalten.

Für die Naherholung hat aber vor allem der Spazierweg entlang des Streuobstbestandes Bedeutung. Er führt im Anschluss zunächst ohne erhebliche Steigung weiter nach Osten und bietet über die Ackerflächen weite Blickbeziehungen in das Umfeld. Außerdem stellt der Weg für Fußgänger und Radfahrer aus den Wohngebieten eine günstige Verbindung in die weiter östlichen Hangbereiche um Schloss Neuhaus dar, ohne dem Autoverkehr nahe zu kommen.

XV.4.4 Vorbelastungen der Schutzgüter

XV.4.4.1 Schutzgut Boden

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist beim Boden von folgenden Belastungen auszugehen:

- Erosion durch längere Zeit fehlende Vegetation
- starker Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden
- Verdrängung von natürlich vorkommenden Bodenlebewesen
- Unterbindung von natürlicher Bodenentwicklung

XV.4.4.2 Schutzgut Wasser

Niederschläge werden auf den Ackerflächen mit Stoffen aus Düngung und Pestizideinsatz angereichert. Oberflächlich abfließendes Wasser kann damit zur Belastung der Gewässer beitragen. Versickerndes Wasser reichert zunehmend tiefere Schichten mit belastenden Stoffen an. In vegetationslosen Perioden fließt Niederschlagswasser beschleunigt ab mit der Folge verminderter Grundwasserneubildung.

XV.4.4.3 Schutzgut Klima/Luft

Eine erhebliche Belastung des Klimas ist im Gebiet nicht feststellbar. Periodisch treten durch die üblichen landwirtschaftlichen Tätigkeiten wie Bodenbearbeitung, Spritzungen, Düngung und Ernte Beeinträchtigungen durch Anreicherungen mit Aerosolen auf. Das starke Verkehrsaufkommen auf der weiter nördlich vorbei führenden B 19 kann bei ungünstigen Wetterlagen ebenfalls zu Beeinträchtigungen der Luftqualität führen. Eine Akkumulation von Schadstoffen ist auch bei der im Tal häufiger auftretenden Nebelbildung und bei Inversionslagen gegeben.

In den überbauten Flächen sind Vorbelastungen durch Aufheizung und verminderten Austausch der Luft gegeben. Durch den hohen Grünanteil sind diese jedoch gering einzustufen.

Begründung

XV.4.4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen ist eine starke Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt vorhanden. Die Bewirtschaftung wirkt stark selektiv und nur wenige Spezialisten, welche dann häufig noch so genannte „Allerweltsarten“ sind, können sich halten.

Dies trifft in abgemilderter Form auch auf die bebauten Wohn- und Gemeinbedarfsflächen zu.

Im Gegensatz dazu stellen die Brachfläche und die Streuobstwiesen für einige Arten Rückzugsgebiete und Verbindungslinien dar.

XV.4.4.5 Schutzgut Mensch

Der Mensch erfährt Beeinträchtigungen durch die oben genannten Belastungen der weiteren Schutzgüter. Die Intensität dieser Beeinträchtigungen ist jedoch für den Menschen insgesamt gering und wirkt sich im Planungsraum nur periodisch als Störung oder Belastung aus.

XV.4.4.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Belastungen hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungseignung sind gegeben durch

- intensive Landwirtschaft und den Mangel an Strukturen (jedoch mit Einschränkung bezüglich des Kontrastes zum Struktureichtum im weiteren Umfeld; siehe auch XIV.4.3)
- Einflüsse vom Verkehr der B 19 im Norden und der B 290 im Süden
- vorhandene Vorbelastungen des Schutzgutes Luft/Klima
- Dominanz der Bebauung im Westen

XV.4.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sachgüter von Bedeutung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Vorbelastungen für die Sachgüter in den bebauten Flächen des Untersuchungsraumes sind nicht bekannt und im Rahmen der Umweltprüfung unbedeutend.

Als eine Art Kulturgut sind die Streuobstwiesen als sichtbarer Teil der Kulturlandschaft im Plangebiet zu sehen. Vorbelastungen sind nicht erkennbar; die Bestände werden noch bewirtschaftet und gepflegt, Nachpflanzungen sind vorhanden.

Eventuell sind weitere Kulturgüter in Form von Bodendenkmalen vorhanden; ob für diese Vorbelastungen bestehen, kann nicht beurteilt werden.

XV.5 Vorliegende Planung

Mit der vorliegenden Planung soll ein familien- und kinderfreundliches Baugebiet umgesetzt werden. Die Flächen wurden bereits 1979 erstmals überplant und sind in der ersten Fassung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen enthalten. Würde die Planung nicht umgesetzt blieben die Vorbelastungen erhalten, die nachfolgend aufgeführten Konflikte würden jedoch unterbleiben. Die Umsetzung der früheren Planung würde voraussichtlich zu stärkeren Beeinträchtigungen führen.

XV.5.1 Konfliktpotenzial und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Auswirkungen der Bebauung des Gebietes bei Realisierung der Planungen werden unterschieden in:

- Baubedingte Auswirkungen
- Anlagebedingte Auswirkungen
- Betriebsbedingte Auswirkungen.

Die durch den Bau bedingten Beeinträchtigungen können temporär und über die Bauzeit hinaus bestehen, durch die Anlage - also die Bauwerke im Gebiet - entstehende Beeinträchtigungen sind in der Regel von Dauer. Die durch den Betrieb, im vorliegenden Fall also durch das Wohnen und alles was damit zusammenhängt (wie z. B. den täglichen Verkehr) auftretenden Beeinträchtigungen sind ebenfalls anhaltend.

Nachfolgend werden die möglichen Konflikte und daraus entstehende Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter in Tabellenform dargestellt.

Klar erkennbare Auswirkungen: X
 Auswirkungen möglich / gering: (X)
 Auswirkungen unbedeutend: -

Für jedes Schutzgut wird abschließend die Erheblichkeit der Auswirkungen bzw. der Beeinträchtigungen beurteilt. Diese erfolgt in drei Stufen: gering, mittel, hoch.

XV.5.1.1 Schutzgut Boden

Konflikte: Bodenabtrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung, evtl. Schadstoffeintrag

Auswirkungen	Bau bedingt	Anlage bedingt	Betriebs bedingt
Beseitigung von gewachsenem Boden	X	-	-
Verlust des Pufferungsvermögens	X	-	(X)
Verlust als Standort für Vegetation	X	-	(X)
Zerstörung des Bodenlebens	X	-	(X)
Verlust der Wasserdurchlässigkeit	X	X	(X)
Schlechterer Aufwuchs von Pflanzen	X	(X)	(X)

Beurteilung der Erheblichkeit: *mittel*

XV.5.1.2 Schutzgut Wasser

Konflikte: Oberflächenversiegelung, Abtrag und Verdichtung von Boden als Puffer, Ableitung von Niederschlägen über Kanäle, evtl. Schadstoffeintrag,

Auswirkungen	Bau be- dingt	Anlage bedingt	Betriebs bedingt
Beschleunigter Abfluss (Hochwasser)	(X)	X	-
Verringerte Grundwasserneubildung	(X)	X	-
Verringerung Retentionsvolumen	X	-	-
Risiko von Schadstoffeintrag	X	X	X

Beurteilung der Erheblichkeit: *mittel*

XV.5.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Konflikte: versiegelte Oberflächen, Bauwerke, Beseitigung von Vegetationsflächen, Schadstoffausstoß

Auswirkungen	Bau be- dingt	Anlage bedingt	Betriebs bedingt
Aufheizung der Luft	-	X	X
Verringerter Luftaustausch	-	X	-
Verminderte Sauerstoffproduktion	(X)	X	-
Anreicherung von Schadstoffen	(X)	(X)	X

Beurteilung der Erheblichkeit: *gering*

XV.5.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Konflikte: Beseitigung von Vegetationsbeständen, Bodenabtrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung, Schadstofffreisetzung

Auswirkungen	Bau be- dingt	Anlage bedingt	Betriebs bedingt
Verlust von Lebensräumen	X	X	(X)
Teilw. erschwerte Lebensbedingungen	X	X	X

Beurteilung der Erheblichkeit: *gering*

XV.5.1.5 Schutzgut Mensch

Konflikte: Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Beseitigung von Produktionsflächen für die Landwirtschaft, Überbauung freier Flächen, Schadstoffanreicherungen, Verkehrsaufkommen

Auswirkungen	Bau be- dingt	Anlage bedingt	Betriebs bedingt
Verminderter Erlebnis-/Erholungswert	X	X	X
Verlust von Ertragsmöglichkeiten	X	X	-
Störung durch Luftbelastung	(X)	X	X
Störung durch Verkehr / Lärm	X	X	X

Beurteilung der Erheblichkeit: *mittel*

XV.5.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Konflikte: Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Bodenabtrag, Überbauung, Veränderung des Kleinklimas, Schadstoffanreicherung, Verkehrsaufkommen

Auswirkungen	Bau be- dingt	Anlage bedingt	Betriebs bedingt
Beeinträchtigt Landschaftsbild	(X)	X	-
Verlust von freier Landschaft	X	X	-
Verlust gewohnter Blickbeziehungen	(X)	X	-
Erhöhte Luftbelastung	(X)	(X)	X
Lärmentwicklung	X	-	X

Beurteilung der Erheblichkeit: *gering*

XV.5.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Konflikte: Beseitigung alter Vegetationsstrukturen, Bodenabtrag und Überbauung

Auswirkungen	Bau be- dingt	Anlage bedingt	Betriebs bedingt
Beseitigung historischer Kulturformen	X	-	-
evtl. Zerstörung von Bodendenkmalen	X	(X)	-

Beurteilung der Erheblichkeit: *gering*

XV.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Prinzipiell sollen mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich vermieden werden. Die Planung soll bereits darauf hin ausgerichtet sein. Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen sollen ebenfalls bereits in der Planungsphase vermindert werden.

Die durch den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild entstehenden Beeinträchtigungen sind nach Möglichkeit in vollem Umfang im Geltungsbereich der Planung durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ist der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereichs möglich, ist er durch entsprechende Maßnahmen außerhalb herbeizuführen.

XV.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind vor allem durch die Beachtung der Verordnung zum Heilquellenschutz zu vermeiden. Beim Bau der Gebäude müssen daher die maximalen Tiefen für Aushub und Fundamentarbeiten beachtet werden.

XV.6.2 Verminderung von Beeinträchtigungen

Der teilweise Erhalt des Streuobstbestandes auf dem Flurstück 3826 und die Unterlassung der Überbauung eines Teils der nördlich davon liegenden Brachfläche tragen zur Verminderung von Beeinträchtigungen bei allen Schutzgütern bei.

Durch die Ausweisung relativ kleiner Grundstücke im Südteil und die vorgesehene Bebauung der größeren Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern im Nordwestteil ist beabsichtigt, trotz der Grundflächenzahl von 0,4 eine relativ dichte Bebauung zu erreichen und einen größeren Flächenbedarf in der freien Landschaft zu verhindern. Das bedeutet vor allem eine Verminderung der Beeinträchtigungen für Boden, Grundwasser und Luft/Klima.

Die Verminderung des Versiegelungsanteils mittels wasserdurchlässiger Beläge ist wegen der kaum durchlässigen Böden leider nicht möglich.

XV.6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind im Baugebiet planerisch festgelegt:

- Herstellung von Grünflächen mit Bepflanzungen am Nordostrand und im Süden des Gebietes.
Diese Maßnahme dient vor allem dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Luft/Klima, Mensch, Pflanzen und Tiere.
- Pflanzung von Bäumen auf allen Grundstücken.
Die Maßnahme ist in erster Linie als Ausgleich für den Verlust vorhandener Bäume vorgesehen. Sie leistet längerfristig aber auch einen Beitrag zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Luft/Klima, Mensch und Landschaftsbild.

XV.7 Bewertung und Bilanzierung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde das Punkteverfahren mit Werten von 0,0 bis 1,0 für die vorhandenen und geplanten Biotoptypen angewendet.

Bewertung und Bilanz sind tabellarisch dargestellt, die Bewertung des Bestandes ist außerdem im Plan ersichtlich.

BIOTOPTYPEN	WERTFAKTOR
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Schotterweg	0,2
4. Erd-/Wiesenweg	0,3
5. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen	0,2
6. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
7. Extensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit Wildkräutern	0,6
8. Gartenflächen / private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,2
9. Gartenflächen / private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,3
10. Kleingartenanlagen	0,4
11. Öffentliche Grünflächen ohne Bepflanzung	0,2
12. Öffentliche Grünflächen mit Bepflanzung	0,3
13. Öffentliche Grünflächen in Form von Parkanlagen mit altem Baumbestand, bei extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,7
14. Pflanzgebotflächen für heim. Laubgehölze (Sträucher, Hecken, Bäume)	0,4 – 0,6
15. Intensive Grünlandnutzung	0,4
16. Extensive Grünlandnutzung	0,7
17. Brachfläche, Sukzessionsfläche (artenarm)	0,4
18. Brachfläche, Sukzessionsfläche (artenreich)	0,7
19. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
20. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,3
21. Streuobstwiesen	0,8 - 0,9
22. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
23. Nadelwald	0,5
24. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
25. Feldgehölze, Hecken, stufiger Waldrand	0,8
26. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,9
27. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,3
28. Biotoptypen nach § 32 NatSchG (Baden-Württemberg) (bisher §24a)	1,0

Schutzgut Boden

Der Wert des Schutzgutes Boden bedarf bei Eingriffen besonderer Beachtung! Die Bewertung über die Biotoptypen bezieht die Bodenfunktionen zwar mit ein, als nicht ersetzbares Schutzgut ist er aber über das Bodenschutzgesetz besonders geschützt.

Schutzgut Wasser

Die Bewertung nach dem oben angewendeten System bezieht auch das Wasser ein.

Die Schutzgüter wirken alle gegenseitig aufeinander ein, Boden und Grundwasser stehen dabei in sehr engem Zusammenhang.

Wegen der Heilquellen in Bad Mergentheim und der Lage des Baugebietes in der Schutzzone C III sind bei Eingriffen in den Bodenkörper die Auswirkungen auf das Grundwasser besonders zu beachten und Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Schutzgut Klima/Luft

Die Bewertung des Schutzgutes Luft fließt nach dem angewendeten System unter anderem über die vorhandene Vegetation ein. Sauerstoffproduktion und Luft reinigende Funktionen finden somit Berücksichtigung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind über die Biotoptypen und die damit vorhandenen Lebensräume in der Bewertung berücksichtigt.

Schutzgut Mensch

Der Mensch ist objektiv über die Bewertung seiner natürlichen Lebensgrundlagen berücksichtigt. Auch Landschaft und Erholungseignung als spezifische Werte für den Menschen fließen ein. Unberücksichtigt bleiben weitere - zum Teil subjektive - Werte für den Menschen.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Die Landschaft und ihr Erholungspotenzial einer objektiven Bewertung zu unterziehen ist immer schwierig, weil es unterschiedliche Empfindungen für die Schönheit einer Landschaft und sehr unterschiedliche Ansprüche an ihre Erholungseignung gibt.

Mehrheitlich wird aber eine strukturreiche, artenreiche und bewegte Landschaft mit hohem Anteil an Gehölzbeständen besser bewertet als eine ausgeräumte und als eintönig empfundene Landschaft. Landschaftsräume mit einer hohen Anzahl an Wertpunkten für die Biotoptypen schneiden somit auch bezüglich des Wertes für das Schutzgut Landschaft und Erholung in der Regel besser ab als solche mit wenigen Wertpunkten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter finden in der Bewertung nach dem Punktsystem keine Berücksichtigung. Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind sie nicht relevant. Kulturelle Werte müssen daher auf andere Weise im Planungsverfahren gesichert werden. Erhaltung und Verlust von Sachgütern werden hauptsächlich monetär über Angebot und Nachfrage bestimmt.

XV.7.1 Bewertung des Bestandes im Geltungsbereich

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Informationen wurde die Bewertung des Naturhaushaltes im bestehenden Zustand mit dem oben dargestellten Biotopbewertungsrahmen durchgeführt. Um die Wertpunkte als Grundlage für die Bilanz errechnen zu können, wurden die Flächen in m² per EDV ermittelt. Die Wertung des Landschaftsbildes erfolgt im Anschluss.

Dass bereits ein Bebauungsplan vorhanden ist, dessen Realisierung ebenfalls Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft hervorgerufen hätte, wird in der abschließenden Bilanzierung berücksichtigt.

XV.7.1.1 Bewertung des Naturhaushaltes nach den vorhandenen Biotoptypen

Biotoptyp, Bestand	Fläche in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Ackerland, intensiv bewirtschaftet	26.918	0,3	8.075
Grünland, brach	7.098	0,5	3.549
Streuobstwiese mit Hochstämmen alt + jung	2.883	0,8	2.306
Wegflächen / Straße, asphaltiert	714	0,0	0
Baum- und Strauchgruppe	181	0,4	72
Rasen auf Böschung an Straße	23	0,2	5
Weg, wassergebunden	301	0,1	30
Summen	38.118		14.037

XV.7.1.2 Bewertung des vorhandenen Landschaftsbildes

Der Charakter der Landschaft zwischen dem Südostrand von Bad Mergentheim und dem Hang mit der Burg Neuhaus ist als wertvoll einzustufen. Innerhalb naturnaher strukturreicher Hänge im Süden und Osten sowie stark von Bebauung und Verkehr geprägtem Bestand im Westen und Norden bietet nur dieser Ausschnitt eine gewisse Weite und entsprechende Blickbeziehungen. Die noch vorhandenen Streuobstbestände bieten dazu reizvolle Kontraste, ohne den Blick in Ost-West-Richtung zu verstellen. Dennoch binden sie die Bebauung ein und erhöhen auch damit den Wert des Landschaftsbildes.

Für die Wohnlagen im Südosten von Bad Mergentheim stellt die offene Landschaft damit auch einen bedeutenden Wert für die Naherholung dar.

XV.7.2 Bewertung des geplanten Zustandes im Geltungsbereich

Über die voraussichtlich während und nach der Bebauung entstehenden - bzw. die vom Bestand erhaltenen Biotoptypen - wird die zukünftige Wertigkeit der Flächen im Baugebiet ermittelt. Als Grundlage dienen dazu die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Wertung des Landschaftsbildes erfolgt wiederum separat in verbaler Form.

XV.7.2.1 Bewertung des Naturhaushaltes nach den entstehenden Biotoptypen

Biotoptyp, Planung	Fläche in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
überbaute/versiegelte Wohnbauflächen (40%)	11.478	0,0	0
Gartenflächen mit Pflanzgebot für Hausbaum	17.216	0,4	6.886
Privates Grün, mit Bepflanzung	699	0,4	280
Öffentliches Grün, Streuobstbestand	1.106	0,7	774
Öffentliches Grün mit Bepflanzung	1.801	0,3	540
Öffentliche Verkehrsflächen, versiegelt	5.818	0,0	0
Summen	38.118	-	8.480

XV.7.2.2 *Bewertung des entstehenden Landschaftsbildes*

Die Verlagerung des Siedlungsrandes nach Osten bedeutet längerfristig keine gravierende Veränderung dessen Erscheinungsbildes. Negativ wirksam ist allerdings die verminderte Einbindung durch den teilweisen Verlust und die Umbauung des restlichen Streuobstbestandes.

Der frei zugängliche offene Landschaftsbestandteil zwischen Bad Mergentheim und der Burg Neuhaus wird kleiner. Blickbeziehungen werden durch die Bebauung teilweise verstellt. Damit ist auch eine geringfügige Reduzierung des Erholungswertes im Gebiet verbunden.

Vergleichsweise erheblicher wird dagegen die Realisierung der Planungen für die Südumgehung sein. Sie wird den offenen Raum deutlicher einschränken und das Erscheinungsbild des Gebietes im Osten grundsätzlich verändern.

Die stärkere Einbindung des Baugebietes mittels Pflanzmaßnahmen im Osten und Süden ist dann nicht sinnvoll, wenn auch die weitere Erschließung gemäß FNP erfolgt. Allerdings ist eine solche Einbindung an den im FNP festgelegten Grenzen im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan enthalten. Hinsichtlich einer besseren Einbindung in die Landschaft (und im Sinne der Biotopvernetzung) wäre die vorgezogene Bepflanzung an diesen Grenzen zu begrüßen.

XV.7.3 Bilanzierung: Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Durch die Gegenüberstellung von Bestand und geplantem Zustand werden ggf. erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ermittelt.

Im Fall der Bebauungsplanung für das Gebiet „Auenland“ ergibt sich nach Wertpunkten ein Defizit.

Bestand	14.037 Wertpunkte
Planung	8.480 Wertpunkte
<u>Defizit</u>	<u>5.557 Wertpunkte</u>

Unter den Punkten XIV.5 und XIV.7.1 wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Realisierung der Planungen nach dem Bebauungsplan von 1979 ebenfalls Beeinträchtigungen und eine Wertminderung für die Flächen im Gebiet bedeutet hätte. Eine genaue Quantifizierung ist dazu jedoch nicht möglich. Im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde wird das rechnerische Defizit nach Wertpunkten daher um etwa 50% auf 2.800 Punkte reduziert.

Das ermittelte Defizit ist durch die Aufwertung geeigneter Flächen außerhalb des Bebauungsplanbereiches auszugleichen. Die Bewertung dieser Flächen erfolgt nach dem oben angewendeten System.

XV.8 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches

Flächen in räumlicher Nähe zum Baugebiet „Auenland“ sind leider nicht verfügbar.

Im Zuge der Flurneuordnung Edelfingen werden zusätzliche freiwillige landschaftspflegerische Maßnahmen mit der Stadt Bad Mergentheim als Trägerin durchgeführt. Die Maßnahmen sind im Entwurf zum Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan nachgewiesen.

Dabei handelt es sich um Extensivierungsmaßnahmen durch Umwandlung von Ackerflächen in Grünland entlang der Tauber. Für die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland kann nach dem angewendeten Bewertungsrahmen eine Aufwertung von 0,3 auf 0,7 Wertpunkte je m² erfolgen. Das heißt, dass zum Ausgleich des Defizits von 2.800 Punkten die Umwandlung einer Fläche von 7.000 m² erforderlich ist.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan „Auenland“ sollen konkret Extensivierungsmaßnahmen im Bereich der Flurstücke 1355 - 1366, Gemarkung Mergentheim - nördlich der Tauber - in Anspruch genommen werden. Diese Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha und ist im anliegenden Übersichtsplan schraffiert dargestellt (Plan 1.4). Nach der Realisierung werden die ökologischen Maßnahmen im Ökokonto abschließend bewertet und das durch die Bebauungsplanänderung entstehende Defizit entsprechend zugeordnet und in Abzug gebracht.

Gründe, wonach die geplanten Ausgleichsmaßnahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegenstehen würden, liegen nicht vor.

Pläne zur Umweltprüfung und Grünordnung

1.1	Bestand im Untersuchungsraum	Maßstab 1 : 2.000
1.2	Bestand und Bewertung im Geltungsbereich des B-Planes	Maßstab 1 : 1.000
1.3	Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Maßstab 1 : 1.000
1.4	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches	unmaßstäblich

Bad Mergentheim, 27. Juli 2006 / 26. Oktober 2006

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister