

Bad Mergentheim

BEBAUUNGSPLAN

„AUENLAND“

AUF DER

GEMARKUNG BAD MERGENTHEIM

BEGRÜNDUNG

Teil:

UMWELTBERICHT

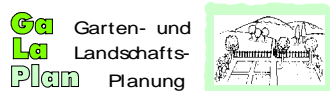
AUFTRAGGEBER:

Stadt Bad Mergentheim

STAND:

April 2006

Juli 2006



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-ib.de
www.walter-und-partner.de

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-----|--|---|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
durch den Gemeinderat am
Öffentliche Bekanntmachung in TZ und FN am | <u>28.01.1988 / 27.04.2006</u>
<u>13.05.2006</u> |
| 2.1 | Billigung des Planvorentwurfes mit Begründung und örtl.
Bauvorschriften am
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
vom <u>23.05.2006</u> bis <u>07.06.2006</u>
und Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
mit Planvorentwurf, örtl. Bauvorschriften und Begründung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom <u>09.05.2006</u> bis <u>14.06.2006</u>
Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am <u>13.05.2006</u> | <u>27.04.2006</u>
<u>13.05.2006</u> |
| 2.2 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen | <u>27.07.2006</u> |
| 2.3 | Benachrichtigung der TÖB am | <u>02.08.2006</u> |
| 2.4 | Auslegungsbeschluss des Entwurfes durch den Gemeinderat am
Öffentliche Auslegung von Entwurf, örtl. Bauvorschriften und
Begründung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom <u>17.08.2006</u> bis <u>18.09.2006</u>
Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am <u>09.08.2006</u> | <u>27.07.2006</u>
<u>18.09.2006</u>
<u>09.08.2006</u> |
| 2.5 | Behandlung der Stellungnahmen am | <u>26.10.2006</u> |
| 2.6 | Benachrichtigung der TöB am | <u>05.10.2007</u> |
| 3. | Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO in
Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am | <u>26.10.2006</u> |
| 4. | Vorlage an das Regierungspräsidium Stuttgart
gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Bericht vom | <u>entfällt</u> |
| 5. | Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am | <u>30.04.2009</u> |
| 6. | Inkrafttreten am | <u>30.04.2009</u> |

Bad Mergentheim, 20.04.2009

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis	
1 Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen des Bauleitplans.....	3
1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele hinsichtlich der Umwelt und deren Berücksichtigung.....	3
1.3 Scoping und vorgezogene Behördenbeteiligung	3
2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	4
2.1 Schutzgut Boden.....	4
2.2 Schutzgut Wasser	4
2.3 Schutzgut Klima/Luft	5
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
2.5 Schutzgut Mensch	6
2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung	6
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	7
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	7
4.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen	7
4.2 Verminderung von Beeinträchtigungen.....	8
4.3 Ausgleichsmaßnahmen	8
4.4 Ersatzmaßnahmen.....	8
5 Alternative Planungsmöglichkeiten	9
6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	9
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	9
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	10

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen des Bauleitplans

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes „Auenland“ sollen Bauflächen mit der Orientierung auf familien- und kinderfreundliches Bauen geschaffen werden. Mit Schulen, Freizeiteinrichtungen und freier Landschaft in der Nachbarschaft und der näheren Umgebung bestehen bereits gute Rahmenbedingungen. Diese Bedingungen sollen durch eine Kindertagesstätte und größere Freiflächen im Gebiet sowie günstige Flächenzuschnitte weiter verbessert werden.

1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele hinsichtlich der Umwelt und deren Berücksichtigung

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und darauf basierend erfolgte eine Grünordnungsplanung. Neben den allgemein gültigen Gesetzen wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen war im konkreten Fall wegen der Ortsrandlage besonders der Landschaftsplan zu berücksichtigen. Als Konflikt besteht diesbezüglich aber die vorgesehene weitere Ausdehnung der Bebauung nach Osten gemäß dem Flächennutzungsplan. Einer vorgreifenden Eingrünung an den endgültigen Grenzen der Bebauung steht der Zuschnitt der angrenzenden Grundstücke entgegen.

1.3 Scoping und vorgezogene Behördenbeteiligung

Für die Umweltprüfung wurde um den Geltungsbereich ein erweiterter Untersuchungsrahmen gelegt, der die angrenzenden Nutzungen in die Untersuchungen bezüglich Natur und Umwelt einbezog. Dieser Untersuchungsrahmen wurde dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis als Vorschlag für den Untersuchungsraum übermittelt, gemeinsam mit der Vorplanung zum Bebauungsplan Auenland. Die betroffenen Fachbereiche wurden gebeten, Informationen über die zu beachtenden Umweltaspekte zu liefern und eine erste fachliche Stellungnahme abzugeben. Seitens der Bereiche Wasser, Immissionsschutz und Landwirtschaft wurden keine Bedenken vorgebracht. Von Seiten des Naturschutzes wurde an das Erfordernis der Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung und an die Aufnahme des Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan erinnert. Diesen Erfordernissen wurde mit der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan und diesem Bericht Rechnung getragen.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im untersuchten Gebiet sind über den Flusskiesen und Schottern der Tauber Lehme in Stärken bis etwa 6 m vorhanden. Daraus haben sich (Aue-)Braunerden entwickelt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen für das Schutzgut vorhanden.

Auswirkungen:

Vor allem Bau bedingt sind erhebliche negative Auswirkungen durch Bodenabtrag und Versiegelung (etwa 45% des Geltungsbereiches durch Verkehrsflächen und Wohnbebauung) zu erwarten. Die folgenden Belastungen durch die Wohnnutzung sind dagegen vergleichsweise unerheblich.

Ergebnis:

Wegen des Bodenabtrags und des Versiegelungsgrades ist die Erheblichkeit für das Schutzgut mittel. Der Ausgleich ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Fließgewässer oder Stillgewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Grundwasser steht trotz der Lage in der ehemaligen Aue erst in größeren Tiefen an. Bedeutend ist im Planungsraum der Heilquellenschutz, der Untersuchungsraum liegt in der Schutzzone C III. Einschränkungen für die Bebauung sind bezüglich der Tiefen vorhanden, der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist in den Verordnungen zum Heilquellenschutz besonders geregelt.

Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser sind durch die landwirtschaftliche Nutzung in Form von zeitweise beschleunigtem Abfluss, durch Düngung und Pestizideinsatz vorhanden.

Auswirkungen:

Durch den Bau von Gebäuden, Straßen und weiteren versiegelten Flächen treten negative Auswirkungen in Form von weiter beschleunigtem Abfluss der Niederschläge und damit auch eine geringere Grundwasserneubildung auf. Die Verringerung des Bodenvolumens durch die Baumaßnahmen führt auch zum Verlust von Rückhaltevolumen. Durch den Bau, die vorhandene Wohnbebauung und den zukünftigen Betrieb im Gebiet erhöht sich auch das Risiko von Schadstoffeinträgen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen für das Schutzgut Wasser sind wegen des hohen Versiegelungsanteils insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Im Untersuchungsraum ist das Klima als trocken-warm zu bezeichnen, bei vorherrschenden Westwinden, relativ geringer Bewölkung und hoher Sonneneinstrahlung. Die Schadstoffbelastung der Luft ist insgesamt gering, in der Tallage ist aber eine häufigere Nebelbildung gegenüber den umliegenden Höhen vorhanden. Bei Inversionswetterlagen und längerer Nebelbildung reichern sich die Schadstoffe an und können belastend wirken.

Die Vorbelastungen sind jedoch als gering einzustufen.

Auswirkungen:

Durch versiegelte Flächen und Bauwerke erfolgt im Gebiet eine Aufheizung der Luft bei gleichzeitig verminderter Feuchtigkeitsnachführung. Durch die Bebauung wird auch der Luftaustausch zwischen Hang- und Tallagen vermindert. Die Reduzierung unbebauter und bewachsener Flächen bedeutet eine Reduzierung der Frischluft- und Sauerstoffproduktion. Verminderung und Ausgleich werden durch den Teilerhalt des Obstbestandes und die geplanten Neupflanzungen geschaffen.

Ergebnis:

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine reine Wohnbebauung mit hohem Grünanteil handelt, ist die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut gering.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Mehr als 70% der Baugebietsfläche ist intensiv bewirtschaftetes Ackerland ohne schutzbedürftigen Bestand an Pflanzen und Tieren. Wertvolleren Lebensraum, jedoch noch ohne besondere Bedeutung, stellen die Wiesenbrache und die Gehölzgruppe dar.

Bedeutend und schutzwürdig ist der Streuobstbestand, der vor allem Vögeln und Insekten Lebensraum bietet. Die intensive Bewirtschaftung stellt für die Tier- und Pflanzenwelt auf dem größten Teil der Fläche eine erhebliche Vorbelastung dar.

Auswirkungen:

Der Verlust an unbebauten Flächen und wertvollen Böden sowie die Beseitigung eines großen Teils der Streuobstwiese bedeutet auch Lebensraumverlust oder erschwerte Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere. Teilweise werden Ersatzlebensräume und Lebensräume für andere Arten geschaffen, auch durch neue Anpflanzungen und das Anlegen von Gärten. Der gleichwertige Ersatz ist im Baugebiet jedoch nicht möglich.

Ergebnis:

Da keine Vorkommen an besonders geschützten Arten bekannt sind und durch Ersatz- und Neupflanzungen im Gebiet ein weitgehender Ausgleich geschaffen wird, ist die Erheblichkeit der Auswirkungen für die Fauna und Flora gering.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Für die Menschen stellt der größte Teil des Gebietes in der Hauptsache Produktionsfläche dar, hinzu kommt der Faktor Erholung. Vorbelastungen können periodisch durch intensive landwirtschaftliche Nutzung auftreten sowie klimatisch bei ungünstigen (Inversions-)Wetterlagen.

Auswirkungen:

Für das „Schutzgut Mensch“ bedeutet die Bebauung der freien Landschaft eine Verminderung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion, verminderten Erholungswert und möglicherweise Betriebs bedingt Belastungen durch zunehmende Freisetzung von Schadstoffen und Verkehr. Die Erhaltung von Streuobstflächen, Neupflanzungen und die Schaffung von Spielflächen sowie die Entstehung von Wohnraum und Gärten stellen den Ausgleich für die Menschen im Gebiet her.

Ergebnis:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist zunächst als mittel einzustufen, nach Fertigstellung der Bebauung einschließlich der Grünflächen ist die Erheblichkeit für die Menschen dann als gering einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Beschreibung:

Das Baugebiet ist derzeit noch Bestandteil eines offenen Landschaftsraumes. Durch die unverstellten Flächen sind weite Blickbeziehungen möglich, gleichzeitig ist der weite Raum zu einem großen Teil von strukturreichen und naturnahen Flächen eingerahmt. Damit ergibt sich ein hoher Wert für die Naherholung besonders für die angrenzenden Wohngebiete. Die Vorbelastungen durch die intensive Landbewirtschaftung und den Verkehr der nördlich verlaufenden Bundesstraße sind für die Erholung gering, die klimatischen Belastungen durch Nebellagen eher unbedeutend. Das Landschaftsbild ist durch die Bebauung und Verkehrsanlagen lediglich im Westen und von Norden her etwas beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Durch die Bautätigkeiten und die zukünftige Wohnbebauung wird der Anteil freier Landschaft im Südosten von Bad Mergentheim kleiner, alte Blickbeziehungen gehen teilweise verloren. Möglich sind stärkere Belastungen der Luft durch Anlage und Betrieb als Wohngebiet sowie durch den entstehenden Verkehr. Diese Faktoren beeinträchtigen das Landschaftsbild und den Erholungswert im Umfeld. Im Gebiet selbst können die Beeinträchtigungen durch teilweisen Erhalt von Baumbeständen, die Neuschaffung von Freiflächen und Pflanzgebote voraussichtlich weitgehend ausgeglichen werden.

Ergebnis:

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf Landschaft und Erholung ist längerfristig als gering einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Als erhaltens- und schutzwürdiges Kulturgut ist die Streuobstwiese im Gebiet zu sehen. Das Vorkommen von Bodendenkmalen im Baugebiet ist nach Probeerkundungen zwar nicht wahrscheinlich, aber auch nicht auszuschließen. Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen:

Durch die Erschließung des Gebietes und die nachfolgende Bebauung wird durch die teilweise Rodung eines Streuobstbestandes eine historisch Kulturform beseitigt. Die teilweise Erhaltung, Neupflanzungen und Pflege verringern die Beeinträchtigungen, stellen aber keinen völligen Ausgleich dar. Die Zerstörung von Bodendenkmalen ist möglich.

Ergebnis:

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist im vorliegenden Fall als gering einzustufen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die genannten Vorbelastungen würden sich nicht grundsätzlich ändern, die oben aufgeführten Konflikte und negativen Auswirkungen für die Schutzgüter würden jedoch unterbleiben.

Im vorliegenden Fall wäre theoretisch aber auch die Bebauung gemäß den alten Planungen von 1979 möglich, was voraussichtlich eine stärkere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter bewirken würde.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

4.1 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.

4.2 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.

Die Verdichtung der Bebauung durch kleinere Baugrundstücke und die vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung im Nordwesten bedeutet vor allem eine Verminderung der Beeinträchtigungen für Boden, Grundwasser und Luft/Klima, weil der Gesamtflächenbedarf reduziert ist.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind im Baugebiet planerisch festgelegt:

- Herstellung von bepflanzten Grünflächen 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 von Bäumen vorgesehen. Sie leistet aber auch einen Beitrag zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Luft/Klima, Mensch und Landschaftsbild.

4.4 Ersatzmaßnahmen

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden.

Im Zuge der Flurneueordnung 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 auf den Flurstücken 1355 – 1366, Gemarkung Mergentheim – nördlich der Tauber.

Diese Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha. Nach der Realisierung werden die ökologischen Maßnahmen im Ökokonto abschließend bewertet und das durch die Bebauungsplanänderung entstehende Defizit entsprechend zugeordnet und in Abzug gebracht.

Dass Beeinträchtigungen bereits durch die Realisierung des vorher gültigen Bebauungsplanes hätten erfolgen können, wurde durch eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfs im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde berücksichtigt.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen hinsichtlich der Lage des Baugebietes wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr geprüft. Im Flächennutzungsplan von 1983 und seinen Fortschreibungen sind die Flächen bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine den aktuellen Erfordernissen angepasste und flächenmäßig reduzierte Fassung gegenüber einer Bebauungsplanung von 1979. Verschiedene Erschließungsvarianten wurden dabei überprüft. Durch die bestehende Straßenführung und vorhandene Versorgungsleitungen waren allerdings Zwangspunkte vorhanden, welche die Planungsmöglichkeiten sehr einschränkten. Die Belange von Natur und Landschaft wurden in der aktuellen Planung aber deutlich stärker berücksichtigt.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffe und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde das Punktbewertungssystem angewendet. Für die vorhandenen und voraussichtlich entstehenden Biotoptypen im Gebiet werden dabei auf die Flächen bezogen Wertfaktoren von 0,0 bis 1,0 vergeben. Das Verfahren wurde in Übereinstimmung mit der zuständigen Behörde ausgewählt.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter einschätzen und Bewertungen durchführen zu können, wurde der Bestand an Biotoptypen vor Ort erfasst. Die Jahreszeit war für eine Bestandsaufnahme zwar ungünstig, das Gebiet war jedoch als unproblematisch einzustufen. Ergänzende Gutachten waren nicht erforderlich, zumal eine Vielzahl an Planungen und Untersuchungen aus dem Umfeld vorhanden waren.

Näheres dazu ist der Umweltprüfung und Grünordnungsplanung in der Begründung zum Baugebiet „Auenland“ zu entnehmen.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Wegen der zukünftigen Lage des verbliebenen Obstbestandes innerhalb des Siedlungsraumes können durch Übernutzung und Beschädigungen weitere negative Auswirkungen für mehrere Schutzgüter auftreten. Altbestand und Neupflanzungen müssen daher jährlich mindestens einmal auf Vitalität und Pflegezustand überprüft werden.

Die Pflegemaßnahmen sind mit den Verantwortlichen abzustimmen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das geplante Wohngebiet schließt direkt an vorhandene Wohnbebauung an und liegt innerhalb von Wohnbauflächen der Flächennutzungsplanung.

Mit der teilweisen Beseitigung einer Streuobstwiese in Ortsrandlage ist ein wertvoller Lebensraum betroffen, der im Gebiet auch von erheblicher Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung ist.

Mit der Erhaltung und Pflege des Restbestandes, der Ergänzung des Bestandes durch eine Grünfläche mit Spielplatz und Baumpflanzungen sowie der Schaffung von weiteren öffentlichen Grünflächen mit standortgerechten Pflanzungen am neuen Siedlungsrand, werden Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Das Monitoring sieht eine regelmäßige Überprüfung des verbleibenden Obstbestandes und der neuen Grünflächen vor, um eine dauerhafte Bestandssicherung zu gewährleisten.

Die nachstehende Tabelle stellt eine Zusammenfassung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauungsplanung auf die Schutzgüter dar.

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Auswirkungen gesamt
	Bau bedingt	Anlage bedingt	Betriebs bedingt	
Boden	hoch	gering	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima/Luft	gering	mittel	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Mensch	mittel	mittel	gering	mittel
Landschaft und Erholung	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

Hinweis:

Dieser Umweltbericht stellt eine Zusammenfassung der Umweltprüfung und der gemeinsam mit dieser erstellten Grünordnungsplanung dar.

Der Aufbau basiert auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Titel: „Der Umweltbericht in der Praxis“, herausgegeben durch Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern in München (2005).

Bad Mergentheim, 27.07.2006

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister