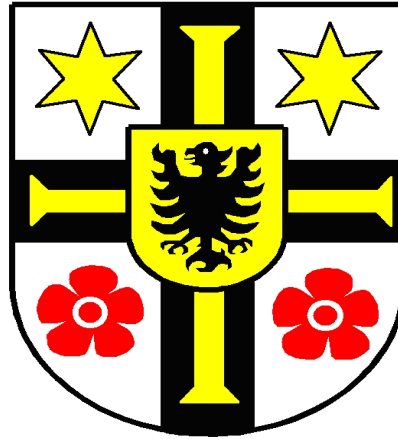


# Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## Wohngebiet "Blumenberg I, 1. Änderung"

Bad Mergentheim – Stuppach

Stand 25.01.2012 / 30.03.2012

Städtebauliche Planung:  
Architektur + Städtebau  
Mathias Friederich  
Dipl. Ing. freier Stadtplaner

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:  
Ingenieurbüro Fleckenstein

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>A</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>Seite</b>
1.	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Übergeordnete Planungen	
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden – Württemberg	4
3.2	Regionalplan Heilbronn – Franken	4
3.3	Flächennutzungsplan	4
4.	Bestandssituation	
4.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
4.2	Bisheriger Rechtszustand, vorhandene städtebauliche Planungen	6
4.3	Bestehende Nutzungen im Plangebiet, Umgebungssituation	6
<b>B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	
1.	Städtebauliche Konzeption	6
2.	Planinhalte und Festsetzungen	
2.1	Art, Maß der baul. Nutzung, Bauweise	6
2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
2.3	Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen	7
2.4	Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)	7
2.5	Leitungsrechte	7
2.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
2.7	Öffentliche und private Grünflächen	8
2.8	Grünordnerische Festsetzungen, Maßnahmen / Flächen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
3.	Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)	
3.1	Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften	9
3.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
3.3	Dächer	9
3.4	Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten sowie Einfriedungen	9
3.5	Werbeanlagen	10
3.6	Niederspannungsfreileitungen / Antennen	10
3.7	Stellplatzverpflichtung	10
4.	Kennzeichnungen, nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise	10
5.	Verkehrliche Erschließung	10
6.	Technische Ver- und Entsorgung	
6.1	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	10
6.2	Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser	10
7.	Spielplatz	11
8.	Immissionsschutz	11
<b>C</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	
1.	Bodenordnung	12
2.	Erschließungskosten	12
3.	Flächenbilanz	12
4.	Zeitliche Umsetzung	12
<b>D</b>	<b>ANLAGEN</b>	

# **A VORBEMERKUNGEN**

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

Der Bebauungsplan „Blumenberg I“ in Bad Mergentheim – Stuppach ist seit dem 16.10.2003 rechtskräftig. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden direkt über den bestehenden Hachteler Weg vier Bauplätze erschlossen und hier Wohngebäude im Zuge der Befreiung genehmigt und gebaut. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung wurden nicht durchgeführt.

Durch die entstandene Wohnbebauung am Hachteler Weg würden diese Grundstücke zusätzlich über die geplante Wohnstraße A erschlossen, so dass damit nur relativ wenige neue Grundstücke in einem ersten Bauabschnitt geschaffen werden könnten. Auch die Wohnstraße B wäre aufgrund des Landschaftsschutzgebietes nur einseitig zu bebauen, so dass insgesamt für wenige Bauplätze relativ hohe Erschließungskosten entstehen würden.

Aufgrund dieser Vorgaben wäre eine Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Blumenberg I“ finanziell für die Stadt Bad Mergentheim nicht möglich.

Aus diesem Grund wurde eine kostengünstigere Erschließungsvariante entwickelt, die in insgesamt 3 Bauabschnitten realisiert werden kann.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist es, eine kostengünstige Erschließung des Quartiers durch Reduzierung der Erschließungsflächen und Optimierung der Bauflächen zu erreichen. Aus diesem Grund wurde nur eine beidseitig bebaute Erschließungsstraße vorgesehen, die die Bebauung des Planbereiches in drei Bauabschnitten ermöglicht und die bestehenden Gebäude am Hachteler Weg mit einbezieht. Das Baugebiet wird durch starke Eingrünungsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen zur freien Landschaft hin eingebunden.

Weiterhin kann durch die Lage der Erschließungsstraße sowie die Festlegung der Höhenlage der Gebäude erreicht werden, dass für alle Wohngebäude ein ausreichender Wasserdruck auch ohne Druckerhöhungsanlagen möglich ist.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht in einem ersten Bauabschnitt ohne größere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen die sofortige vorgezogene Bebauung von zwei Bauplätzen am Hachteler Weg. Die Erschließungsmaßnahmen für den 2. und 3. Bauabschnitt können dann je nach Bedarf durchgeführt werden.

### **Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Soweit die Grundzüge der Planung durch die Änderung eines Bebauungsplanes nicht berührt werden, kann neben weiteren Voraussetzungen, das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Blumenberg I“ wird die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ nicht verändert, lediglich eine Erschließungsstraße wird verschoben, so dass die bisher zweite vorgesehene Erschließungsstraße entfällt. Auch wird durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Weiterhin bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB.

FFH – Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden.

Da alle Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

### **3. Übergeordnete und sonstige Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg**

Die Stadt Bad Mergentheim gehört innerhalb der Region Heilbronn-Franken zum Main-Tauber-Kreis. Im Netz der zentralen Orte des Landes ist Bad Mergentheim Mittelzentrum und Teil der Entwicklungsachse Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Crailsheim (- Ellwangen). Zum Mittelbereich Bad Mergentheim gehören die Gemeinden Ahorn, Assamstadt, Bad Mergentheim, Boxberg, Creglingen, Igersheim, Niederstetten und Weikersheim.

Alle Gemeinden des Main-Tauber-Kreises zählen zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.

#### **3.2 Regionalplan Heilbronn - Franken**

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

Der Planbereich ist im Regionalplan als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Kernstadt Bad Mergentheim mit 13 weiteren Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform gemeinsam mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim. Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich. Zwischenzeitlich wurden 7 Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Die umfassende 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 7. Änderung (Konzentrationszone Windenergieanlagen) wurden jeweils mit Bekanntmachung am 08.07.2006 verbindlich.

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die bereits in der 2. Änderung aufgenommene Wohnbaufläche „Blumenberg“ in Abstimmung mit dem Landschaftsplan weiter gefasst und die Freihaltung des südlichen Teilbereichs von Bebauung sowie deren Widmung als private Grünfläche empfohlen. Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der nicht in die Bebauungsplanänderung einbezogene Bereich westlich des Hachteler Weges aus Gründen des Immissionsschutzes von einer Wohnbaufläche in eine eingeschränkte Gewerbefläche umgewandelt. Der vorliegende Entwurf zur Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

### **4. Bestandssituation**

#### **4.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 3,9 ha.

Das Plangebiet liegt südöstlich von Stuppach oberhalb der bestehenden Bebauung am Hachteler Weg. Erschlossen wird das Baugebiet durch den Hachteler Weg, der im Norden in die Lindenstraße einmündet und durch diese den Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr der B 19 in Richtung Bad Mergentheim und Dörzbach sicherstellt.

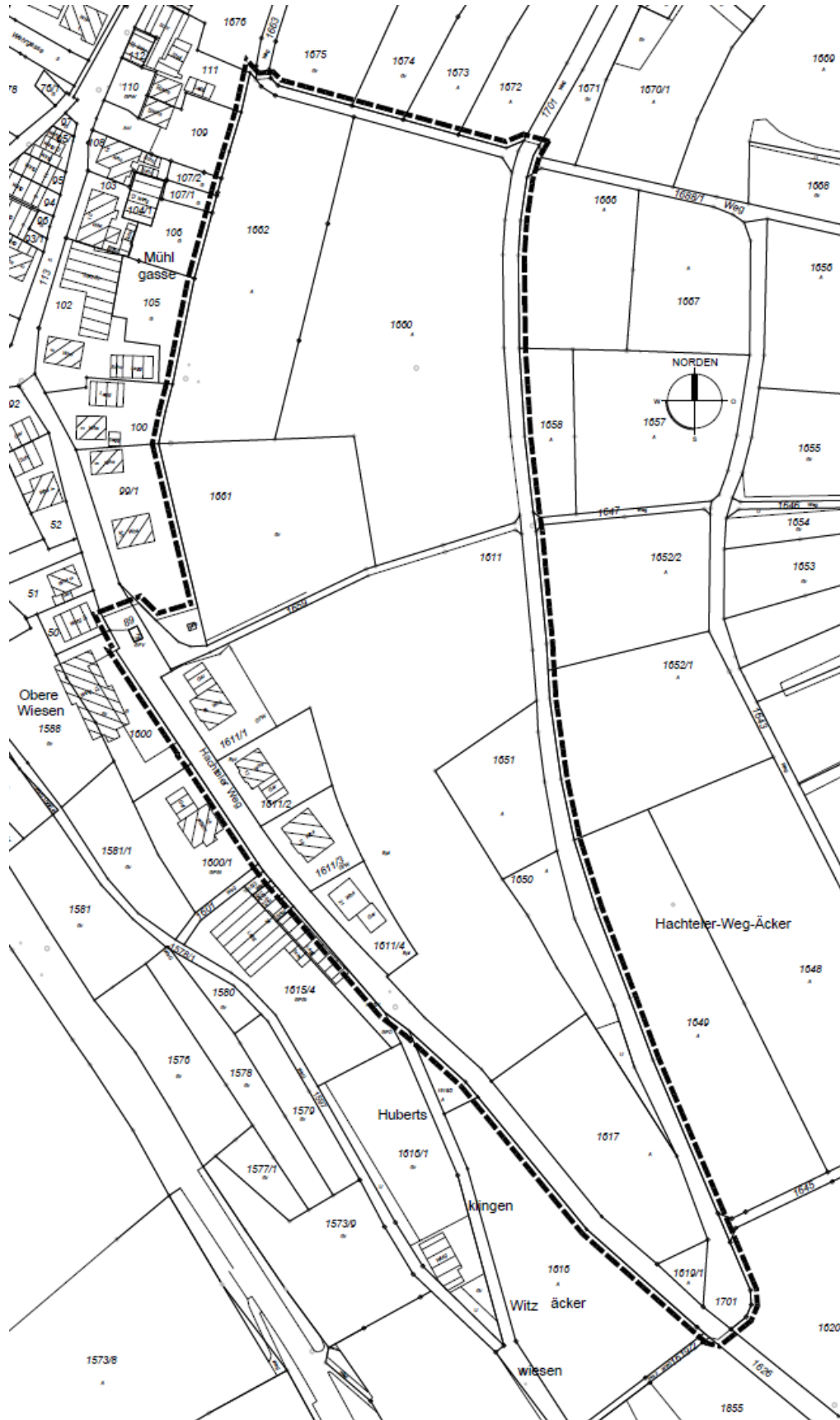
Der Hachteler Weg wird aufgrund seiner Erschließungsfunktion für das neue Baugebiet mit einem seitlichen Gehweg im Zuge der Erschließung ausgebaut.

Durch den Bebauungsplan werden folgende Grundstücke überplant:

**Vollständig einbezogen:** 1611, 1611/1, 1611/2, 1611/3, 1611/4, 1617, 1619/1, 1650, 1651, 1660, 1661, 1662, 89 (Umspannstation)

**Teilflächen der Flurstücke:** 1626 (Hachteler Weg), 1663 (Weg), 1659 (Weg), 1701 (Weg), 99/1.

Maßgebend ist der Bebauungsplan im Maßstab 1: 500 vom 25.01.2012 / 30.03.2012.



#### 4.2 Bisheriger Rechtszustand und vorhandene städtebauliche Planungen

Die überplanten Flächen sind als Teil des Bebauungsplanes „Blumenberg I“ derzeit schon als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan Blumenberg umfasst jedoch auch die westlich des Hachteler Weges gelegenen Flächen, die hier als eingeschränkte Gewerbeflächen ausgewiesen und auch schon komplett bebaut sind. Wie bereits unter Punkt 1 aufgeführt, machen die baulichen Entwicklungen im Gebiet eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, um eine optimale Nutzung der Flächen zu ermöglichen und die Verkehrsflächen zu reduzieren.

#### 4.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet und Umgebungssituation

Im Plangebiet sind in den letzten Jahren 4 Wohnhäuser mit zugehöriger Garage entstanden, die alle vom Hachteler Weg her erschlossen werden. Der nördliche Bereich sowie der südliche Grenzbereich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Dazwischen liegen teils verbuschte Streuobstwiesen sowie begleitende Grünlandbestände, die teils gemäht, teils auch als Weidefläche genutzt werden. Das Plangebiet liegt östlich des Altortes von Stuppach und grenzt hier auch an die bestehende Bebauung im Tal an. Es wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingerahmt. Das Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim grenzt im Osten und Süden an das Plangebiet an.

## **B PLANUNGSBERICHT**

### **1. Städtebauliche Konzeption**

Durch die entlang des Hachteler Weges entstandene Bebauung wäre eine Umsetzung des bestehenden Bebauungsplanes überwiegend nur noch mit einer einseitigen Bebauung entlang der beiden Erschließungsstraßen möglich. Dadurch wäre eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung des Baugebietes nicht möglich. Durch das Versetzen der Einfahrt in das Gebiet nach Süden entstehen noch 2 Baugrundstücke direkt am Hachteler Weg, die ohne größere Erschließungsmaßnahmen oder auch Eingriffe in den Artenschutz direkt umsetzbar sind. Nur noch eine Straße mit beidseitiger Bebauung erschließt das Gebiet. Außer im Einfahrtsbereich zum Baugebiet, in dem der Höhenunterschied des Hanges mit der Straße überwunden werden muss, liegt die geplante Straße fast eben auf dem Gelände. Sie wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen und kann somit als Wohn- und Spielstraße von den Anwohnern genutzt werden. Die großzügigen Grundstücke können mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden. Die Baufelder sind, soweit wie möglich an die Straße herangerückt, um die Eingriffe in den Hang zu minimieren. Im nördlichen Planbereich werden in den Randbereichen der Baugrundstücke private Hausgartenflächen als Puffer zur vorhandenen Bebauung, dem Außenbereich und auch der Fläche für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgewiesen. Damit werden die Bauflächen in die Landschaft integriert und gegenüber den anschließenden Flächen für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abgegrünt. Eine Abrundung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft wird durch die an der Nahtstelle zum Außenbereich im Osten vorgesehenen CEF-Flächen erreicht, indem vorhandene Strukturen (Strauchhecken) aufgegriffen und den vorkommenden Arten Ausweichmöglichkeiten geboten werden.

### **2. Planinhalte und Festsetzungen**

#### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nur Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr. 1 und 2 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störendes Gewerbe – zugelassen. Weitergehende Ausnahmenutzungen würden dem gewünschten Charakter des Wohngebietes nicht entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben und begrenzt. Es sind im Baugebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. In diesem Ortsteil ist aufgrund des Bedarfes jedoch überwiegend nur Einzelhausbebauung zu erwarten, so dass eine Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,3 zu vertreten ist, um hier den Versiegelungsgrad des Bodens zu minimieren.

Nachdem auch auf den Stadtteilen der Wunsch von Bauwilligen nach kleineren Grundstücken immer größer wird, wurde der Bebauungsplanvorentwurf hierauf überprüft und geändert. So wurden im 2. BA oberhalb des Wohnweges die Grundstücke verkleinert und so ein Bauplatz mehr geschaffen. Im 3. BA wurde dies unterhalb des Wohnweges durchgeführt und auch hier ein Bauplatz mehr geschaffen. Da sich im 2. BA aufgrund der Überplanung jetzt einige Grundstücke unter 600qm erge-

ben und die Bebauung dieser Grundstücke mit einer Grundflächenzahl von 0,3 eventuell nicht optimal möglich ist, wurde für die Grundstücke unter 600 qm die Grundflächenzahl auf 0,35 erhöht. Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan war in Teilbereichen eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

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

## 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen werden bis auf 2,50 m an die Erschließungsstraßen herangerückt, um eine Bebauung dieses stark geneigten Hanges ohne übermäßige Stützmauern zu ermöglichen. Zwischen den Bauabschnitten 2 und 3 wird eine Grünachse zwischen Altort und Außenbereich durch eine öffentliche Grünfläche geschaffen.

## 2.3 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die festgelegte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bei den talseitigen Grundstücken und durch die festgelegte Untergeschossfertigfußbodenhöhe bei den bergseitigen Grundstücken verbindlich festgeschrieben. Die EGFFH talseits dürfen das Straßenniveau um max. 0,5m überschreiten, diese jedoch nicht unterschreiten, um eine Entwässerung des Untergeschosses in den öffentlichen Kanal auch ohne den Einbau einer Hebeanlage zu ermöglichen. Bergseits darf die UGFFH das Straßenniveau um max. 1,00 m überschreiten, um die Gebäude der Hangneigung anpassen zu können und überdimensionierte Abgrabungen zum Hang hin zu verhindern. Die Höhenlage der Gebäude wird durch Systemschnitte geprüft. Durch die Festlegung der EGFFH, bzw. der UGFFH wird die vorhandene Hangsituation aufgenommen und die entstehenden Baukörper fügen sich optimal in das Gelände ein.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind mit einem maximalen Wert, entweder gemessen ab der UGFFH oder ab der EGFFH und bis zum höchsten Punkt des Daches vorgegeben. Sie werden in einem Systemschnitt dargestellt. Weitere Festlegungen werden aufgrund der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten der Gebäude nicht vorgegeben, um interessante Architekturformen zu ermöglichen.

## 2.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

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

## 2.5 Leitungsrechte

Um die Entsorgung des Gebietes zu gewährleisten ist am Ende des Baugebietes ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Mergentheim / Abwasser notwendig, um hier mit einem Abwasserkanal einen Anschluss an den bestehenden Kanal in der Lindenstraße zu erhalten. Weiterhin wird die Freileitung, die derzeit das Gebiet hin zur Umspannstation quert, verkabelt. Die hierfür notwendigen Leitungen werden im Bereich des öffentlichen Grünstreifens / bestehenden Weges vorgesehen. Ebenfalls in diesem Bereich wird auch ein Kanal hin zum Hachteler Weg geführt, der das Abwasser aus dem Bauabschnitt 2 ableitet. Ein weiteres Leitungsrecht LR 2 ist zugunsten der Deutschen Telekom für ein vorhandenes Kabel im BA 3 im Bereich der Hausgärten an der westlichen Gebietsgrenze eingetragen.

## 2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen auf drei pro Einzelhaus und 2 pro Doppelhaus reduziert. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten sollen in diesem doch stark geneigten Hang die Größen der entstehenden Gebäude eingeschränkt werden. Auf den großzügig geschnittenen Grundstücken könnten sonst überdimensional große Gebäude entstehen, die sich negativ auf diese exponierte Lage auswirken könnten. Auch würden im Baugebiet durch die zu große Wohnungszahl und den daraus resultierenden Kfz-Verkehr die geplanten, auch zum Spielen einladenden Mischverkehrsflächen als solche nicht mehr nutzbar sein.

## 2.7 Öffentliche und private Grünflächen

Die bestehende öffentliche Grünfläche im Bereich der Umspannstation am Hachteler Weg bleibt erhalten und wird über einen durchgängigen öffentlichen Grünstreifen bis zur Erschließungsstraße und darüber hinaus auch bis zum Außenbereich durchgezogen.

Weiterhin wird im steilen Kurvenbereich der Einfahrt vom Hachteler Weg in den Wohnweg ein kleinerer öffentlicher Grünbereich ausgewiesen, der die hier auftretenden Böschungen durch den Straßenbau aufnimmt und dadurch als Baufläche nicht nutzbar ist.

Innerhalb des Baugebietes werden verschiedene Flächen als private Grünflächen ausgewiesen, um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen. Um jedoch die Nutzung dieser Flächen als Gartenflächen in diesem Hangbereich auch zu ermöglichen, werden die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten ausgewiesen. Als private Grünflächen werden insbesondere die Flächen zwischen der bestehenden Wohnbebauung des Altortes und der Neubebauung im 3. BA vorgegeben. In diesem 3. BA werden auch die an die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme angrenzenden privaten Grundstücksflächen als private Grünflächen ausgewiesen, um negative Auswirkungen auf diese CEF-Maßnahmen durch die Bebauung zu reduzieren.

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

Wie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Ingenieurbüros Fleckenstein dokumentiert, wurden innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld Brutvogel- und Fledermausarten erfasst und deren lokaler Erhaltungszustand abgeschätzt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass ein bereits rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt, der durch die vorgesehenen Planänderungen ein höheres Maß an Umweltverträglichkeit erhält. In der Untersuchung des Ingenieurbüros Fleckenstein wurden Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten aufgeführt. So werden im Randbereich des Plangebietes mindestens 4 strukturreiche Höhlenbäume als Brutstätten nachgewiesener Vogelarten und als potentielle Sommerquartiere heimischer Fledermausarten erhalten.

Auch müssen unvermeidbare Gehölzrodungen und Räumungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der sensiblen Fortpflanzungszeit heimische Fledermausarten, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, durchgeführt werden, um baubedingten Schädigungen von nachgewiesenen Vogelarten und heimischen Fledermausarten vorzubeugen. Weiterhin wurde für den auf dem Baugrundstück Nr. 3 vorhandenen Birnbaum vorgegeben, dass der Rodungszeitraum nur außerhalb der kritischen Fortpflanzungszeit und außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse, also zwischen Mitte September bis Mitte Oktober, zu roden ist, um hier einen Eingriff innerhalb der Fortpflanzungszeit oder auch der Winterruhe der Fledermäuse zu verhindern.

Nachdem die Planumsetzung in drei Bauabschnitten erfolgen wird, sind auch die zu erwartenden Eingriffe in die Natur unterschiedlich stark, je nachdem welches Potential in dem jeweiligen Bauabschnitt vorliegt.

Da für den Bauabschnitt 1 mit 2 Bauplätzen am Hachteler Weg nur geringfügige Eingriffe in bestehende Strukturen zu erwarten sind, sind hierfür keine Ausweich- und Abwanderungsoptionen für artenschutzrechtlich relevante Tierarten im Gebiet vorzusehen.

Für die Bauabschnitte 2 und 3 wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Als CEF-Maßnahme wurden oberhalb der Baugrundstücke 2 große Flächen mit ca. 1.500 qm für den 2. BA und ca. 2.100 qm für den 3. BA als CEF-Maßnahmen ausgewiesen, um Auswirkungen auf die nachgewiesenen Höhlen-, Gehölz- und Bodenbrüter, insbesondere des stark gefährdeten Wendehalses zu verhindern. Auf den vor genannten Flächen sollen mind. 7m breite Baum- / Strauchheckenriegel in naturnaher Artenzusammensetzung, durchsetzt mit einzelnen Wildobsthochstämmen entstehen. Auch sollen in den Randbereichen Obsthochstämmen gepflanzt werden und mehrere Nistmöglichkeiten für den stark gefährdeten Wendehals und andere Höhlenbrüter bereitgestellt werden. Weiterhin sollen mindestens 5 Fledermauskästen in den Strauchheckenriegel integriert werden. Die Begleitflächen im Bereich der CEF-Maßnahmen sind als extensive Grünlandbestände magerer Standorte zu entwickeln, um ebenfalls für die Wendehals ergänzende Nahrungshabitate bereitzustellen. Die Entwicklung dieser CEF – Flächen wird parallel zur Erschließung und Entwicklung des Baugebietes erfolgen. Eine vorgezogene Entwicklung ist hier in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht notwendig, da bei dem geplanten Baugebiet im 2. BA erst die Erschließungsflächen gebaut werden und dann langsam eine bauliche Entwicklung des Gebietes über Jahre erfolgt. Aufgrund der Zahl der Bauinteressenten in Stuppach ist eine vollständige Bebauung des jeweiligen Bauabschnittes erst in vielen Jahren zu erwarten, so dass die Eingriffe für die Tierwelt erst über einen langen Zeitraum



erfolgen werden und Ausweichquartiere bzw. Nahrungshabitate nicht vor Beginn der Erschließung notwendig werden.

Um die Eingriffe für die vorhandene Tierwelt zu reduzieren werden auf den überplanten Flächen soweit als möglich erhaltenswerte Obstbäume mit einer Pflanzbindung sichergestellt. Entlang der Erschließungsstraßen werden einige Laubbäume entlang des Straßenraums vorgeschrieben, die im Zuge der Erschließung sofort gepflanzt werden, um auch in den Straßenraum naturraumtypische Laubbäume zu positionieren.

Für alle Pflanzgebote sollte die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität unter Berücksichtigung der in den Hinweisen aufgeführten Tabellen erfolgen, um eine standortgerechte Bepflanzung zu gewährleisten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Blumenberg“ sind keine größeren naturschutzrechtlichen Eingriffe zu erwarten, als dies bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Blumenberg vorgesehen war. Es werden weniger Flächen durch Erschließung und Bebauung im Planbereich überplant, soweit als möglich erhaltenswerte Bäume unter Schutz gestellt und große Flächen innerhalb des Gebietes für CEF-Maßnahmen vorgesehen. Aus diesem Grund sind für die Eingriffe durch den Bebauungsplan „Blumenberg, 1. Änderung“ keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### **3. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)**

#### **3.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften**

Aufgrund der Hanglage und der Einsicht aus dem gegenüber liegenden Altort von Stuppach, sind neben den Vorschriften nach §9 BauGB weitergehende gestalterische Vorgaben nach §74 LBO notwendig. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen extrem störende Entwicklungen bei der äußeren Gestaltung der Gebäude im Baugebiet ausschließen. Die Vorschriften wurden soweit vertretbar reduziert, um ein relativ breites Spektrum an baugestalterischen und architektonischen Elementen zuzulassen.

#### **3.2 Äußere Gestaltung der Gebäude**

Um die Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, sind für die äußere Gestaltung der Gebäude keine leuchtenden und reflektierenden Materialien zulässig. Eine Ausnahme hierzu bilden jedoch Sonnenkollektoren oder Solarzellen, deren Einbau erwünscht ist. Des Weiteren dürfen alle Außenwände baulicher Anlagen nur mit einem Remissionswert von 15-80 ausgeführt werden.

#### **3.3 Dächer**

Um eine moderne Dachgestaltung zuzulassen, sind mit Ausnahme von Flach- und Tonnendächern alle Dachformen möglich. Die Dachneigung wird auf 15° - 40° festgeschrieben, wodurch auch moderne Architekturformen möglich sind und die Hanglage des Quartiers optimal aufgenommen werden kann.

Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild gegenüber dem dörflich geprägten Ortsmittelpunkt zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien zugelassen. Dacheindeckungen mit metallischen Materialien sind nicht zulässig, hierdurch wird auch der Eintrag von Ionen in die Kanalisation minimiert.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit geringen Vorgaben für ihre Gestaltung, Größe und Lage zulässig.

#### **3.4 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten sowie Einfriedungen**

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und natürlichen Regenwasserverrieselung sind die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig, z. B. aus Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche herzustellen.

Um ein durchgängiges Straßenbild zu gewährleisten, sind die Einfriedungen nur als offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe zugelassen. Geschlossene Einfriedungen sind aus diesem Grund

auch nur mit Einschränkungen der Höhe und der Gesamtlänge ausnahmsweise zwischen den Baugrundstücken zugelassen.

### 3.5 Werbeanlagen

Die zulässigen Werbeanlagen werden auf eine 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.

### 3.6 Niederspannungsfreileitungen, Antennen

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

### 3.7 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf zwei 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. Im Baugebiet selbst können aufgrund des stark geneigten Hanges keine öffentlicher Stellplätze ausgewiesen werden. Diese Verpflichtung ist notwendig, um auf den Erschließungsstraßen mit ihren minimierten Fahrbahnbreiten einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbehinderungen und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden.

## 4. Kennzeichnungen, nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

Die Bauabschnitte 1 und 2 liegen innerhalb der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Bad Mergentheim I“. Auf die Rechtsverordnung wurde hingewiesen.

Regenerative Energiesysteme werden von der Stadt Bad Mergentheim gewünscht, jedoch sind aufgrund der teilweisen Lage des Gebietes in der Schutzzone des Wassergebietes Geothermische Anlagen zur Energiegewinnung nur beschränkt zulässig und bedürfen einer Einzelprüfung durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis. Erdsonden und Wasserwärmepumpen sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

## 5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Hachteler Weg an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Der Hachteler Weg wird im Zuge der Erschließung ausgebaut und erhält talseits einen einseitigen Gehweg. Im Bereich der Umspannstation wird aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse eine Engstelle entstehen.

Vom Hachteler Weg führt in das Baugebiet ein befahrbarer Wohnweg, der als Mischfläche in einer Breite von 6,00m ausgebaut wird. Die Umsetzung einer Multifläche hier ist möglich, da es keinerlei Durchgangsverkehr gibt, so dass eine Abgrenzung der Fußgänger auf einem separaten Gehweg nicht notwendig ist.

## 6. Technische Ver- und Entsorgung

### 6.1 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Strom und Erdgas ist über das Stadtwerk Tauberfranken sichergestellt. Ein ausreichender Wasserdruck ist bei einer Bebauung des Plangebietes gewährleistet.

### 6.2 Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, wobei die beiden Gebäude im Bauabschnitt 1 direkt in den Mischwasserkanal im Hachteler Weg eingeleitet werden. Beim Bauabschnitt 2 werden alle Gebäude in den geplanten Kanal in der Erschließungsstraße angeschlossen und dieser Kanal wieder im Bereich des öffentlichen Grünbereichs / bestehenden Weges in den Hachteler Weg einge-

führt. Eine zweite Ableitung für den 3. BA führt über ein Leitungsrecht am Ende des Baugebietes über das öff. Grundstück Nr. 109 in den Mischwasserkanal in der Lindenstraße.

Das östlich des Plangebietes anfallende Außenbereichswasser wird über einen neuen Seitengraben des landwirtschaftlichen Weges auf Flst. Nr. 1701 zum Tal hin in den Wassergraben auf dem Flst. Nr. 1619/2 abgeleitet.

## 7. Spielplatz

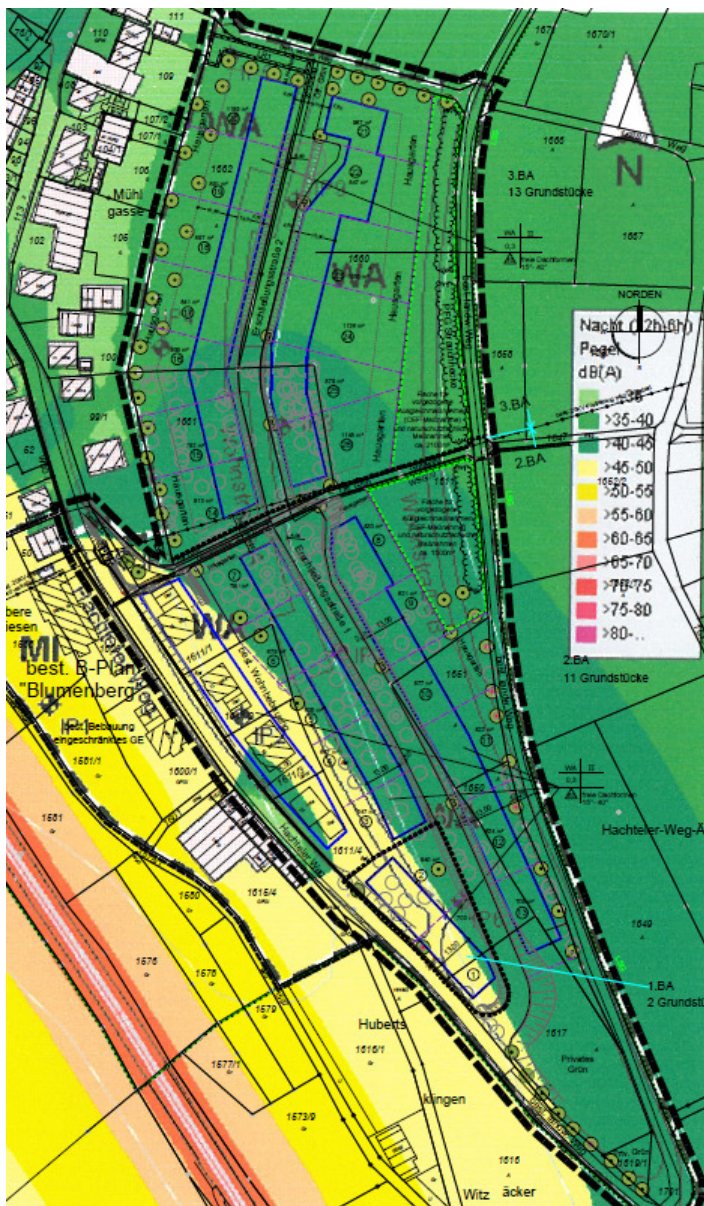
Der nächste Spielplatz in Stuppach liegt in der Lindenstraße, im Bereich des Feuerwehrgerätehauses. Um für junge Familien ein interessantes Quartier zu schaffen wird zwischen den Flächen des 2. Und 3. Bauabschnittes eine Spielplatzfläche geschaffen, die direkt mit der Erschließung des 2. BA umgesetzt wird. Hierdurch können Kinder in direkter, fußläufiger Lage zur Wohnnutzung einen öffentlichen Spielbereich nutzen. Der Spielplatz wird als Kleinkinderspielplatz angelegt.

## 8. Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Blumenberg I“ wurde bzgl. der westlich verlaufenden Bundesstraße B 19 schallschutztechnische Untersuchungen durch das Ing. Büro Auktor, Würzburg, mit Datum vom 25.04.2003 durchgeführt. Hierbei wurden für das Allgemeine Wohngebiet tags Beurteilungspegel festgestellt, die unter dem Orientierungswert von 55 dB (A) liegen. In der Nacht wird der Orientierungspegel von 45 dB (A) auf den Wohnbauflächen unmittelbar westlich des Hachteler Weges um max. rund 2 dB (A) überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand)

sind aufgrund der Topographie nicht sinnvoll. Stattdessen wurden für Schlafräume, die an der Nord-, West- und Südseite der Gebäude positioniert werden, der Einbau geeigneter Lüftungseinrichtungen festgesetzt, damit eine ausreichende Raumlüftung auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Eine Alternative hierzu stellt der Einbau von jeweils mind. einem Fenster je Schlafräum an der Ostseite der Gebäude dar, da es sich hierbei um die schallabgewandte Seite der Gebäude handelt.

Die in den schallschutztechnischen Untersuchungen 2003 zugrunde gelegten Verkehrszahlen und Prognosen sind in Stuppach in den letzten Jahren eher gesunken. Grund hierfür ist unter anderem der Ausbau des Autobahnzubringers zwischen der B 19 in Stuppach und der B 290 bei Boxberg. Hierdurch hat sich die Anbindung an die Autobahn A 81 (Würzburg – Stuttgart) deutlich verbessert und die Anbindung in Richtung Künzelsau und die Autobahn A 6 (Stuttgart – Nürnberg) ist für die Verkehrsteilnehmer nicht mehr so attraktiv. Nach Überprüfung der Isophonenkarte Nacht mit der aktuellen Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Blumenberg“ liegen die am Hachteler Weg geplanten und vorhandenen Gebäude alle oberhalb des Orientierungspegels von 45 dB (A). Hier wurden Beurteilungspegel von nachts 45,5 dB (A) errechnet. Deshalb werden die Lärmschutzmaßnahmen für alle Gebäude entlang des Hachteler Weges vorgegeben.



Aufgrund der o.g. Maßnahmen zum Schallschutz werden gemäß § 50 Bundesimmissionschutzgesetz schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohnnutzung soweit als möglich vermieden.

Im Bebauungsplan wird auch auf die möglichen Emissionen des Landwirtschaftlichen Betriebes in der Lindenstraße hingewiesen, der weiterhin besteht und von dem weiterhin noch Lärm-, Staub und Geruchsemissionen ausgehen können. Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Blumenberg I nur noch eine Erschließungsstraße gebaut wird, rückt die mögliche Wohnbebauung im 3. BA weiter von der westlichen Plangrenze des Altortes ab. Hierdurch werden auch die Abstände der neuen Bebauung im 3. BA zum landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flst. Nr. 1676 größer. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass Einwirkungen auf das Wohngebiet oder Einschränkungen durch das Wohngebiet für die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber der bisherigen Situation nicht zu erwarten sind.

## C PLANVERWIRKLICHUNG

### 1. Bodenordnung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden, noch nicht bebauten Baugrundstücke befinden sich alle im Eigentum der Stadt Bad Mergentheim

### 2. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten für den 1. und 2. Bauabschnitt betragen für den Straßenbau 760.000 € und für den Kanal 300.000 €.

### 3. Flächenbilanz

Im Baugebiet entstehen insgesamt 27 Bauplätze, auf denen überall Einzel- und Doppelhäuser entstehen können.

— Wohngebietsflächen:	19.900 m <sup>2</sup>	=	51,00 %
— Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Fußwege) :	4.410 m <sup>2</sup>	=	11,30 %
— Bestehende Landwirtschaftliche Wege:	3.350 m <sup>2</sup>	=	8,60 %
— Öffentliche Grünflächen	1.605 m <sup>2</sup>	=	4,10 %
— Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme	3.665 m <sup>2</sup>	=	9,40 %
— Private Grünflächen:	6.095 m <sup>2</sup>	=	15,60 %
<b><u>Gesamtfläche des Baugebietes:</u></b>	<b>39.025 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>100,00 %</b>

### 4. Zeitliche Umsetzung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt in Bauabschnitten, wobei eine Bebauung des 1. BA im direkten Anschluss an das Bebauungsplanverfahren möglich ist und der 2. und 3. BA nach Bedarf erschlossen werden. Erschließungsplanungen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

## D ANLAGEN

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Entwurf von 30.03.2012

gez. ....  
Udo Glatthaar  
Oberbürgermeister