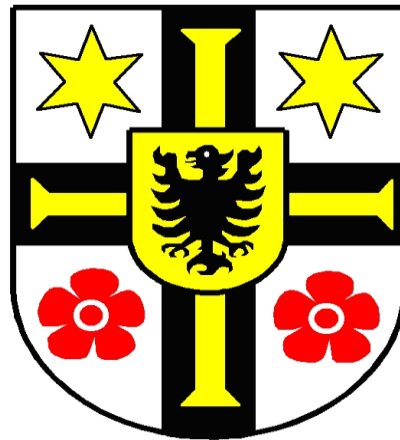


# Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



## BEBAUUNGSPLAN

„AUENLAND II“

AUF DER  
GEMARKUNG BAD MERGENTHEIM

- ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG -  
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

AUFTRAGGEBER:

Stadt Bad Mergentheim

STAND:

Juli 2013 / Januar 2014 / Mai 2014



**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

**Ga** Garten- und  
**La** Landschafts-  
**Plan** Planung



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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>Erfordernis und Anlass der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zweck der Planung</b>	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
III.1.	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	6
III.2	Regionalplan Heilbronn - Franken	6
<b>IV.</b>	<b>Allgemeines / Verwaltungsraum Bad Mergentheim</b>	<b>7</b>
<b>V.</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>7</b>
<b>VI.</b>	<b>Landschaftsplan</b>	<b>8</b>
<b>VII.</b>	<b>Frühere Planungen</b>	<b>8</b>
<b>VIII.</b>	<b>Abgrenzung</b>	<b>8</b>
<b>IX.</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>9</b>
<b>X.</b>	<b>Bauliche Nutzung und Städtebauliche Gestaltung</b>	<b>9</b>
<b>XI.</b>	<b>Erschließung des Baugebietes</b>	<b>12</b>
XI.1	Äußere Verkehrserschließung	12
XI.2	Innere Verkehrserschließung	12
<b>XII.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
XII.1	Entwässerung	12
XII.2	Außengebietswasser	13
XII.3	Wasserversorgung	13
<b>XIII.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>13</b>
<b>XIV.</b>	<b>Umweltbericht / Umweltverträglichkeit</b>	<b>14</b>
XIV.1	Grundlagen des Umweltberichtes	15
XIV.1.1	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Bauleitplanung	15
XIV.1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele hinsichtlich der Umwelt und deren Berücksichtigung	16
XIV.1.3	Scoping und vorgezogene Behördenbeteiligung	16
XIV.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	17
XIV.2.1	Schutzgüter	17
XIV.2.1.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere	17
XIV.2.1.2	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	18
XIV.2.1.3	Schutzgut Klima und Luft	20
XIV.2.1.4	Schutzgut Boden	21
XIV.2.1.5	Schutzgut Wasser	22
XIV.2.1.6	Schutzgut Mensch und Kultur- und Sachgüter	23
XIV.2.1.6.1	Mensch	23
XIV.2.1.6.2	Kultur- und Sachgüter	23

XIV.2.2	Wechselwirkungen	24
XIV.2.3	Berücksichtigung der Ressourcen und Planungsvorgaben	25
XIV.2.3.1	Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern	25
XIV.2.3.2	Energienutzung	26
XIV.2.3.2	Luftqualität	26
XIV.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
XIV.3.1	Erhaltung des Status quo	26
XIV.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	26
XIV.4.1	Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	26
XIV.4.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	26
XIV.4.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes	27
XIV.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
XIV.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	28
XIV.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	29
XIV.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
<b>XV.</b>	<b>Städtebauliche Daten / Kosten</b>	<b>30</b>
XV.1	Flächenbilanz	30
XV.2	Wohneinheiten	31
XV.3	Kosten	31
<b>XVI.</b>	<b>Planverwirklichung / Bodenordnung</b>	<b>32</b>
<b>XVII.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>32</b>

Anlage: Umweltprüfung mit Bestandsplan und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Anlage: Schallimmissionspegelverteilung B 19 (Tagzeitraum)

Anlage: Schallimmissionspegelverteilung B 19 (Nachtzeitraum)

Anlage: Luftschadstoffgutachten

## **I. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung**

In der Kernstadt von Bad Mergentheim sind derzeit keine kommunalen Bauplätze verfügbar. Es besteht insbesondere bei jungen Familien ein erhöhter Bedarf an erschwinglichen Bauflächen. Die wenigen noch nicht bebauten Plätze befinden sich in privater Hand und stehen dem Markt nicht zur Verfügung.

Durch die erhöhte Nachfrage in der Kernstadt von Bad Mergentheim ist es nicht möglich, den Bedarf ausschließlich über Maßnahmen der Innenentwicklung – zu den insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale zählen – zu befriedigen. Mit Maßnahmen der Innenentwicklung und der Ausweisung von notwendigen Baugebieten im Außenbereich wird parallel versucht, den erhöhten Wohnbedarf in der Kernstadt zu decken.

Eine reine Innenentwicklungspolitik ist in der Stadt Bad Mergentheim nicht möglich, da hier viele Potenzialflächen erst in den nächsten Jahren tatsächlich zur Verfügung stehen werden und die Stadt Bad Mergentheim als eine der wenigen Städte im Main-Tauber-Kreis einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hat. Ein erhöhter Wohnungsbedarf in der Kernstadt ist auch aufgrund der Dualen Hochschule gegeben. Aus diesem Grund kann die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vermieden werden.

Um mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wurden kleinere, verdichtete Bauplätze ausgewiesen. Außerdem werden an 5 größeren Bauplätzen auch Doppelhäuser zugelassen.

Das Baugebiet Auenland II weist eine hervorragende Infrastruktur mit angrenzenden Schulen und Kindergärten aus.

Um die Abwanderung von Bauwilligen zu verhindern und den Zuzug von jungen Familien zu fördern, soll das Baugebiet Auenland II erschlossen werden.

Im Anschluss an das 2007 erschlossene Baugebiet Auenland sollen 29 neue Bauplätze entstehen.

## **II. 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, auch in den Ortsteilen gibt es nur in begrenztem Umfang Bauflächen für Familien.

Das bereits erschlossene Baugebiet Auenland Bad Mergentheim wurde in die Modellvorhaben Kinderfreundliche Region Heilbronn-Franken aufgenommen. Das inzwischen bebaute 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 der Kindertagesstätte im Baugebiet Auenland, die Ausweisung eines zentralen Platzes als Treffpunkt und Spielbereich und die Anlage eines Spielplatzes mit einem angegliederten naturnahen Spielraum sind weitere Anlagen für ein kinderfreundliches Umfeld geschaffen worden. In Sichtnähe befindet sich das Freizeitzentrum von Bad Mergentheim mit Erlebnisbad, Freibad und Sportanlagen. Die künftigen Bewohner des Baugebietes Auenland II können diese Infrastruktureinrichtungen für Familien, Kinder und Jugendliche nutzen.

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

Um die Finanzierung zu erleichtern wurden die Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 502 m<sup>2</sup> - 717 m<sup>2</sup> vorgesehen (24 Einzelhausbauplätze und 5 Bauplätze für Einzel-oder Doppelhausbebauung).

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 Bebauungsplan 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 Baugebot verkauft.

### **III. Übergeordnete Planungen**

#### **III.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 mit oberzentraler Funktion ausgewiesen. Zum Mittelbereich Bad Mergentheim gehören außer Bad Mergentheim die Gemeinden Ahorn, Assamstadt, Boxberg, Creglingen, Igersheim, Niederstetten und Weikersheim.

#### **III.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.

#### **IV. 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 30.06.2013 22.339 Einwohner (Stat. Landesamt), zum 30.06.2012 waren in Bad Mergentheim laut Stat. Landesamt 22.225 Einwohner gemeldet. Seit 01.04.1975 hat Bad Mergentheim den Status einer Großen Kreisstadt inne.

#### **V. 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.
9. Die digitalisierte Fassung vom 15.11.2012 mit den Darstellungen der Grundfassung einschließlich der 1. bis 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist maßgebend.

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

## **VI. 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.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Empfehlungen des Landschaftsplanes.

## **VII. 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.

Durch den Bebauungsplan Auenland wurden weitere Flächen der o. g. Bebauungspläne teilweise überplant.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Auenland II werden Teile der Bebauungspläne Mittlere Au Süd Teil I und Teil II ebenfalls überplant und alle früheren Planungen und Festsetzungen für die betroffenen Flurstücke außer Kraft gesetzt.

## **VIII. Abgrenzung**

Im Zuge des Bebauungsplanes werden folgende Grundstücke überplant:

vollständig einbezogen: 3818, 3817, 3816, 3815

Wege / Straßen (teilweise): 3772, 3899,

Maßgebend ist der Bebauungsplan im Maßstab 1: 500, Stand Juli 2013 / Januar 2014.

## **IX. Angaben zum Bestand**

Das geplante Baugebiet "Auenland II" umfasst eine Fläche von ca. 2,03 ha und liegt am südöstlichen Ortsrand von Bad Mergentheim, südlich der Bundesstraße B 19 und schließt an die bestehende Bebauung des Baugebietes Auenland und an das Gebet „Mittlere Au Süd - Teil I, 1. Änderung“ an.

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

Die überplante Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## **X. Bauliche Nutzung und Städtebauliche Gestaltung**

Das ca. 2,03 ha große Baugebiet "Auenland II" 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 und nicht störender Gewerbebetriebe, 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 mit Einzel- und Doppelhäusern (§ 22 BauNVO) vorgesehen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO. Dies ist wegen der gewählten Grundstücksgrößen mit im Mittel ca. 500 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup> großen Grundstücken erforderlich.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 begrenzt und soll hier die Schaffung eines zweiten Vollgeschosses im Sockel- oder Dachgeschoss ermöglichen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Die Begrenzung der Wohnungen 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 Mischverkehrsflächen mit einer Nettobreite von 5,50 m, einschließlich Bordsteine beträgt die Breite 5,80 m, konzipiert. Die Wohnwege sollen mit einer Gesamtbreite von 5,05 m ausgebaut werden. Die Erschließungsstraße wird mit 5,50 m Fahrbahnbreite und einer Gesamtbreite einschließlich Gehweg, Rinne und Randbegrenzungen von 7,65 m geplant.



Die Firsthöhe wird für die Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 10,00 m festgesetzt und zwar als Differenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem First gemessen bis Außenkante Dachhaut, die Traufhöhe wird auf 6,80 m begrenzt, gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand und der Außenkante Dachhaut.

Die Höhenlage der Gebäude wird auf diesem fast ebenen Gelände mit einer nur minimal differierenden EGFFH zu den Verkehrsflächen festgelegt. Durch die Festlegung der EGFFH wird die vorhandene Geländesituation aufgenommen, so dass sich die Bebauung optimal in das Gelände einfügen kann.

Durch die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baugebiets sichergestellt werden.

Um eine moderne Dachgestaltung zuzulassen, sind mit Ausnahme von Flach- und Tonnendächern alle Dachformen zulässig. Die Dachneigungen für Hauptgebäude können zwischen 15 ° und 45 ° gewählt werden, wodurch auch moderne Architekturformen möglich sind.

Die Gestaltungsvorgaben für Dachaufbauten / Dacheinschnitte, Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen wurden soweit wie möglich reduziert, um vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Die Dachneigungen für Garagen und Carports können zwischen 0 ° und 45 ° gewählt werden.

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.

Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien und Farbtöne zugelassen.

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

Für die Bepflanzungen sind vorzugsweise Pflanzen der beiliegenden Pflanzenlisten zu verwenden.

Aufgrund des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes des angetroffenen Bodens, ist eine Versickerung nur bedingt möglich. Versickerungswirksame Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge, offenporiges Pflaster oder eine befestigte Fahrspur auf Rasenfläche, sollen bei der Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.6), um die Oberflächenversiegelung zu reduzieren.

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 aus diesem Grund auch nur mit Einschränkungen der Höhe von max. 1,80 m und der Gesamtlänge von max. 4,00 m ausnahmsweise zwischen den Baugrundstücken zugelassen.

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

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

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

Der im Baugebiet Auenland angelegte Spielplatz dient auch dem jetzt zur Erschließung vorgesehenen Baugebiet Auenland II.

## **XI. Erschließung des Baugebietes**

### **XI.1 Äußere Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Baugebietes Auenland II an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße und die Austraße. Die Austraße mündet in die B 19, Igersheimer Straße ein. Nach Fertigstellung der im Bau befindlichen „Südumgehung Bad Mergentheim“ wird die Widmung als Bundesstraße aufgehoben.

### **XI.2 Innere Verkehrserschließung**

Die innere Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße mit 5,50 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg (Gesamtbreite 7,65 m). Von dieser Erschließungsstraße zweigen nach Westen 2 Wohnstraßen und nach Osten eine Wohnstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,80 m ab. Der zur weiteren Erschließung erforderliche Wohnweg soll mit 5,05 m Breite ausgebaut werden. Die Wohnstraßen und Wohnwege sind als Mischverkehrsflächen 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 zum Spielen genutzt werden. Die Fußwege sind mit 3,00 m Breite geplant. Über die Fußwege bestehen die Verbindungen zur freien Landschaft und die angrenzenden bebauten Bereiche.

## **XII. Ver- und Entsorgung**

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

Für die Verlegung der Energieversorgungskabel wird eine Leitung im Leitungsrecht zum landwirtschaftlichen Weg verlegt.

### **XII.1 Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

Die Ableitung des im Gebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt aus der Wohnstraße 3 zur bestehenden Leitung im Erschließungsgebiet Auenland.

Das im Bereich der Wohnstraßen 1 und 2 und dem Wohnweg anfallende Mischwasser wird in den, im östlich des Baugebietes verlaufenden landwirtschaftlichen Weg verlaufenden, Kanal abgeleitet.

Die Kanäle werden in den geplanten Straßen bzw. im angrenzenden öffentlichen landwirtschaftlichen Weg bzw. über ein Leitungsrecht am nord-östlichen Rand des geplanten Baugebietes verlegt. Auf Grund der Topographie muss der im Bereich des Feldweges Flurstück 3899 bereits verlegte Kanal bis zum neuen Baugebiet Auenland II verlängert werden.

## **XII.2 Außengebietswasser**

Das südlich des Baugebietes Auenland II anfallende Außengebietswasser wird über einen Graben am südlichen Rand des Baugebietes gefasst und in den Mischwasserkanal eingeleitet. Der Graben wird auf den Baugrundstücken angelegt. Eine direkte Einleitung in den örtlichen Vorfluter „Tauber“ ist auf Grund der großen Entfernung und der zu querenden Straßen nicht bzw. nur mit einem enormen Kostenaufwand möglich.

## **XII.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsanlagen.

## **XIII. 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 in 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, zu welchem auch der Planbereich „Auenland II“ gehörte.

Die Verkehrsuntersuchung vom Februar 2001 ging damals von angenommenen Prognosezahlen der künftigen Verkehrsstärke für das Jahr 2010 aus. Laut damaliger Prognose wäre auf der Igersheimer Straße im Jahr 2010 eine Verkehrsbelastung von 23.400 Kfz/24h erwartet worden.

Nach aktuellen Verkehrszählungen der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg aus dem Jahr 2010 beträgt die tatsächliche Verkehrsstärke auf der Igersheimer Straße lediglich 15.602 Kfz/24h. Somit ergibt sich ein deutlicher Kfz-Rückgang, gegenüber der im Gutachten geschätzten Verkehrsbelastung.

Als Anlage zur Begründung sind zwei Grafiken der Verkehrsuntersuchung der Südumgehung beige-fügt. Hier wird das Ergebnis der Schallimmissionspegelverteilung am Tag und in der Nacht zusammengefasst dargestellt. Aus beiden Grafiken ist deutlich zu erkennen, dass selbst bei der damaligen angenommenen Verkehrsstärke von 23.400 Fahrzeugen/24h, für die gesamten betrachteten bestehenden und künftigen Wohnbauflächen die vorgegebenen Grenzwerte deutlich unterschritten werden.

Da das Baugebiet „Auenland II“ in einer Entfernung von ca. 300 m zur Südumgehung (B 19) liegt und auch die prognostizierte Verkehrsbelastung stark abgenommen hat, wird davon ausgegangen, dass auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB und nachts 45 dB) deutlich unterschritten werden.

Im Zuge der Bebauungsplanung zur Südumgehung Bad Mergentheim wurden im Jahr 2002 auch die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die Umgebung geprüft. Um die Ergebnisse des Gutachtens zu aktualisieren, wurde Dr. Ing. H. Gross, Büro für Technische Messungen aus Leinfelden-Echterdingen beauftragt ein Luftschadstoffgutachten für das Bebauungsplangebiet zu erstellen. Als Ergebnis des Luftschadstoffgutachtens vom Januar 2014 kann festgestellt werden, dass im Baugebiet „Auenland II“ keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Grenz- und Prüfwer-te werden – laut Luftschadstoffgutachten vom Januar 2014 des Dr. Ing. Gross, Büro für Technische Messungen – für alle relevanten Schadstoffe der 39. BImSchV erheblich unterschritten.

#### **XIV. Umweltbericht / Umweltverträglichkeit**

Für das geplante Baugebiet Auenland II wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung von der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW durchgeführt (vgl. Anlage zur Begründung) und der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung durch das Büro Gala Plan Roland Wöppel in Tauberbischofsheim-Dittigheim erstellt.

Die überplante Fläche der Flurstücke 3818, 3817, 3816, 3815 und der teilweise einbezogenen Weggrundstücke 3772, 3899, beträgt 20.289 m<sup>2</sup>.

Für das Bebauungsplangebiet Auenland II wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Es ergibt sich eine maximal mögliche Grundfläche von ca. 8116 m<sup>2</sup>. Damit liegt das Baugebiet deutlich unter der im Anhang zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unter Ziffer 18.7 genannten Schwellenwerten für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung.

Zielsetzung hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft lautet

1. Vermeidung von Eingriffen, soweit möglich
2. Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen durch Eingriffe
3. Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Ist der Ausgleich nicht möglich, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, sofern weitere Belange wie z.B. der dringende Schaffung von Wohnbedarf – nicht überwiegen.

Das Landschaftsbild wird durch den Bau der geplanten Wohngebäude verändert.

Für die Grundstücke wurden Pflanzbindungen festgesetzt, um eine Durchgrünung zu erreichen. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, wird jedoch durch die festgesetzten Maßnahmen so gering wie möglich gehalten.

Bei der Erstellung und Planung 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 den Baumaßnahmen ist der Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen und wiederzuverwenden.

Die Flächen für Erschließung und die Anlage von Stellplätzen wurden auf ein Mindestmaß reduziert.

Der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen kann, auf Grund der, durch Planungsvorgaben des Regierungspräsidiums vorgeschriebenen, geplanten verdichteten Bebauung, im Bereich des Bebauungsplangebietes „Auenland II“ nicht an Ort und Stelle ausgeglichen werden.

## **XIV.1 Grundlagen des Umweltberichtes**

### XIV.1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Bauleitplanung

Im Südosten von Bad Mergentheim ist im Anschluss an bereits vorhandene Wohngebiete die Ausweisung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen – die Grundstücke im nördlich angrenzenden Baugebiet „Auenland“ waren in weni-

gen Jahren vergeben und bebaut - soll dort Rechnung getragen werden. Zu diesem Zweck wird als Bauleitplan ein Bebauungsplan erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 20.289 m<sup>2</sup>. Auf den Ackerflächen sollen gemäß Planung 29 Bauplätze entstehen, 24 davon nur für Einzelhäuser und auf 5 größeren Plätzen sollen auch Doppelhäuser zulässig sein. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Hinzu kommen die Verkehrsflächen mit PKW-Stellplätzen. Größere Grünflächen sind nicht geplant.

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

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und darauf basierend erfolgte eine Grünordnungsplanung mit Ermittlung der Eingriffe und Regelung des Ausgleichs. Demnach wurden die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie deren Erheblichkeit ermittelt. Mit der Grünordnungsplanung als Bestandteil der Bauleitplanung werden Maßnahmen zum Ausgleich aufgezeigt und festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim weist auf den betroffenen Flächen bereits Wohnbauflächen aus. Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft stammt bereits aus dem Jahr 1992, sieht aber im Gebiet „Auenland“ bereits die Möglichkeit für den Schwerpunkt einer Wohnbauentwicklung.

Das Gebiet „Auenland II“ liegt im „Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim“ (Heilquelleschutzzone C III). Vorschriften zur Verwendung Wasser gefährdender Stoffe und die Einschränkung bezüglich der Tiefen bei Baumaßnahmen sind deshalb im Gebiet zu beachten.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

#### XIV.1.3 Scoping und vorgezogene Behördenbeteiligung

Bei der Umweltprüfung wurden die angrenzenden Nutzungen um den Geltungsbereich in die Untersuchungen bezüglich Natur und Umwelt einbezogen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt wurde der erforderliche Umfang der Untersuchung vorab mündlich besprochen.

Prinzipiell wurden keine Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Von Seiten des Naturschutzes wurde an das Erfordernis, die saP durchzuführen und in die Planunterlagen einzuarbeiten, erinnert. Das Landschaftsbild ist in der betroffenen Ortsrandlage besonders zu beachten. Auf die Notwendigkeit, die planexternen Ausgleichsmaßnahmen ausreichend rechtlich zu sichern und dass die Kompensationsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses konkret nach Inhalt, Realisierungsort und zeitlicher Abwicklung benannt sein müssen, wurde hingewiesen.

## **XIV.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

### XIV.2.1 Schutzgüter

In diesem Abschnitt werden der Zustand der Schutzgüter und die Bedingungen für Menschen im betroffenen Raum sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf diese dargestellt. Für die Bewertung der Schutzgüter mit Gegenüberstellung von Bestand und geplantem Zustand werden im Rahmen der Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnung die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (Teil A: Bewertungsmodell) und die „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ angewendet. (Auftraggeber und Herausgeber: LfU Baden-Württemberg, Karlsruhe 2005). Im Voraus wird hier noch einmal darauf hingewiesen, dass außer dem Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim keine weiteren Schutzgebiete von der Planung betroffen sind und auch keine amtlich kartierten Biotope innerhalb vom Geltungsbereich liegen oder daran angrenzen.

#### XIV.2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

##### Beschreibung:

Die Pflanzenvorkommen wurden bei der Bestandserfassung für die Umweltprüfung vor Ort vor allem als Strukturen erfasst. An Tieren wurden dabei nur wenige Zufallsbeobachtungen von Vögeln gemacht. Dabei handelte es sich um so genannte Allerweltsarten wie Amseln und Meisen. Lerchen hingegen konnten nicht gehört oder gesichtet werden. Näher wurde das Gebiet im Rahmen der saP auf Pflanzen und Tiere hin untersucht.

Gefährdete und besonders geschützte Arten kommen im Geltungsbereich nicht vor, das Potenzial der Flächen im erweiterten Untersuchungsraum ist nur auf den Wiesen und Grünflächen mit Gehölzbestand höher einzuschätzen. Als Jagdrevier und Nahrungshabitat sind die offenen Flächen im Geltungsbereich aber für einige geschützte Tierarten, wie z. B. Fledermäuse, geeignet.

*Detaillierte Angaben zu den (potenziellen) Vorkommen sowie den Auswirkungen des Vorhabens auf dieselben sind der saP im Anhang zu entnehmen.*

##### Auswirkungen:

Im Geltungsbereich werden weder Gehölzbestände noch sonstige schutzwürdige Pflanzen bzw. Pflanzengesellschaften entfernt. Mittelfristig werden in den Gärten voraussichtlich keine für den Naturhaushalt hochwertigen Vegetationsbestände entstehen, aber eine insgesamt vielfältigere Struktur. Die neuen Strukturen der Vegetation und die Bebauung werden auch neue Lebensräume für die Fauna schaffen und eine Verschiebung im Spektrum der Tierarten im Geltungsbereich bewirken. Besonders betroffen werden davon voraussichtlich die unempfindlichen Arten der Vögel der Siedlungsbereiche, aber möglicherweise auch Kleinsäuger (einschließlich Fledermäuse), Insekten, Spinnen und andere.



Außerhalb des Geltungsbereichs sind ebenfalls keine Eingriffe in Gehölzbestände erforderlich und keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Fauna und Flora zu erwarten.

Ergebnis:

Besonders geschützte Arten sind durch das Vorhaben nicht gefährdet. Das gutachterliche Fazit der saP lautet demnach:

Die Ausweisung des B-Plans „Auenland II“ in Bad Mergentheim ist für im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannte streng geschützte Arten, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich möglich ist, mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.

*Auch für europäische Vogelarten gemäß Art.1 der Vogelschutz-Richtlinie ist kein Verbotstatbestand erfüllt. Mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Populationen ist nicht zu rechnen.*

Die Bilanz nach der Bewertung mit dem o. g. Modell weist unter Berücksichtigung der Baumpflanzungen gemäß Pflanzgebot je Baugrundstück kein Defizit auf.

*Der Verlust von Lebensräumen kann durch die entstehenden privaten Gärten und Grünflächen im Geltungsbereich ausgeglichen werden.*

#### XIV.2.1.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Beim betroffenen Gebiet handelt es sich um die Ortsrandlage von Bad Mergentheim mit einer angrenzenden Landschaft, die im Talraum Richtung Osten und im ansteigenden Hangbereich nach Süden vom Ackerbau dominiert ist. Die obere Hangzone (Nordhang des Kitzberges) ist von Hecken, Feldgehölzen und (Streuobst-) Wiesen durchsetzt und grenzt das Taubertal struktureich ab. Die Tauber mit ihrem Gehölzsaum, die angrenzenden Wiesenflächen und der Kurpark sind für das Landschaftsbild im Gebiet „Auenland“ kaum mehr wirksam, bedingt durch größere Entfernung und die Bebauung im Westen und im Nordwesten. Hinzu kommt der Verlauf der B 19, welche eine deutliche Zäsur bildet.

*Für Freizeit und Erholung ist das Baugebiet auf Grund des hohen Ackeranteils von geringerem Wert. Die Wege und vor allem der struktureiche Hang des Kitzberges sind dagegen von erheblicher Bedeutung für die Naherholung der örtlichen Bevölkerung und dabei ganz besonders die Bewohner des Gebietes im Auenland und weiter westlich.*

Auswirkungen:

Im Geltungsbereich werden freie Flächen in Ortsrandlage überbaut und damit Sichtachsen verstellt. Der Siedlungsbereich schiebt sich weiter in die Landschaft und engt die vorhandenen Freiräume ein. Prägende Elemente oder wertvolle Strukturen gehen jedoch nicht verloren. Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden nicht in erheblicher Weise vermindert oder überformt. Die Wege bleiben erhalten und die Zugänglichkeit von Flächen wird kaum eingeschränkt. Landschaftsbild und Erholungswert sind nur gering betroffen.

Außerhalb des Geltungsbereichs wirken die Veränderungen ebenfalls auf Landschaft und Erholung ein. Für die Naherholung ist die Verschiebung des Siedlungsrandes in die Ackerflächen nur von geringer Bedeutung, die Überbauung der freien Flächen mit Verstellung von Sichtachsen hat in der Ortsrandlage jedoch beeinträchtigende Wirkung für die Bewohner der angrenzenden Bebauung.

*Durch die Lage am Siedlungsrand ist das zur Überbauung vorgesehene Gelände aus der Umgebung von Süden und Osten gut einsehbar, weil aber lediglich Wohnbebauung vor bestehende Wohnbebauung gesetzt wird, ist die Veränderung z. B. vom Kitzberg aus gesehen nur als gering einzustufen.*

Ergebnis:

Insbesondere für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete ist der betroffene Bereich somit als bedeutend anzusehen und besonders bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft und Erholung kann der überplante Bereich nicht losgelöst von der Umgebung betrachtet werden.

Nach dem Bewertungsrahmen des angewendeten Modells gelten als Hauptkriterien Vielfalt und Eigenart, wobei hinsichtlich der Eigenart ggf. auch die Historie betrachtet werden soll.

Als Nebenkriterien werden bei der Bewertung Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche, Erreichbarkeit und beobachtbare Nutzungsmuster (Frequentierung) berücksichtigt.

Nach der Tabelle ergibt sich bei den fünf Stufen von sehr hoch bis sehr gering eine sehr geringe Einstufung (E) hinsichtlich der Vielfalt sowie der Eigenart.

Auch die Nebenkriterien liegen überwiegend in den Bereichen der Wertstufen D und E (geringe Bedeutung).

Der Bestand des Planungsraums wird somit bei Reduzierung der Betrachtung auf den Geltungsbereich in die **Wertstufe E** eingeordnet; wenn der ganze Untersuchungsraum betrachtet wird, geht die Bewertung in Richtung der Stufe D, was ebenfalls eine geringe Bedeutung hat. Erst in größerer Entfernung – und hierbei insbesondere zum Kitzberg hin – wandeln sich Landschaftsbild und Erholungswert und sind dort von höherer Bedeutung.

Die Wertermittlung zur Bilanzierung erfolgt über Hektar-Wert-Einheiten (haWE) gemäß den ermittelten Wertstufen. Für den **Bestand** ergeben sich im vorliegenden Fall somit **2,03 haWE** (2,029 ha x 1,0 WE).

Der geplante Zustand wird einer überformten Fläche mit überwiegend einförmiger Nutzung entsprechen, landschaftstypische Elemente werden im Geltungsbereich nicht vorhanden sein, da keine Erhaltung typischer Bestände möglich ist. Mit den geplanten Pflanzbindungen für Bäume wird eine Durchgrünung angestrebt; diese wird jedoch zum Außenbereich hin nicht oder erst langfristig wirksam. Damit ergibt sich wie beim Bestand die Zuordnung in Stufe E mit Tendenz zu D.

*Für die **Planung** ergeben sich also ebenfalls (2,029 ha x 1,0 WE =) **2,03 haWE**.*

*Beim Schutzgut Landschaftsbild und Erholung entsteht folglich **kein Defizit**.*

#### XIV.2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

##### Beschreibung:

Das Tauberland ist geprägt durch mildes Klima und im Durchschnitt geringe Niederschläge. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen bei 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.

Die unversiegelten Flächen im Untersuchungsraum stellen noch Teile eines Frischluftentstehungsgebietes dar. Die frische Luft kann vom Hang des Kitzberges gut in die Wohngebiete abfließen. Eine erhebliche Belastung von Luft und Klima ist im Gebiet nicht feststellbar.

Beeinträchtigungen durch Verkehr oder Aufheizung der Luft über große versiegelte Flächen sind nicht vorhanden. Vorbelastungen sind im Gebiet durch intensive ackerbauliche Nutzung (Pestizide) vorhanden.

##### Auswirkungen:

Im Geltungsbereich wird keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse durch die Verringerung von Vegetation eintreten. Eine Erwärmung der Luft und ein in geringem Umfang reduzierter Frischluftabfluss werden durch die baulichen Anlagen und die Flächenversiegelung eintreten. Mittelfristig ist durch die geplanten Gehölze und die Vegetation in den Gärten ein Ausgleich hinsichtlich der Sauerstoffproduktion wahrscheinlich.

*Außerhalb des Geltungsbereichs sind keine bedeutenden negativen Wirkungen zu erwarten, der Luftaustausch bzw. die Frischluftzufuhr in den benachbarten Wohngebieten kann jedoch geringer ausfallen.*

##### Ergebnis:

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um Wohnbebauung mit geringer Baudichte, durch die Bebauung einschließlich Verkehrsflächen entsteht aber eine Aufwärmung der Luft und ein verminderter Luftaustausch. Eine Vorbelastung durch Landwirtschaft ist vorhanden.

Nach den Bewertungskriterien für das Schutzgut Klima und Luft erfolgt die Einordnung des Bestandes in Stufe C (mittel / allgemeine Bedeutung).

Für den **Bestand** ergeben sich somit **6,09 haWE** (2,029 ha x 3,0 WE).

Der geplante Zustand wird als durchgrüntes Wohngebiet in Stufe D (gering / geringe Bedeutung) eingeordnet.

Für die **Planung** ergeben sich somit **4,06 haWE** (2,029 ha x 2,0 WE).

Das **Defizit** beim Schutzgut Klima und Luft beträgt demnach **2,03 haWE**.

*Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima im Gebiet ist durch die Entwicklung der Vegetation auf den Garten- / Freiflächen längerfristig als gering einzustufen.*

#### XIV.2.1.4 Schutzgut Boden

##### Beschreibung:

Das Tauberland gehört zum Süddeutschen Schichtstufenland und weist die Schichtenfolge der Trias (Erdmittelalter) auf. Die Muschelkalkschichten 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. In der Auenzone wurde durch Erosionsvorgänge über den Flusskiesen Lehm in Schichten bis etwa 6 m angelagert.

Vorherrschend sind im Gebiet 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.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut auch im Geltungsbereich vorhanden, die Vorbelastung ist im mittleren Bereich einzustufen.

##### Auswirkungen:

Im Geltungsbereich wird eine Bodenversiegelung in größerem Ausmaß durch Überbauung mit öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie Gebäuden erfolgen. Unter den verdichteten und versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren und anfallendes Wasser kann nicht mehr versickern. Großflächig werden auch die Umlagerung und der Abtrag von (Ober-)Boden erfolgen. Die bisherige Bewirtschaftung und Nutzung für die Landwirtschaft wird dauerhaft nicht mehr möglich sein.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf den Boden im Planungsraum ist hoch.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Auch das Befahren angrenzender Flächen ist nicht notwendig, weil der Geltungsbereich über vorhandene Wege ausreichend erschlossen ist und weiter ausgebaut wird.

##### Ergebnis:

Die Bewertung des Bodens erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Herausgeber: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe, Dezember 2012) funktionsbezogen. Zu berücksichtigen sind dabei die Funktionen

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Auch unter der Maßgabe, dass bei der Bauausführung Verdichtungen vermieden oder wieder beseitigt werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der zu schützenden Bodenfunktionen zu erwarten. Abwertungen sind bei drei zu schützenden Funktionen in bedeutendem Umfang wegen der Versiegelung durch Überbauung erforderlich. Die Verminderung der Funktion „Standort für die natürliche Vegetation“ ist nur bei einer Abwertung von Böden der Klasse 4 zu kompensieren.

Aggregiert ergibt sich damit ein **Defizit von 24.081 Bodenwerteinheiten, was 2,41 Hektarwerteinheiten [haWE] entspricht**. Die verminderte Erfüllung hinsichtlich der drei Funktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe ist insgesamt so hoch, dass auch unter der Voraussetzung, die unten genannten Maßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich werden durchgeführt, nicht von einer Kompensierung abgesehen werden kann.

#### XIV.2.1.5 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. Im Jahr 1997 wurden auf der geplanten Trasse für den Bau der B 19 - Südumgehung Bad Mergentheim Bau- und Grunduntersuchungen durchgeführt. Probebohrungen ergaben, dass östlich des Untersuchungsraumes ab ca. 5 m unter Geländeoberkante Grundwasser ansteht.

Bedeutend ist im Planungsraum 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.

Die Vorbelastung des Wassers ist im Gebiet als gering einzustufen.

##### Auswirkungen:

Im Geltungsbereich wird sich die Versiegelung auf den Wasserhaushalt auswirken. Die Versickerung wird auf größeren Flächen durch Überbauung (Straßen, Wege, Gebäude etc.) ganz unterbunden und kann im Umfeld nicht auf natürliche Weise erfolgen. Niederschlagswasser wird beschleunigt abgeleitet. Spezielle Maßnahmen zur Trennung, Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser sind für das Baugebiet „Auenland II“ nicht vorgesehen. Aus dem Gebiet wird somit eine erhöhte Ableitung zur Kläranlage und weiter zur Tauber erfolgen. Außerhalb des Geltungsbereichs sind keine direkten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu befürchten. Die niedrigere Versickerungsrate wird sich aber im weiteren Umfeld auf die Grundwasservorräte auswirken.

Das Risiko von Schadstoffeinträgen durch Bau, Anlage und Betrieb ist im Untersuchungsraum als sehr gering einzustufen.

##### Ergebnis:

Nach dem Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Grundwasser erfolgt die Einordnung im Bereich des anstehenden Muschelkalkes in Stufe C (mittel).

Versiegelte Flächen fallen in die Stufe E (sehr gering).

Durch die **versiegelten Flächen gemäß Planung** ergibt sich demnach für das Wasser wie beim Schutzgut Boden ein größeres Defizit. Das Defizit beträgt **2,06 haWE**, so dass ein Kompensationsbedarf vorliegt.  $[1,032 \text{ ha} \times (3-1) \text{ WE} = 2,06 \text{ haWE}]$ .

#### XIV.2.1.6 Schutzgut Mensch und Kultur- und Sachgüter

##### XIV.2.1.6.1 Mensch

###### Beschreibung:

Für die Menschen stellt das Gebiet in erster Linie einen Wohnbereich mit Naherholungszone im Umfeld dar. Die freien Flächen dienen dem Menschen überwiegend als landwirtschaftliche Produktionsflächen.

Die Menschen erfahren durch die oben genannten Belastungen der weiteren Schutzgüter einerseits geringe Beeinträchtigungen (Anwohner), andererseits können sie vom Vorhaben profitieren (zukünftige Bewohner). Die Intensität der Vorbelastungen ist für die Menschen insgesamt gering.

###### Auswirkungen:

Für das „Schutzgut Mensch“ bedeutet die weitere Bebauung des Siedlungsrandes hauptsächlich eine Verminderung des Grünanteils im wohnungsnahen Bereich. Voraussichtlich ergeben sich durch den Bau und Betrieb der neuen Wohnflächen Belastungen durch Lärm und erhöhten Verkehr, in geringem Maße ein verminderter Luftaustausch.

###### Ergebnis:

Eine direkte Betroffenheit von Menschen durch Beanspruchung von Wohnraum oder Versorgungsgrundlagen liegt beim Vorhaben nicht vor, da im Gegenteil neuer Wohnraum geschaffen wird. Entsprechende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

##### XIV.2.1.6.2 Kultur- und Sachgüter

###### Beschreibung:

An der Oberfläche sichtbare Vorkommen schutzwürdiger Kulturgüter im Geltungsbereich sind nicht vorhanden. Bodendenkmale (Siedlungsreste aus der Bronzezeit) wurden bei Erkundungen im November 2013 nachgewiesen. Maßnahmen zur Sicherung und Dokumentierung werden daher vor den Baumaßnahmen erfolgen. Weitere Maßnahmen sind laut Auskunft vom Landesdenkmalamt nicht erforderlich.

Sonstige Sachgüter von Bedeutung (z. B. Bauwerke) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Vorbelastungen für das Schutzgut sind eventuell durch Schädigungen der Bodendenkmale in der Vergangenheit vorhanden.

###### Auswirkungen:

Hinsichtlich der Fläche als Sachgut wird zwar der bisherige Wert als Nutzfläche Acker entfallen, durch die Erschließung und Nutzung als Wohngebiet bzw. Erträge aus dem Verkauf wird dieser Aus-

fall jedoch kompensiert. Zugang zu den Bodendenkmalen wird nach der Bebauung nicht mehr möglich sein; ggf. erwünschte nachfolgende Erkundungen vor Ort sind zukünftig nur noch sehr eingeschränkt möglich.

Ergebnis:

Für das Schutzgut sind Beeinträchtigungen durch Überbauung der Bodendenkmale zu erwarten. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist unter Berücksichtigung, dass die Sicherung der Bodendenkmale durch die zuständige Behörde erfolgt, als gering einzustufen.

XIV.2.2 Wechselwirkungen

Grundsätzliches:

Veränderungen an einem der natürlichen Elemente Boden, Wasser und Luft haben in der Regel auch Auswirkungen auf die beiden anderen. Ebenso regelmäßig betroffen von Beeinflussungen dieser drei Elemente ist die Pflanzenwelt. Die Tierwelt ist einerseits von Veränderungen an den drei Grundelementen selbst betroffen, weiterhin reagiert sie in besonderem Maß auf die daraus resultierenden Veränderungen im Pflanzenbestand.

Der Mensch reagiert auf diese Veränderungen wiederum sehr subjektiv und unterschiedlich in seiner Wertung. Eng mit der Wirkung auf den Menschen sind die eintretende Veränderung des Landschaftsbildes und damit der Erholungswert des Gebietes verbunden.

Kultur- und Sachgüter sind zwar in der Hauptsache durch direkte Veränderungen und Zerstörungen betroffen, können aber in Wirkung und Wert auch durch Beeinträchtigungen von natürlichen Grundlagen (Boden, Wasser, Luft, Flora) beeinflusst sein.

Die Betrachtungen der vorhandenen Schutzgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplans und den angrenzenden Flächen zeigen, dass nur teilweise intensivere Wechselbeziehungen bestehen.

Die voraussichtlichen Eingriffe auf einzelne Schutzgüter im untersuchten Raum und deren negative Wirkungen auf weitere Schutzgüter sind nachfolgend tabellarisch dargestellt. Durch die meist geringe Erheblichkeit und vorhandene Vorbelastungen fallen die Wechselwirkungen insgesamt ebenfalls gering aus oder sind sogar ohne Bedeutung.

Eingriff in	Boden	Wasser	Luft	Fauna Flora	Mensch	Landschaft Erholung	Kultur- und Sachgüter
<i>Wirkung auf</i>							
<i>Boden</i>	X	--	--	--	--	--	--
<i>Wasser</i>	(X)	(X)	--	--	--	--	--
<i>Luft</i>	--	--	(X)	--	--	--	--
<i>Fauna / Flora</i>	--	--	--	(X)	--	--	--
<i>Mensch</i>	--	--	(X)	--	(X)	(X)	--
<i>Landschaft Erholung</i>	--	--	--	--	--	(X)	--
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	(X)	--	--	--	--	--	(X)

**X** erhebliche Auswirkungen  
**(X)** geringe Auswirkungen  
**--** keine bedeutenden (unmittelbare) Auswirkungen

#### XIV.2.3 Berücksichtigung der Ressourcen und Planungsvorgaben

Bei der Umweltprüfung ist auch der Umgang mit den natürlichen Ressourcen im Planungsraum zu hinterfragen und die Einhaltung von Vorgaben durch sonstige Planungen ist festzustellen. Neben den unter 2.1 beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auch die Nachhaltigkeit und die Zukunftsfähigkeit der Planungen zu prüfen.

Die Forderung zur Einhaltung der einschlägigen Gesetze, wie z. B. des Bodenschutzgesetzes und des BImSchG, wird in der Satzung des Bebauungsplans berücksichtigt. Zum Schutz bzw. der effektiveren Nutzung von natürlichen Ressourcen bestehen jedoch Möglichkeiten über die Normen hinaus.

##### XIV.2.3.1 Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern

Über die Einhaltung der Grenzwerte hinaus gehende Vorschriften bezüglich von Emissionen im Plangebiet sind nicht geplant. Die Ver- und Entsorgung erfolgt nach dem aktuellen Stand der Planung überwiegend auf konventionelle Weise, die Entwässerung im Mischsystem über einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz.



#### XIV.2.3.2 Energienutzung

Bezüglich der Energienutzung gehen die Vorgaben über die allgemein gültigen Regeln nicht hinaus. Das Potenzial an technischen Möglichkeiten für eine nachhaltige Nutzung - wie z. B. regenerative Energien - wird damit voraussichtlich nicht ausgeschöpft.

Durch die eingetragenen Firstrichtungen wird die Solarnutzung gefördert.

#### XIV.2.3.2 Luftqualität

Stringentere Regelungen als die allgemein gültigen Vorschriften über die Art der zu verwendenden Brennstoffe, spezielle Filtertechniken usw. sind in den Planungen nicht enthalten.

### **XIV.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

#### XIV.3.1 Erhaltung des Status quo

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 durch die Bebauung würden für die Schutzgüter jedoch unterbleiben.

Im vorliegenden Fall wäre theoretisch aber auch die Bebauung gemäß den alten Planungen von 1979 im Ostteil des Geltungsbereichs möglich, was eventuell stärkere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter bewirken würde.

### **XIV.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

#### XIV.4.1 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Eine Vermeidung von Beeinträchtigung der Schutzgüter kann im Geltungsbereich auf Grund der Zielsetzung im Bebauungsplan kaum erreicht werden. Höherwertige Bestände zur Erhaltung sind nicht vorhanden.

Die Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist beim geplanten Vorhaben ebenfalls nur in geringem Umfang möglich. Beim Schutzgut Boden ist ein schonender Umgang wie die Reduzierung von Abtrag und Verdichtung auf das unbedingt erforderliche Maß notwendig. Die Verpflichtung dazu ist bereits durch das Bodenschutzgesetz gegeben.

#### XIV.4.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Im Baugebiet können auf Grund der beabsichtigten optimalen Ausnutzung der Flächen für die Wohnbebauung nur in geringem Umfang wirksame Maßnahmen durchgeführt werden. Festgesetzt wird daher lediglich die Pflanzung eines Laubbaums 1. oder 2. Ordnung und eines Strauchs je Baugrundstück bzw. je Doppelhaushälfte. Die Pflanzung der Bäume kann gemäß dem angewendeten Bewertungsverfahren in Anrechnung gebracht werden und ist in der Bilanzierung berücksichtigt.

#### Maßnahmen zum Artenschutz

Laut gutachterlichem Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Ausweisung des Bebauungsplans mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden. Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist kein Verbotstatbestand erfüllt. Mit Verschlechterungen des aktuellen Erhaltungszustands von Tierpopulationen ist nicht zu rechnen. Spezielle Maßnahmen zum Schutz von gefährdeten Tierarten sind daher weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch außerhalb erforderlich.

#### XIV.4.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht im erforderlichen Umfang ausgeglichen werden. Daher werden Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs als Ersatz in Anrechnung gebracht. Dabei ist für das ermittelte Defizit bei den jeweiligen Schutzgütern eine entsprechende Aufwertung auf geeigneten Flächen durch die festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.

Die Kompensation des Defizits beim Schutzgut Klima und Luft (2,03 haWE) ist – wie unter 2.1.3 erwähnt – langfristig durch die festgesetzten Baumpflanzungen und die weitere sich entwickelnde Vegetation in den Gärten weitgehend möglich. Hinzu kommen Verbesserungen für das Schutzgut durch die bereits im Rahmen der Flurbereinigung im Jahr 2007 erfolgte Bepflanzung auf dem Flurstück Nr. 7020, Gemarkung Markelsheim. Weitere Maßnahmen werden nicht für notwendig erachtet.

Der notwendige Ausgleich des Defizits von 2,41 haWE beim Schutzgut Boden wird außerhalb des Geltungsbereichs teilweise über den Auftrag von dem im Baugebiet anfallenden Oberboden erfolgen. Der genaue Umfang dieses Ausgleichs in haWE kann noch nicht ermittelt werden, weil die anfallenden Mengen an Boden noch nicht bekannt sind. Vorläufige Berechnungen ergeben bei Durchführung der Erschließung einen Überschuss an Oberboden von ca. 500 m<sup>3</sup>. Beim Auftrag auf minderwertigere Flächen in einer Stärke von 20 cm ergibt sich eine Auftragsfläche von 2.500 m<sup>2</sup>. Damit erfolgt eine Reduzierung des Defizits um 0,25 haWE. Der Auftrag wird gemäß Vereinbarung mit dem Eigentümer auf dem Flurstück Nr. 3488 oder auf Nr. 3507 der Gemarkung Bad Mergentheim erfolgen.

Eine Aufwertung des Schutzgutes erfolgt bzw. erfolgte bereits auf den Flurstücken Nr. 7020 und 7743 (Gemarkung Markelsheim) durch Pflanzmaßnahmen (1.889 m<sup>2</sup>) und eine Grabenrenaturierung mit Extensivierung von Randstreifen (2.106 m<sup>2</sup>). Zudem ist mit der Extensivierungsmaßnahme auf dem Flurstück Nr. 6646 eine Aufwertung des Schutzgutes Boden verbunden. Der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kann somit als ausreichend angesehen werden.

Die Kompensation des Defizits beim Schutzgut Wasser (2,06 haWE) wird durch die Umwandlung von Ackerland und die Bepflanzung der Fläche von 1.889 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück Nr. 7020, die Grabenrenaturierung mit Herstellung extensiver Randflächen auf 2.106 m<sup>2</sup> ehemaliger Ackerfläche (Flur-

stück Nr. 7743) und die Unterlassung von Düngung und Pestizideinsatz auf dem Flurstück Nr. 6646 erreicht.

#### **XIV.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte für das geplante Baugebiet wurden von den Planungsträgern nicht weiter untersucht. Da die Flächen im FNP bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen sind und die Grundstücke erworben werden konnten, liegt die Erschließung der Flächen von „Auenland II“ nahe. Auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Bauplätze des angrenzenden Baugebietes „Auenland“ sehr schnell vergeben waren und auch schon fast vollständig bebaut sind. Die Bauplätze werden mit einem Bauangebot veräußert, sodass eine zügige Bebauung des Baugebietes „Auenland II“ aufgrund der vorhandenen Nachfrage garantiert ist.

#### **XIV.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter einschätzen und Bewertungen durchführen zu können, wurde der Bestand an Strukturen und Biotoptypen vor Ort erfasst.

Weitere Informationen wurden der Flächennutzungsplanung und den weiteren vorhandenen Fachplanungen wie dem Landschaftsplan entnommen sowie von den zuständigen Fachbehörden des Landratsamtes bzw. vom Informationsdienst der LUBW eingeholt.

Als ergänzendes Gutachten wurde die saP, erstellt durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg, bei der Bewertung und der Maßnahmenplanung berücksichtigt.

Für die Beurteilung der Eingriffe und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurden in der Grünordnungsplanung die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (Teil A: Bewertungsmodell) und die „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ angewendet. (Auftraggeber und Herausgeber: LfU Baden-Württemberg, Karlsruhe 2005) angewendet. Das Verfahren wurde in Übereinstimmung mit der zuständigen Behörde ausgewählt.

Bei dem Verfahren werden für die zu behandelnden Schutzgüter der Umweltprüfung Wertpunkte vergeben bzw. Hektarwerteinheiten ermittelt. Ein auf Grund der Planung entstehendes Defizit im Wert der Flächen ist dann durch geeignete Maßnahmen zur Aufwertung geringer bewerteter Strukturen auszugleichen.

Die notwendigen Daten konnten aus vorhandenen Unterlagen und vom Informationsdienst der LUBW übernommen und durch Informationen vom Umweltamt / Naturschutz beim Landratsamt ergänzt werden. Lediglich Detailkenntnisse über die Bodenverhältnisse in tieferen Schichten und die Versickerungsfähigkeit lagen bei der Umweltprüfung bzw. der Verfassung dieses Berichtes nicht vor. Die Ausgleichsmaßnahmen, der Bedarf an Maßnahmen außerhalb und zur Verfügung stehende Flächen dazu wurden mit dem Bauamt der Stadt Bad Mergentheim abgestimmt.

#### **XIV.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Im Rahmen der Baumaßnahmen und durch die Nutzung sind negative Auswirkungen für mehrere Schutzgüter (Klima und Luft, Boden, Wasser, Mensch) als Folge der Bauleitplanung möglich.

Der Vollzug von Festsetzungen und Auflagen (Pflanzgebot) ist im Zuge der Bauabnahme zu kontrollieren. Sind die geforderten Auflagen erfüllt, ist die satzungsgemäße Erhaltung im Turnus von maximal 3 Jahren durch die zuständige Baubehörde (hier die Stadt Bad Mergentheim) oder beauftragte Fachkräfte zu prüfen und die Behebung von Mängeln anzumahnen.

Die Entwicklung und Wirksamkeit der Maßnahmen außerhalb vom Geltungsbereich ist ebenfalls im Abstand von maximal 3 Jahren zu überprüfen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur satzungsgemäßen Erhaltung oder Nachbesserungen durch die Gemeinde einzuleiten. Pflegemaßnahmen sind mit den Verantwortlichen abzustimmen.

Im Zusammenhang mit den Überprüfungen bezüglich Ausführung, Pflege und Erhaltung von festgesetzten Maßnahmen ist durch die Genehmigungsbehörden auch frühzeitig zu ermitteln, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen für die Umwelt als Folge der Bauleitplanung auftreten (siehe § 4(3) BauGB). Sollte dies der Fall sein, ist durch die Zuständigen mittels geeigneter Maßnahmen Abhilfe zu schaffen (siehe § 4 c BauGB).

#### **XIV.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Planungsgebiet „Auenland II“ in Bad Mergentheim befindet sich außer im Heilquellenschutzgebiet in keinem weiteren Schutzgebiet. Im Flächennutzungsplan sind die zukünftigen Bauflächen weitestgehend bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Umwandlung der Flächen soll nun vollzogen werden und wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über einen Bebauungsplan einer Umweltprüfung unterzogen.

Der überplante Bereich mit Ackerflächen und Feldwegen in einer Größe von 20.289 m<sup>2</sup> schließt im Norden und im Westen an vorhandene Wohnbauflächen an, im Süden und Osten des Gebietes schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Auf den betroffenen Äckern und den Nachbargrundstücken sind keine hochwertigen Strukturen vorhanden und keine Lebensräume betroffen, die eine große Artenvielfalt aufweisen. Die Flächen in Ortsrandlage sind zwar von Bedeutung für die Naherholung, bedeutende Strukturen für Landschaft und Erholung befinden sich jedoch erst in größerem Abstand zum Geltungsbereich.

Bei der Umweltprüfung wurde ermittelt, in welchem Maße die einzelnen Schutzgüter durch die voraussichtlich eintretenden Veränderungen als Folge der Bauleitplanung betroffen sind. Auch Vorkommen und Betroffenheit von Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden untersucht. In den untersuchten Raum wurden auch die Flächen und Strukturen um den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sollen gemäß den gesetzlichen Vorschriften weitgehend vermieden und vermindert, bzw. möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen

werden. Ist der Ausgleich im Gebiet nicht möglich, was im vorliegenden Fall zutrifft, ist er durch weitere geeignete Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs herzustellen.

Die 29 Baugrundstücke wurden mit einem Pflanzgebot belegt, das jedoch nicht für den erforderlichen Ausgleich bei den betroffenen Schutzgütern ausreicht. Die über den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erstellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zeigt einen Bedarf an weiteren Maßnahmen auf. Daher werden auch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs geplant. Teilweise wurden diese Maßnahmen auch schon im Rahmen der Flurbereinigung Markelsheim ausgeführt und in das Ökokonto der Stadt Bad Mergentheim aufgenommen. Das Ökokonto wird entsprechend fortgeführt.

Mit Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan „Auenland II“ in Bad Mergentheim können die ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgeglichen werden. Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz von Tierarten als Folge der Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Prüfung waren nicht erforderlich.

Das Monitoring sieht eine regelmäßige Überprüfung verbliebener und neuer Frei- und Grünflächen bzw. darauf geltender Festsetzungen sowie der Ersatzmaßnahmen vor, um eine korrekte Ausführung und die dauerhafte Bestandssicherung zu gewährleisten. Für die Realisierung und die Wirksamkeit der Maßnahmen ist in erster Linie die Stadt Bad Mergentheim verantwortlich, Bauamt und Fachbehörden für Kontrollen hinsichtlich der Durchsetzung von Festsetzungen.

Hinweis:

Der Abschnitt XIV.1 - XIV.8 stellt eine Zusammenfassung der Umweltprüfung und der 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).

## **XV. Städtebauliche Daten / Kosten**

### **XV.1 Flächenbilanz**

➤ Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen, Gehwege, Fußwege, Parkplätze, Feldweg)	3.849 m <sup>2</sup> =	19,0 %
➤ Wohngebiet (Baufläche)	16.440 m <sup>2</sup> =	81,0 %
<b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes</b>	<b>20.289 m<sup>2</sup> =</b>	<b>100,0 %</b>

## XV.2 Wohneinheiten

24 Bauplätze	(Einzelhäuser)	x max.	3 WE	= 72 WE
5 Bauplätze	(Einzelhäuser/Doppelhäuser)	<u>x max.</u>	<u>2 * 2 WE</u>	<u>= 20 WE</u>
				= 92 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.

24 Bauplätze	(Einzelhäuser)	x i.M.	2 WE	= 48 WE
5 Bauplätze	(Einzelhäuser / Doppelhäuser)	<u>x i.M..</u>	<u>3 WE</u>	<u>= 15 WE</u>
				= 63 WE

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,1 Personen je Wohneinheit kann im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „Auenland II“ mit ca. 132 Einwohnern gerechnet werden. Das geplante Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,03 ha. Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 65 Einwohnern pro Hektar.

## XV.3 Kosten

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

Kanalisation	ca.	330.000,00 €
Straßenbau	ca.	410.000,00 €
Beleuchtung	ca.	25.000,00 €
Wasserversorgung	ca.	80.000,00 €
Gasversorgung	ca.	55.000,00 €
Energieversorgung	ca.	60.000,00 €

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

Die für die Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft anfallenden Kosten können noch nicht beziffert werden. Die Umlegung dieser Kosten erfolgt gemäß der Zuordnungsfestsetzung Ziffer 1.12 der textlichen Festsetzungen entsprechend dem Verhältnis der überbaubaren Baugrundstücksfläche zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet. Dementsprechend werden die Sammelausgleichsflächen den Baugrundstücken zu 63,08 % und den öffentlichen Verkehrsflächen zu 36,92 % zugeordnet.

## **XVI. 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 2014 erfolgen.

## **XVII. Verzeichnis der Anlagen**

Anlage: Umweltprüfung mit Bestandsplan und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Anlage: Schallimmissionspegelverteilung B 19 (Tagzeitraum)

Anlage: Schallimmissionspegelverteilung B 19 (Nachtzeitraum)

Anlage: Luftschadstoffgutachten

Bad Mergentheim,

gez.

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister