



**STADT BAD MERGENTHEIM**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**„BANDHAUS III“**

**IM STADTTEIL EDELFIGEN**

AUFTRAGGEBER:

**STADT BAD MERGENTHEIM**

STAND:

**Dezember 2000 / September 2001 / Februar 2002**

ERSTELLT DURCH:

**WALTER + PARTNER GBR \* BERATENDE INGENIEURE VBI  
KRAUTGARTENWEG 6 \* 97941 TAUBERBISCHOFSHHEIM**

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Übergeordnete Planungen	Seite	3
	1.) Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	Seite	3
	2.) Regionalplan Franken	Seite	3
II.	Verwaltungsraum Bad Mergentheim	Seite	3
III.	Flächennutzungsplan	Seite	3 - 4
IV.	Landschaftsplan	Seite	4
V.	Abgrenzung	Seite	5
VI.	Angaben zum Bestand	Seite	5
VII.	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	Seite	5
VIII.	Bauliche Nutzung und Gestaltung	Seite	6 - 7
IX.	Erschließung	Seite	7 - 8
X.	Ver- und Entsorgung	Seite	8 - 10
XI.	Umweltverträglichkeit	Seite	10 - 15
XII.	Immissionsschutz	Seite	16
XIII.	Städtebauliche Daten / Kosten	Seite	17
XIV.	Planverwirklichung / Bodenordnung	Seite	18

## **I. Übergeordnete Planungen**

### 1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Die Stadt Bad Mergentheim gehört innerhalb der Region Franken zum Main-Tauber-Kreis. Das Ziel der Landesplanung für das Gebiet Franken ist im Plankapitel III.2 formuliert und begründet. Im Netz der zentralen Orte des Landes gehört u.a. Bad Mergentheim zum „ländlichen Raum“ i.S. des Landesentwicklungsplanes und die ehemaligen Landkreise Mergentheim und Tauberbischofsheim, der heutige Main-Tauber-Kreis, werden als strukturschwacher Raum eingestuft.

### 2. Regionalplan

Bad Mergentheim liegt teilweise in einem Bereich mit Ordnungs- und verstärkten Entwicklungsaufgaben in der Entwicklungsachse Ellwangen, Crailsheim, Schrozberg, Weikersheim, Bad Mergentheim, Tauberbischofsheim. Bad Mergentheim ist nach dem Regionalplan ein Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion.

## **II. Verwaltungsraum Bad Mergentheim**

Die Stadt Bad Mergentheim mit ihren 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 2000 22.221 Einwohner 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. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.1999 eingeleitet.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Fläche der geplanten Wohnbaufläche Bandhaus III ist bereits in der 1. Fassung des Flächenutzungsplanes von 1983 enthalten. Der Bebauungsplan entspricht also diesem Entwicklungsgebot. Die Fläche Bandhaus IV, die in der Rahmenplanung mit bearbeitet wurde, wird in die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bandhaus II“ aus dem Jahr 1978 enthalten. Der Flächennutzungsplan 1983 enthält gleichermaßen die Ausweisung als kirchliche Gemeinbedarfsfläche.

#### **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 mit aufgenommen.

Im Landschaftsplan wird auf die Bedeutung der Frischluftzufuhr durch die Talmulde hingewiesen. Die bestehenden Streuobstwiesen sollen unter anderem als Elemente zur Ortsrandeingrünung und –gestaltung erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Empfehlungen des Landschaftsplanes zum größten Teil.

## **V. Abgrenzung**

Im Zuge des Bebauungsplanes Bandhaus III werden folgende Flurstücke überplant:

291, 293/1, 478 (B290 teilweise), 476 (Weg, teilweise)

319, 321, 323, 324 (Grundstück mit Kapelle)

328, 330, 332, 333, 334, 338, 339, 340, 343, 346, 348, 349, 350, 351, 355, 356/1, 356/2, 357, 358/1, 358/3, 359, 360/1, 360/2, 360/3, 361, 366, 367, 368/1, 409, 410, 411.

Maßgebend ist der Bebauungsplan im Maßstab 1: 500 Stand Dezember 2000 / September 2001/ Februar 2002.

## **VI. Angaben zum Bestand**

Das Baugebiet Bandhaus III und die Rahmenplanung Bandhaus IV schließen südlich an das bereits bebaute Gebiet Bandhaus II an. Unmittelbar westlich der geplanten Wohnbauflächen verläuft die B 290.

Die Grundstücke werden derzeit zu etwa 85 % ackerbaulich genutzt. Die übrige Flächen bestehen hauptsächlich aus Streuobstwiesen.

## **VII. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Im Stadtteil Edelfingen 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, soll das Baugebiet Bandhaus III erschlossen werden. Dabei wird mit Grund und Boden durch eine angemessene Bebauung sparsam umgegangen. Im betrachteten Gebiet soll ein familiengerechtes und umweltschonendes Bauen ermöglicht werden.

Die Stadt Bad Mergentheim hat bereits die meisten erforderlichen Bauflächen erworben. Mit den Eigentümern der verbleibenden Grundstücke werden noch Verhandlungen geführt. Die erschlossenen Grundstücke werden mit einem Baugebot verkauft.

## VIII. Bauliche Nutzung und Städtebauliche Gestaltung

Das ca. 4,5 ha große Baugebiet „Bandhaus III“ soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung (§ 22 BauNVO) vorgesehen. Am westlichen Rand des Baugebietes können Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichtet werden. Am östlichen Rand des Bebauungsplanes am Übergang zum freien Gelände werden nur Einzelhäuser zugelassen, um eine zu massive Bebauung des Hangbereiches zu vermeiden und einen Übergang in die offene Landschaft zu schaffen. Im übrigen Planbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, in den Bereichen mit der Möglichkeit auch Hausgruppen zu errichten, wird die Grundflächenzahl auf 0,35 erhöht.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl wird eine massive Bebauung verhindert und eine Durchgrünung und Be- und Durchlüftung des Baugebietes erreicht. 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 Edelfingen. Gleichzeitig wird eine zu große Befestigung der Grundstücke wegen der erforderlichen Stellplätze vermieden.

Abweichend von § 37 LBO müssen für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> Grundfläche 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück angelegt werden. Dies ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erforderlich. Die Wohnstraßen sind als Mischflächen mit einer Breite von 5,00 m konzipiert. Die Erschließungsstraßen werden mit 5,50 m Fahrbahnbreite geplant.

Durch im Straßenraum parkende Fahrzeuge wäre die Übersichtlichkeit so reduziert, dass die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer insbesondere der Kinder nicht gewährleistet werden könnte. Zudem muss durch das geringe Angebot des ÖPNV davon ausgegangen werden, dass jeder Haushalt mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet ist.

Für das Grundstück, das über die Haupteerschließungsstraße 1 – C an das Straßennetz angebunden ist, wird der Garagenstandort und die Ein- und Ausfahrt zwingend festgeschrieben. Die Ein- und Ausfahrt wurde festgesetzt, um ausreichende Sichtverhältnisse für den Durchgangsverkehr auf die ausfahrenden Fahrzeuge und auch für die Ausfahrenden auf die Straße sicher zustellen.

Die Firsthöhe wird mit maximal 8,50 m festgesetzt und zwar als Differenz zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem First. Die Traufhöhe der talseitigen Häuser wird auf 3,80 m

gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe, die Traufhöhe der bergseitigen Gebäude auf 6,50 m gemessen ab der Untergeschossfußbodenhöhe festgelegt (vgl. Systemschnitt Festsetzungen).

Die Firstrichtungen sind mit Ausnahme des unteren Hangbereiches hangparallel vorgegeben. Als Dachformen sind Satteldächer und versetzte Pultdächer möglich. Die Dachneigungen können für Satteldächer zwischen 28 ° und 40 ° und bei im First versetzten Pultdächern zwischen 25° und 45° gewählt werden.

Garagen sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zu errichten. Die Dächer für Garagen sind bei den talseitigen Grundstücken aus städtebaulichen Gründen dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Die bergseitig angebauten Garagen können auch in Flachdachbauweise ausgebildet werden und sind –soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden– zu begrünen. Mit Garagen und Nebengebäuden ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten, um eine Gliederung der Baukörper zu erreichen und eine Durchlüftung des Baugebietes zu gewährleisten.

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

Die einzelnen Bauplätze sind zwischen ca. 570 m<sup>2</sup> und 840 m<sup>2</sup> groß, wobei 27 der 43 Grundstücke zwischen 650 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup> groß sind, 10 Plätze haben eine Größe von 570 m<sup>2</sup> – 650 m<sup>2</sup>.

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.

Im Bereich der Geländemulde sind private Grünflächen vorgesehen, durch diese Flächen wird eine gute und ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Frischluft gewährleistet.

In die bestehende Streuobstwiese wird ein Spielplatz integriert.

## **IX. Erschließung**

### **IX.1 Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Baugebietes Bandhaus an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Anschlusspunkte 1 an die B 290 gegenüber der Einmündung der Bergstraße, am Punkt 2 an die Straße „Zum Bandhaus“ und an die Otolfstraße im Punkt 3.

Im Anschluss an die Erschließungsstraße A-B (C7) wird eine fußläufige Verbindung zum landwirtschaftlichen Wegenetz geschaffen.

Über den bestehenden Geh- und Radweg, der in diesem Bereich parallel zur B 290 am östlichen Fahrbahnrand verläuft, ist eine fußläufige Verbindung zur Ortsmitte von Edelfingen und nach Bad Mergentheim möglich.

Die Andienung der landwirtschaftlichen Flächen, die südlich an das Baugebiet anschließen, erfolgt über den neu auszuweisenden Weg mit 3,50 m Breite. Die Zufahrt zu diesem Weg erfolgt über die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE in das Baugebiet, den Kreisverkehrsplatz und die Straße C-H (C2).

## **IX.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt über den Straßenzug 1 – F - C - A – 2 zwischen der B 290 und der Straße „Zum Bandhaus“, die zweite Erschließungsachse bildet die Straße C – G und ihre geplante Weiterführung im Gebiet Bandhaus IV.

Die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßEN werden mit 5,50 m Fahrbahnbreite und einem 1,50 m breiten Gehweg ausgebaut. Die weitere flächenhafte Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßenzüge A - B , 3 - D - F und C - H mit der geplanten Weiterführung. Die Straßenzüge werden mit 5,00 m Breite als Mischfläche ausgebaut.

Aufgrund der veränderten Anforderungen an die Straßenerschließung wird die Otolfstraße im Bereich Bandhaus III nur mit 5,00 m Gesamtbreite ausgebaut. Im Anschlussbereich an den Bestand wird die Fahrbahnbreite von 6,00 m auf 5,00 m eingeengt, die Gehwege enden dort. Am Anschluß an die Straße „Zum Bandhaus“ wird die Fahrbahn von 6,00 m auf 5,50 m Breite reduziert. Der bergseitige (östliche) Gehweg wird im Baugebiet Bandhaus weitergeführt.

Der Streckenabschnitt D -E wird als Stichweg zur Erschließung für 2 Grundstücke mit 3,5 m Breite ausgelegt.

Am Ende der Stichstraße A - B steht eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge zur Verfügung. An den Punkten G und H wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Wendeanlage mitgebaut, da die Straßen mit der Erschließung des Baugebietes Bandhaus IV weitergebaut werden. An den Straßen A – B , 3 – F, 1 – C, C – H und C - G werden insgesamt 22 öffentliche Parkplätze angelegt.

Im Bereich der bestehenden und zu erhaltenden Obstbaumwiese wird ein Spielplatz mit angelegt.

## **X. 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.



## **X.1 Entwässerung**

Die Entwässerung des Baugebietes ist teilweise im Mischsystem und teilweise im Trennsystem vorgesehen. Im Zuge der Flurbereinigung sollen Flächen für die Regenwasserableitung zur Tauber und zur Rückhaltung des Regenwassers bereitgestellt werden. Die teilweise Entwässerung im Trennsystem ermöglicht in Edelfingen die weitere Erschließung von Bauflächen im Bereich Bandhaus. Bei einer Entwässerung im Mischsystem im gesamten Erschließungsgebiet wäre über den Bereich von Bandhaus III und IV hinaus keine weitere Erschließung mehr möglich, da in das bestehende Entwässerungsnetz in Edelfingen lediglich das im Bereich Bandhaus III und IV anfallende Oberflächenwasser abgeleitet werden kann.

Ein weiterer Vorteil des Trennsystems mit einer geplanten direkten Ableitung des Regenwassers zur Tauber besteht darin, dass die bestehende Pumpstation in Edelfingen entlastet wird.

### **X.1.1 Regenwasser**

Am bergseitigen Rand des Baugebietes muß in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Weg bzw. im Bereich des Pflanzgebotes das anfallende Außengebietswasser abgefangen und in die Regenwasserleitung abgeleitet werden. Die Ableitung erfolgt über ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Mergentheim im Bereich der privaten Grünfläche östlich des zentralen Platzes C.

Das gesamte im Bereich der Straßenzüge C – H und C – G sowie das ab dem Hochpunkt im Straßenzug A – B anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt im Bereich der Baugebietszufahrt C – 1 abgeleitet. Für den Zwischenausbauzustand Bandhaus III wird das Regenwasser über einen im bestehenden Radweg neu zu verlegenden Kanal in das Ortsnetz eingeleitet. Die Einleitungsstelle liegt im Bereich der Einmündung des Pfortlesweges in die B 290.

### **X.1.2 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserleitungen werden im Baugebiet parallel zu den Regenwasserleitungen verlegt. Das gesammelte Schmutzwasser wird in die bestehende Leitung in der Bergstraße / Steinbronnenstraße abgeschlagen.

Zur Ableitung des Abwassers aus den Untergeschossen der talseitigen Gebäude ist evtl. der Einbau einer Hebeanlage notwendig.

Die Gebäude sind vor Kanalarückstau zu sichern.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus der Straße A – B erfolgt zusammen mit der Regenwasserableitung über das Leitungsrecht.

Westlich der Einmündung der Straße C – H in den Kreisverkehrsplatz ist für die Verlegung der Entsorgungsleitungen die Eintragung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadt Bad Mergentheim erforderlich.

### X.1.3 Mischwasser

Die Bauplätze, die westlich der Otolfstraße neu ausgewiesen werden, werden an den bestehenden Kanal in der Otolfstraße angeschlossen.

Die Entwässerung der Bauplätze entlang der Straßenzüge 1 – C – A – 2 ( C 1 ), 3 – D – F ( C 6 ) und des Straßenzuges A – B ( C 7 ) bis zum Hochpunkt erfolgt im Mischsystem zum bestehenden Kanalnetz ( Anschluss im Bereich Pfortlesweg).

### X.2 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt in zwei Versorgungszonen. Die Leitungen werden als Ringleitungen verlegt, sofern dies mit der Zoneneinteilung zu vereinbaren ist. Der notwendige Versorgungsdruck kann im gesamten Gebiet zur Verfügung gestellt werden.

## **XI. Umweltverträglichkeit**

Der Bebauungsplan „Bandhaus III“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG dar.

Gemäß § 8a BNatSchG sind über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1 a BauBG zu entscheiden. Die Abwägung erfolgt nach § 1 Abs. 6 Bau BG.

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. die dringende Schaffung von Wohnbedarf – nicht überwiegen.

Im Landschafts- und Grünordnungsplan wurde die Fläche als geeignet für die Wohnbauentwicklung von Edelfingen ausgewiesen (vgl. Untersuchungen Garten- und Landschaftsarchitektin Dipl.- Ing. Elke Ukas). Im Grünordnungsplan wurden folgende Aussagen getroffen:

- die Obstbaumwiese an der B 290 soll erhalten werden
- die Talmulde sollte von Bebauung freigehalten werden, um die Frisch- und Kaltluftzufuhr nicht zu unterbrechen und um eine Verbindung zur Landschaft mit der Möglichkeit der Biotopvernetzung zu erhalten.

Eine Umweltverträglichkeits-Überprüfung bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom

05. September 2001 in Verbindung mit der Anlage 1 des UVPG : Liste „UVP - pflichtiger Vorhaben“ ist nicht erforderlich. Im Bereich des Bebauungsplanes Bandhaus III werden nach § 19 BauNVO insgesamt nur 9.200 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

#### **XI.1 Bestandsaufnahme**

Die beplante Fläche wird weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf diesen Flächen sind keine Bäume, Sträucher, Feldgehölze oder Steinlesegewälle vorhanden.

Obstbaumbestände finden sich auf den folgenden Grundstücken: 321, 323, 324, 330, 332, 333.

Aufgrund der hauptsächlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat die Hauptfläche des Gebietes keine bedeutende ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna.

Die an das Plangebiet im Süden und Osten anschließenden Flächen werden ebenfalls ackerbaulich genutzt.

Im Umfeld des Planbereiches befinden sich keine wertvollen Biotopstrukturen.

#### **XI.2 Eingriffe**

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann als gering eingestuft werden, da über 88 % der für die Bau- und Straßenflächen benötigten Flächen als intensiv landwirtschaftlich genutzt einzuordnen ist. Durch die Neufestsetzung der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich durch die Erstellung von Wohngebäuden und den Nebenanlagen sowie von Verkehrsfläche ein größerer Versiegelungsgrad der Oberfläche.

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung der Gebäude verändert.

Durch den Bau der Straßen, Wege und Gebäude ergibt sich bei voller Ausnutzung der Grundflächenzahl eine neue, versiegelte Fläche von 1,45 ha.

#### **XI.3 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffe**

Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe sind:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3 bzw. auf 0,35 in den Bereichen in denen die Bebauung mit Hausgruppen möglich ist
- die öffentlichen Parkplätze sowie die privaten Zufahrten werden wasserdurchlässig befestigt
- Verwendung von Natriumdampfampfen als Straßenbeleuchtung zur Schonung der Insektenfauna
- Begrünung von Flachdachgaragen
- Erhaltung der Obstbäume am Fuß des Lärmschutzwalls

- Festlegung der äußeren Gestaltung der Gebäude zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Seitlicher Grenzabstand von mindestens 1,50 m zur Durchlüftung
- Die Verkehrsflächen wurden soweit als möglich minimiert
- Die Firstrichtungen der Gebäude sind überwiegend hangparallel ausgerichtet.

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 der Planung wurde eine umweltfreundliche 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 Bauherren und die Stadt 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 der Augenmerk bei der Planung im Besonderen auf die zu 100 % versiegelte Flächen. Aus diesem Grunde wurden Gehwege nur an den Haupteerschließungsstraßen angelegt.

Durch die Entwässerung im Trennsystem werden die Abwasseranlagen entlastet.

Zur Vermeidung von Eingriffen wird die bestehende Obstbaumwiese am westlichen Rand des Baugebietes zu ca. 80 % erhalten, lediglich am Rand wird in den Bestand eingegriffen, um die für die Erschließung notwendige Straße zu errichten.

#### **XI.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Im Zuge der Planung werden unterschiedliche Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe vorgesehen. Die bestehende Obstbaumwiese wird erhalten, ergänzt und abgängige Bäume ersetzt.

Der Lärmschutzwall entlang der B 290 am westlichen Rand des Baugebietes wird begrünt und mit einheimischen Büschen bepflanzt.

Für die Grundstücke wurden Pflanzbindungen festgesetzt, um eine Durchgrünung zu erreichen. Auf jedem Baugrundstück ist ein einheimischer Laubbaum als „Hausbaum“ zu pflanzen, zusätzlich ist je 200 m<sup>2</sup> Freiflächen ein weiterer einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu setzen.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und innerhalb des Baugebietes wurden auf den privaten Flächen Pflanzgebote für Büsche und Bäume festgesetzt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

#### **XI.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Bestand und Planung werden nach Kriterien des Naturschutzes bewertet und einander gegenübergestellt. Aus der Bilanz ergibt sich die Ausgleichserfordernis für die voraussichtlichen Eingriffe, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Zur Bewertung wurden mehrere Verfahren entwickelt. Relativ einfach nachvollziehbar ist die Biotoptypenbewertung in Stufen von 0,0 bis 1,0, wobei 0,0 als niedrigster Wert für überbaute und versiegelte Flächen und 1,0 als höchster Wert für besonders geschützte Biotope nach § 24a NatSchG (Ba-Wü) eingesetzt werden. Dazwischen werden die Wertfaktoren in Stufen von 0,1 Punkten vergeben.

Die nachfolgende Tabelle gilt dabei als Bewertungshilfe.

BIOTYPEN	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
5. Extensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit Wildkräutern	0,6
6. Grünflächen – private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten - Verkehrsgrün	0,3
7. Gartenflächen – private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünflächen	0,5
10. Öffentliche Grünflächen – Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß BauGB § 9 (1) Nr. 20 und 25)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,8
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,8
16. Brachlandflächen	0,7
Sukzessionsflächen nährstoffarm	0,8
Sukzessionsflächen nährstoffreich	0,6
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laubmischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölze/Hecken in der freien Landschaft	0,8
21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen in der freien Landschaft	0,8

22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. Biotoptypen nach § 24a NatSchG	1,0

XI.5.1 Bewertung Ist-Zustand

	Fläche			Wertfaktor		Punkte
Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen einschl. Erdwege	40.596	m <sup>2</sup>	X	0,3	=	12.179
Streuobstwiesen, einschl. 9 Einzelbäumen mit je 20 m <sup>2</sup> Fläche	5.923	m <sup>2</sup>	X	0,8	=	4.738
Fläche Kapelle (teilbebaut)(Faktor gemittelt)	583	m <sup>2</sup>	X	0,4	=	233
Fläche B 290 / Radweg mit Böschung	232	m <sup>2</sup>	X	0,0	=	0
<b>Gesamtfläche/Gesamtpunkte</b>	<b>47.334</b>	<b>m<sup>2</sup></b>				<b>17.150</b>

XI.5.2 Planung incl. Ausgleichsmaßnahmen

	Fläche			Wertfaktor		Punkte
1. Straßen + Mischflächen + Restfläche B290	4.472	m <sup>2</sup>	X	0,0	=	0
2. Gehwege + Parkflächen	897	m <sup>2</sup>	X	0,1	=	90
3. Feldweg südlicher Rand B-Plan	585	m <sup>2</sup>	X	0,3	=	176
4. Fläche Kapelle	583	m <sup>2</sup>	X	0,4	=	233
5. Gemeinbedarfsfläche (2.095 m <sup>2</sup> - 583 m <sup>2</sup> ) Teilflächen als Streuobstbestand (Faktor gemittelt)	1.512	m <sup>2</sup>	X	0,6	=	907
6. Grünfläche Straße	340	m <sup>2</sup>	X	0,3	=	102
7. Pflanzgebote (Fläche in Ziffer 11 enthalten) Pflanzerhalt Privatfläche	3.469 352	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	X X	(0,6 - 0,4) (0,8 - 0,4)	= =	694 141
8. Grünfläche öffentlich	1.147	m <sup>2</sup>	X	0,5	=	574
9. Lärmschutzwall bepflanzt	5.910	m <sup>2</sup>	X	0,6	=	3.546
10. Streuobstwiese Bestand mit Spielplatz	2.594	m <sup>2</sup>	X	0,8	=	2.075
11. Grundstücke Bauflächen 20.388 x 0,3 Grundstücke Bauflächen 8.906 x 0,35	6.116 3.117	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	X X	0,0 0,0	= =	0 0
12. Grundstücke Freiflächen 20.388 x 0,7 Grundstücke Freiflächen 8.906 x 0,65	14.272 5.789	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	X X	0,4 0,4	= =	5.709 2.316
13. Pflanzgebot Einzelbäume 20.061 m <sup>2</sup> : 200 m <sup>2</sup> = 100 St 100 St x 20 m <sup>2</sup> (Fläche in Ziffer 11 enthalten)	2.000	m <sup>2</sup>	X	(0,8 - 0,4)	=	800

Gesamtfläche / Gesamtpunkte	47.334	m <sup>2</sup>				17.363
-----------------------------	--------	----------------	--	--	--	--------

### Bilanz

17.363 Punkte Planung – 17.150 Punkte Bestand = 213 Punkte Überschuss, das heißt mit den geplanten Maßnahmen werden die Eingriffe überkompensiert.

## **XI.6 Abwägung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1 Abs. 6 BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das städtebauliche Ziel Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Gemeinde Edelfingen steht in diesem Falle den Belangen des Naturschutzes gegenüber.

Die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Edelfinger Bevölkerung weist einen höheren Stellenwert gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft auf. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Fortentwicklung und Wohnraumschaffung gerechtfertigt. Mit der Planung wird dem Gebot der Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung in Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen des Bebauungsplanes weitestgehend minimiert bzw. durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Auf Grund der zu erwartenden Eingrünung des Gebietes durch die Bauherren wird eine weitere Aufwertung des Plangebietes erfolgen.

Ein Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes vollständig möglich.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich werden insgesamt den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Eine Einzelzuordnung erfolgt nicht.

Die Flächenbilanzierung mit einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt, dass die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überkompensiert werden.

Die Stadt Bad Mergentheim beabsichtigt, ein Öko-Konto einzurichten. Der Punkteüberschuss soll dem geplanten Ökokonto der Stadt Bad Mergentheim gutgeschrieben werden.

## **XII. Immissionsschutz**

Wegen der von der B 290 ausgehenden Lärmemissionen wurde im November 1992 durch das Ingenieurbüro Hermann Metzger, Niederstetten, ein Lärmgutachten für das Baugebiet erstellt. (vgl. BImSchG § 50). Zum aktuellen Planungszustand wurden durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge detaillierte Lärmgutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden in den Gutachten vom Mai 2001 / August 2001 und Februar 2002 zusammengestellt.

Der Lärmschutzberechnung wurden die Prognosewerte für 2015 zugrundegelegt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde als aktive Lärmschutzmaßnahme ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,50 m entlang des Feldweges, Flst.Nr. 476 angeordnet. Die Höhe des Lärmschutzwalles wird gemessen als Höhe über Gelände am baugebietsseitigen Rand des Feld- und Radweges.

Zum Schutz der Bebauung wird der Lärmschutzwall um 175 m nach Süden entlang des Weges verlängert. Am nördlichen Rand des Baugebietes wird der Lärmschutzwall L-förmig ausgebildet und in östlicher Richtung bis zur Otolfstraße ergänzt. Parallel zur Haupteerschließungsstraße in das Baugebiet „Bandhaus III“ werden ebenfalls Flächen für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Detailausbildung der baulichen Maßnahmen wird im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung festgelegt. Um den Grenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung in allen 3 Geschossen in dem gesamten Gebiet einhalten zu können, wäre eine Lärmschutzkonstruktion mit einer Gesamthöhe von ca. 9,00 m über Geländeoberkante vorzusehen. Aus städtebaulichen Gründen und um die Belichtung und Besonnung sicher zu stellen, sollte der Lärmschutzwall eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Der Wall ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Aufgrund der derzeit anzuwendenden bautechnischen Regeln ist für einen ausreichenden Wärmeschutz mindestens der Einbau von dicht schließenden Fenstern mit Isolierverglasung und einer umlaufenden Dichtungsebene erforderlich. Diese Maßnahmen zum Wärmeschutz entsprechen der Schallschutzklasse II. Darüber hinaus sind bei der überwiegenden Zahl der vorgesehenen Wohnebenen keine weiteren Maßnahmen zu treffen.

Im Zuge der Berechnungen wurde ermittelt, dass trotz des geplanten Lärmschutzwalles mit 4,50 m Höhe in 7 Gebäuden im Dachgeschoss passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Die Gebäude sind im Bebauungsplan mit I – VII gekennzeichnet. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmforderungen (nach VDI 2719) sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Bei allen anderen Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grenzwerte eingehalten.

Auf die Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg, vom Mai 2001 / August 2001 und Februar 2002 wird hingewiesen.



### XIII. Städtebauliche Daten / Kosten

#### XIII.1 Flächenbilanz

➤ Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen, Gehwege, Fußwege, Feldweg) (Randfläche B290)	5.954 m <sup>2</sup>	=	12,6 %
➤ Grünfläche	4.081 m <sup>2</sup>	=	8,6 %
➤ Wohngebiet (Baufläche)	29.294 m <sup>2</sup>	=	61,9 %
➤ Lärmschutzwall	5.910 m <sup>2</sup>	=	12,5 %
➤ Kapelle (Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke)	2.095 m <sup>2</sup>	=	4,4 %
<b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes</b>	<b>47.334 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>100 %</b>

#### XIII.2 Wohneinheiten

16 Bauplätze (Einzelhäuser)	x max. 3 WE	= 48 WE
14 Bauplätze (Einzelhäuser / Doppelhäuser)	x max. 3 WE	= 42 WE
13 Bauplätze (Einzel/ Doppelhäuser / Hausgruppen)	<u>x max. 4 WE</u>	<u>= 52 WE</u>
		= 142 WE

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,5 Personen je Wohneinheit kann im Bereich des WA-Gebietes „Bandhaus III“ mit ca. 355 Einwohnern gerechnet werden.

#### XIII.3 Kosten

Straßen, Wege, Plätze	ca. 666.000,00 €
Kanalisation	ca. 736.000,00 €
Lärmschutzwall	ca. 190.000,00 €

#### **XIV. Planverwirklichung / Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Bad Mergentheim. Die restlichen Flächen können voraussichtlich erworben werden. Danach erfolgen 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 Finanzierung der Maßnahme ist im Haushalt 2002 vorgesehen.

Hülsmann  
Oberbürgermeister