



STADT BAD MERGENTHEIM

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„BLUMENBERG I“
IM STADTTEIL STUPPACH**

**AUFTRAGGEBER:
STADT BAD MERGENTHEIM**

**STAND:
Dezember 2002 / April 2003**

**ERSTELLT DURCH:
ARCHITEKTURWERKSTATT ROBERT VIX
Dipl. Ing. (FH) freier Architekt BDA
Torgasse 2 • 97996 Niederstetten**

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Übergeordnete Planungen	Seite	1
	1.) Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	Seite	1
	2.) Regionalplan Franken	Seite	1
II.	Verwaltungsraum Bad Mergentheim	Seite	1
III.	Flächennutzungsplan	Seite	1 - 2
IV.	Landschaftsplan	Seite	2 - 3
V.	Abgrenzung	Seite	4
VI.	Angaben zum Bestand	Seite	3 - 4
VII.	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	Seite	4
VIII.	Bauliche Nutzung	Seite	4 - 7
IX.	Örtliche Bauvorschriften	Seite	7 - 8
X.	Erschließung	Seite	8 - 9
XI.	Ver- und Entsorgung	Seite	9-10
XII.	Umweltverträglichkeit	Seite	10-19
XIII.	Immissionsschutz	Seite	19-20
XIV.	Städtebauliche Daten / Kosten	Seite	21-22
XV.	Planverwirklichung / Bodenordnung	Seite	22

Anlage: Auszug aus der Wege- und Gewässerkarte mit Landschaftskarte, Flurbereinigung Markelsheim (M 1 : 5.000)

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. 3 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 und Wertheim. Bad Mergentheim ist nach dem Regionalplan ein Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion.

II. Verwaltungsraum Bad Mergentheim

Die Stadt Bad Mergentheim mit ihren weiteren 13 Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim. Die Stadt Bad Mergentheim hat mit Stand 30. September 2002 **22.191 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. Hierbei wird erstmals im Bereich Blumenberg in Stuppach eine Wohnbaufläche für den örtlichen Bedarf ausgewiesen.
4. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ferienpark Assamstadt) wurde mit Bekanntmachung am 02.04.1993 verbindlich.
5. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 24.03.2000 verbindlich. Die Wohnbaufläche am Blumenberg wird in Abstimmung mit dem Landschaftsplan weiter gefasst und die Freihaltung bestimmter Bereiche von jeglicher Bebauung sowie deren Widmung als private Grünfläche empfohlen. Insofern ist der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des verbindlichen Flächennutzungsplanes entwickelt.
6. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls durch die Bekanntmachung am 24.03.2000 verbindlich.
7. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.1999 eingeleitet. Zwischenzeitlich wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durchgeführt.
Im Zuge der laufenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die ursprüngliche Wohnbaufläche westlich des Hachteler Wegs im Hinblick auf eine das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzung als gemischte Baufläche ausgewiesen.

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.

Der Landschaftsplan beurteilt das geplante Wohngebiet als eine landschaftlich empfindliche Erweiterung aus Sicht der ökologischen Wertigkeit einzelner Teilflächen und des Orts- und Landschaftsbildes. Laut Landschaftsplan sollte insbesondere im südlichen Bereich Teilflächen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Empfehlungen des Landschaftsplans.

V. Abgrenzung

Der Bebauungsplanbereich umfasst nach dem gegenwärtigen Stand der Planung folgende Flurstücke:

Flst.Nr. 50, 89, 99/1 (Teilfläche), 1588, 1581/1, 1600 bis 1606, 1609 bis 1614, 1615/1 bis 1615/4, 1617, 1619/1, 1626 (Hachteler Weg, Teilfläche), 1650, 1651, 1659 (Weg), 1660 bis 1662, 1663 (Weg, Teilfläche), 1672 (Teilfläche), 1701 (Weg, Teilfläche) und 1859 (Weg, Teilfläche).

Maßgebend ist im Einzelnen der Lageplan des Bebauungsplanentwurfes im Maßstab 1 : 500 vom 27.11.2002 / 25.04.2003, gefertigt von der Architekturwerkstatt Robert Vix, Niederstetten.

VI. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Stuppach in mittlerer Hanglage und schließt unmittelbar an den Altort im Bereich Lindenstraße und Hachteler Weg an. Das Planungsareal bezieht im südlichen Bereich die bestehende Lagerhalle eines Handwerksbetrieb am Ortsausgang südlich des Hachteler Weg mit ein. Am Hachteler Weg befindet sich ein Kulturdenkmal (Heiligennische von 1818). Nach Osten wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 1701) begrenzt. Dieser ist noch Teil des Plangebietes. Nach Norden schließt sich der langfristig vorgesehene zweite Bauabschnitt des Gebietes „Blumenberg“ an. Die Abgrenzung bildet ebenfalls ein Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 1663), der noch innerhalb des Geltungsbereich liegt. Der Planbereich selbst wird im nördlichen Teil überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt, während der südliche Teil überwiegend aus Grün- und Gartenlandflächen und Streuobstwiesen

besteht. Östlich und südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Bad Mergentheim“ direkt an das Plangebiet.

VII. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich des Stadtteils Stuppach besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen, die derzeit nicht befriedigt werden kann, nachdem sich die noch freien Bauplätze ausschließlich in privater Hand befinden. Die Stadt Bad Mergentheim hat die Flächen im Planbereich bereits überwiegend erworben. Die erschlossenen Baugrundstücke werden wieder mit Bauverpflichtung veräußert, so dass eine Realisierung entsprechend dem jeweiligen Bedarf möglich ist.

Das Bebauungskonzept erlaubt dabei die Bildung von Teilabschnitten. Dabei wird mit Grund und Boden durch eine angemessene Bebauung sparsam umgegangen. Im betrachteten Gebiet soll ein familiengerechtes und umweltschonendes Bauen ermöglicht werden.

VIII. Bauliche Nutzung

Der Planbereich soll überwiegend als Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Anlagen für Gartenbau-betriebe, Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S. von § 4 Abs. 3 BauNVO werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Bedarfs und zur Gewährleistung eines ländlich geprägten Wohnumfeldes nicht zuge-lassen.

Im Bereich der bestehenden gewerblichen Nutzung südlich des Hachteler Weges erfolgt die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet i.S. von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zum Allgemeinen Wohngebiet werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und der geplanten Wohnbebauung ebenfalls nicht zugelassen. Wohnungen, die einem

Gewerbebetrieb i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugeordnet sind, werden als Ausnahmen zugelassen. Die übrigen in § 8 Abs. 3 genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) stehen mit dem Gebietscharakter nicht in Einklang und werden daher nicht zugelassen.

Entsprechend dem Bedarf und auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden überwiegend nur Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in einer geringen Bebauungsdichte zugelassen. Lediglich zur eindeutigen strukturellen Ablesbarkeit der einzelnen Baufelder sind an deren Rändern auch Doppelhäuser zulässig. Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren und auch um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu erreichen, wurde die Firstrichtung verbindlich festgeschrieben.

Zur Gewährleistung einer der örtlichen Siedlungsstruktur angepassten Bebauungsdichte wurden Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,35 festgesetzt. Dabei wurde um, eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden, der Kern der Quartiere mit einer GRZ von 0,3 vorgesehen, während nach außen zu den Freiräumen zur Sicherstellung der räumlichen Ablesbarkeit der beiden Wohnquartiere eine maximale GRZ von 0,35 möglich ist. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen wird eine massive Bebauung verhindert und eine Durchgrünung und Be- und Durchlüftung des Baugebietes erreicht.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet erfolgt in Anpassung an den benachbarten Dorfkern und um eine adäquate gewerbliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, die Festsetzung der GRZ auf 0,6.

Die Gebäudehöhen werden durch max. Trauf- und First- sowie der Festlegung eines Erdgeschossfußbodenbezugs zur Verkehrsfläche in Verbindung mit EFH- und UFH-Werte mit einem Toleranzbereich definiert. Aufgrund der steilen Hanglage des Plangebietes wird dabei zwischen tal- und bergseitiger Bebauung differenziert. Bei der Festlegung der Trauf- und Firsthöhen im Wohngebiet wurde eine zweigeschossige Bebauung zugrunde gelegt. Im Bereich des einge-

schränkten Gewerbegebietes konnte aufgrund der einfacheren topographischen Situation und der andersartig gewählten Dachform mit sehr flachen Dachneigungen auf die Definition von Firsthöhen verzichtet werden.

Um eine massive Bebauung und ein für dieses Wohngebiet zu hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, wird die Zahl der Wohnungen aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 und bei Doppelhäusern auf 2 pro Wohngebäude beschränkt. Die Begrenzung der Wohneinheiten verhindert weiter eine zu große Konzentration von Wohnungen und dadurch eine bessere Integration der Bewohner durch dorfgerechte Baustrukturen in den Ortsteil Stuppach. Gleichzeitig wird eine zu große Befestigung der Grundstücke wegen der erforderlichen Stellplätze vermieden.

Soweit die Lage von Garagen im Bebauungsplan festgeschrieben ist, begründet sich dieses aus der Topographie und dem Straßenverlauf im Baugebiet Blumenberg. Die Festlegung der Garagenstandorte dient der städtebaulichen Ausbildung der geplanten Hofsituationen.

Von den insgesamt 33 Bauplätzen des Plangebiets befinden sich 18 im südlichen und 15 im nördlichen Wohnquartier. Hinzu kommen noch die 4 Grundstücke im eingeschränkten Gewerbegebiet. Die einzelnen Bauplätze sind ohne die privaten Grünflächen zwischen ca. 585 m² und 875 m² groß.

Zur Abschirmung des eingeschränkten Gewerbegebietes und zur verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden entlang der Grundstücksgrenzen Erhaltungs- und Pflanzgebote festgesetzt. Die beiden Wohnquartiere werden durch großzügige öffentliche und private Grünflächen und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen in das Landschaftsbild integriert und durchgrünt. Im einzelnen sind folgende grünordnerische Maßnahmen, die auch dem ökologischen Ausgleich nach § 1 a BauGB dienen vorgesehen:

- Ausweisung von großen Flächen für Streuobstwiesen im Süden und Osten als Grünpuffer gegenüber der offenen Landschaft.
- Realisierung einer zentralen Grünfuge zwischen den Wohnquartieren als Wege- und Aufenthaltsraum.
- Festsetzung von privaten Grünflächen am Nord- und Südrand gegenüber der bestehenden Bebauung mit umfangreichen Pflanzgeboten.
- Pflanzgebote für die Freiflächen der Baugrundstücke mit hochstämmigen heimisch-standortgerechten Laubbäumen.
- Festsetzung der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die befestigten, nicht überdachten Nutzflächen wie Stellplätze oder Terrassen.

Die Heiligennische am Hachteler Weg wird als Kulturdenkmal im Plan nachgewiesen. Wegen der geplanten Straßenerweiterung wird sie lediglich um wenige Meter versetzt und mit einer kleinen öffentlichen Grünfläche umgeben.

IX. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 74 LBO werden gestaltende Bauvorschriften gemeinsam mit diesem Bebauungsplan festgesetzt. Zur Wahrung eines harmonischen, dem dörflich geprägten baulichen Umfeldes angepassten Siedlungsbildes und zur Vermeidung extrem störender Elemente wurden Gestaltungsbedingungen für Gebäude, Nebengebäude, Fassaden, Dächer, Aufschüttungen sowie Einfriedigungen aufgenommen. Diese lassen immer noch ein breites Spektrum an baugestalterischen Elementen zu.

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° sowie Pultdächer oder versetzte Pultdächer von 25 – 45° zu wählen. Walm- und Krüppelwalmdächer werden nicht zugelassen. Garagen sind talseitig im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zu errichten und diesem in Dachform und Dachneigung anzugleichen. Bergseitig sind erdüberdeckte Flachdachgaragen, die sich in das bestehende Gelände einfügen, festgesetzt. Terrassen sind auf diesen Flachdachgaragen zulässig.

Im Bereich der gewerblichen Nutzungen werden bedarfsorientiert Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen.

Um gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein gestalterisch ansprechendes, harmonisches Bild zu gewährleisten, wurden zur Ausbildung von hangseitig notwendig werdenden Stützmauern Festsetzungen zur Wahl ortsbildverträglicher Materialien getroffen. Zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild und zur Berücksichtigung ökologischer Aspekte wurden hinsichtlich der Ausbildung der Grundstückseinfriedigungen Festsetzungen getroffen.

Die Stellplatzverpflichtung wird für Wohnungen über 100 qm Grundfläche gem. § 74 Abs. 2 Ziffer 2 Landesbauordnung (LBO) auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Erfahrungsgemäß besteht im ländlichen Raum bei einer Wohnungsgröße von mehr als 100 qm Grundfläche in der Regel ein Stellplatzbedarf für 2 Kraftfahrzeuge. Im Bereich der jeweiligen Quartiersmitte sind öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Darüber hinaus sind diese Straßen jedoch aufgrund ihrer sparsamen Dimensionierung zur Bewältigung der schwierigen topographischen Bedingungen nicht geeignet, als Parkierungsfläche zu dienen. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen ist daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung bei einer Wohnungsgröße über 100 qm gerechtfertigt.

X. Erschließung

Das Baugebiet wird über den Hachteler Weg, Lindenstraße und Wehrgasse an die B 19 und damit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Der Hachteler Weg bildet die Haupteerschließungsstraße für das Wohngebiet, von der zwei hangparallel ausgerichtete Wohnwege die Tiefe des Planareals erschließen.

Der Hachteler Weg wird im Bereich des Baugebietes auf durchgängig 5,50 m Fahrbahnbreite erweitert und erhält zusätzlich einen einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite. Die Wohnwege werden aufgrund der schwierigen topographischen Situation sparsam dimensioniert: Der untere Wohnweg wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m angelegt. Der obere Wohnweg wird

als gemischt genutzte Verkehrsfläche von 5,00 m Breite und beidseitigem Schrammbord von 0,50 m ausgebaut.

Der untere Wohnweg wird, um eine verkehrsberuhigende Wirkung zu erzielen, verschwenkt und zu zwei Quartiersplätzen aufgeweitet, an denen sich auch die öffentliche Parkierung konzentriert.

Beide Wohnwege erhalten an ihrem nördlichen Ende ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeiten, die spätere Weiterführung in den angrenzenden zweiten Bauabschnitt wird berücksichtigt.

Eine unabhängig vom Straßennetz geführte direkte Fußwegeverbindung zum Ortskern ist in einer Grünfuge zwischen erstem und zweiten Quartier vorgesehen.

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird an das Erschließungssystem angebunden.

XI. Versorgung / Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom erfolgt über das Stadtwerk Tauberfranken GmbH. Die Wasserleitungen werden im Bereich der öffentlichen Flächen verlegt. Für die Bauplätze der Wohnstraße A werden private Druckerhöhungsanlagen mit Vorlaufbehälter erforderlich. Die Realisierung entlang der oberen Erschließungsstraße (Wohnstraße B) erfordert den Bau eines neuen Hochbehälters (über 300 m ü. NN). Nach Bau des Hochbehälters werden die privaten Druckerhöhungsanlagen im Bereich der Wohnstraße A entbehrlich.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird westlich der oberen Erschließungsstraße im Bereich der geplanten Fußwegeverbindung ein Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 100m³ angeordnet.

Zur Stromversorgung muss lediglich für bestehende Leitungen ein Leitungsrecht im westlichen Bereich eingeräumt werden. Die Neuerschließung erfolgt über öffentliche Flächen. Die bestehende 20kV-Freileitung im Bereich des geplanten Fußweges wird innerhalb des Plangebietes abgebaut und verkabelt.

Die Entwässerung des Plangebietes ist nach Prüfung verschiedener Entwässerungsvarianten im Mischsystem vorgesehen. Die zusätzlichen Wassermengen werden nach Austausch des bestehenden Mischwasserkanals in der Rengershäuser Straße im Zuge des AKP's an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen. Bezüglich der erhöhten Einleitungsmengen ist für den Stuppach eine Retentionsmaßnahme vorzusehen, die im Zuge der Maßnahme Autobahnzubringer zentral am dortigen geplanten Rückhaltebecken vorgehalten werden.

Es ist vorgesehen, das gebietsinterne Kanalsystem über ein Leitungsrecht im Bereich der privaten Grünflächen am nördlichen Gebietsrand an das Ortsnetz anzuschließen. Bepflanzungen sind hier nur noch eingeschränkt mit Sträuchern möglich.

Die talseitigen Grundstücke können aufgrund der topographischen Situation voraussichtlich nur mit einer Hebeanlage entwässert werden, die Gebäude sind vor Kanalarückstau zu sichern.

Das Dachflächenwasser kann auf dem jeweiligen Baugrundstück breitflächig über die belebte Bodenschicht unter bestimmten Vorgaben verrieseln. Der Einbau von Retentionszisternen mit Speichervolumen und Abflussverzögerung wird empfohlen.

XII. Umweltverträglichkeit

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe im Sinne von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) zu erwarten. Gem. § 21 BNatschG i.V. mit § 1a BauGB ist über die Eingriffsregelung nach dem BNatschG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden.

Eine Umweltverträglichkeits-Überprüfung oder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 05. September 2001 in Verbindung mit der Anlage 1 (Nr. 18.7) des UVP: Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ ist nicht erforderlich. Im Bereich des Bebauungsplans „Blumenberg I“ werden nach § 19 BauNVO insg. nur ca. 10.724 m² überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

1. Bestandsaufnahme Landschaft und Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Stuppach in mittlerer Hanglage und schließt unmittelbar an den bebauten Ortsteil im Bereich Lindenstraße und Hachteler Weg an. Das Areal wird im Norden von ackerbaulich genutzten Grundstücken geprägt. Im südlichen Bereich befinden sich Wiesen- und Obstbaumgrundstücke, Heckenstrukturen, Gartengrundstücke und auf Flst. Nr. 1617 ebenfalls Ackerflächen. Am östlichen Rand des Planbereichs verläuft ein Schotterweg, im übrigen werden die landwirtschaftlichen Grundstücke durch Erdwege in Ost-West-Richtung erschlossen. Zwischen dem Wirtschaftsweg Flst. Nr. 1701 und den Flst. Nr. 1650 und 1651 besteht eine lineare Heckenstruktur, die als besonders geschütztes Biotop (Biotop Nr. 1240 e) i.S. von § 24 a Naturschutzgesetz Baden Württemberg (NatschG BW) erfasst ist.

Der Bereich westlich des Hachteler Weges ist teilweise bereits bebaut. Auf den Flst. 1515/2-4 befinden sich Lagergebäude für einen Handwerksbetrieb, Flst. 50 ist mit einer Scheune, Flst. 1600 mit einem Schuppen bebaut. Im übrigen ist dieser Bereich ebenfalls von Wiesen und Obstbaumgrundstücken sowie Gartenflächen geprägt.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Norden von Acker- und Wiesenflächen (als Pferdekoppeln genutzt) geprägt. Im Osten schließen ebenfalls Ackerflächen an. Im Westen verläuft unmittelbar im Anschluss ein Wassergraben. Der Bereich zwischen der B 19 sowie dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet ist von Wiesen und Obstbaumgrundstücken geprägt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bad Mergentheim“ grenzt im Osten, Süden und Westen an den Planbereich an.

2. Eingriffe

Durch die Ausweisung und Umsetzung des Bebauungsplans „Blumenberg“ werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgenommen. Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von Gebäuden, insbesondere aufgrund der Lage im Hangbereich, wesentlich verändert. Die ortsrandprägenden Obstbaumwiesen werden teilweise zerstört.

Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben sich vor allem aus den mit den Baumaßnahmen einhergehenden Bodenversiegelungen. Der Planbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,64 ha. Durch Gebäude, Erschließungsstraßen und Wege (insg. ca. 1,7 ha) werden gegenüber dem derzeitigen Zustand (ca. 0,36 ha) maximal ca. 1,34 ha Fläche zusätzlich versiegelt oder teilversiegelt (bei voller Ausschöpfung der Grundflächenzahl). Durch die Baumaßnahmen werden teilweise wertvolle Biotopstrukturen – insbesondere im südlichen Planbereich – zerstört. Betroffen ist auch eine lineare Heckenstruktur mit einer Fläche von ca. 400 m² als besonders geschütztes Biotop (§ 24 a NatschG BW), das aufgrund der notwendigen Erschließungsmaßnahmen nicht erhalten werden kann. Die erforderliche Ausnahme gemäß § 24 a Abs. 4 NatschG wurde beim Landratsamt mit Schreiben vom 25.04.2003 beantragt. Aufgrund der Zerstörung von Biotopstrukturen und damit von Lebensraum wird auch die Fauna entsprechend beeinträchtigt.

3. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffe

Das Bebauungsplangebiet setzt die Siedlungsentwicklung im Südosten der Ortslage von Stuppach fort. Geeignete Standorte, die einen geringeren Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt bedeuten würden, stehen im Stadtteil Stuppach nicht zur Verfügung. Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für die weitere bauliche Entwicklung im Stadtteil Stuppach eine Baufläche im Bereich „Blumenberg“ ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurden mehrere Standortalternativen untersucht. Die Ortslage von Stuppach ist

durch die Topografie und rechtliche Vorgaben (festgesetzte Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiet, Belange des Denkmalschutzes) in ihren Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeengt. Trotz der schwierigen topografischen Verhältnisse kann aus den genannten Gründen eine Wohnbaufläche nur südöstlich der Ortslage realisiert werden. Auch der Landschaftsplan befürwortet eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsplanes wurde daher die Ausweisung im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst und die Bauflächen in nördlicher Richtung erweitert. Der südliche Bereich soll mit Ausnahme der Erschließungsstraße von einer Bebauung frei bleiben.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, wurde die Firstrichtung überwiegend parallel zum Hang und den Erschließungsstraßen angeordnet. Im Bereich des Wohngebietes werden überwiegend nur Einzelhäuser in einer geringen Bebauungsdichte mit einer minimierten Grundflächenzahl von 0,3 und 0,35 zugelassen. Lediglich zur eindeutigen strukturellen Ablesbarkeit der einzelnen Baufelder sind an deren Rändern auch Doppelhäuser zulässig. In diesem Bereich kann die Firstrichtung auch senkrecht zum Hang ausgeführt werden. Außerdem wurde die Höhenentwicklung der maximal zweigeschossigen Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen First- und Traufhöhe begrenzt.

Soweit möglich sollen vorhandene Strukturen erhalten werden. Entsprechende Pflanzbindungen wurden insbesondere im Bereich der Gewerbefläche festgesetzt. Zusätzlich wurden in den Randbereichen flächige Pflanzgebote für Obstbaumwiesen sowie für heimische Bäume und Sträucher festgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden minimiert. Im Bereich des Wohngebietes werden zur Erschließung Mischverkehrsflächen ausgewiesen. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen sind wasserdurchlässige Materialien zu wählen.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Im Plan sind als Grünpuffer gegenüber der offenen Landschaft und der vorhandenen Bebauung private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Insbesondere als Ersatz für die durch die Baumaßnahmen entfallenden Obstbaumwiesen sollen entsprechende Ersatzpflanzungen durchgeführt werden. Zwischen den Wohnquartieren wird eine zentrale Grünfuge als Wege- und Aufenthaltsraum geschaffen. Für die Freiflächen der Baugrundstücke wurden zusätzlich in den textlichen Festsetzungen Pflanzgebote definiert.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

5.1 Bewertungsrahmen für die Biotopbewertung

Die Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Stuttgart hat nachfolgenden Bewertungsschlüssel erarbeitet. Die Bewertung ist in Stufen von 0,0 bis 1,0 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 als niedrigster (versiegelte Flächen) und 1,0 als höchster Wert (Biotope nach § 24a NatSchG) eingesetzt.

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen	0,2
4. Verkehrsgrün	0,2/0,3
5. Baumpflanzung in Verkehrsstraßen	0,2
6. Verkehrsgrün mit Baumpflanzung	0,2/0,3
7. Garten-/Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten	0,2/0,3
8. Öffentliche Grünfläche	0,2/0,3
9. Gartenflächen (privat) in Wohn- und Mischgebieten	0,3
10. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
11. Fischereilich genutzter Teich, Freizeitgewässer	0,3
12. Einzelbaum, Baumgruppe, Allee	0,3/0,5
13. Brachfläche/Sukzessionsfläche - artenarm	0,4
14. Baumschule, Obstplantage	0,4
15. Kleingartenanlage	0,4

Biotoptypen	Wertfaktor
16. Intensive Grünlandnutzung	0,4
17. Nadelwald	0,5
18. Extensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,6
19. Pflanzstreifen mit heimischen Laubgehölzen	0,6
20. Brachfläche/Sukzessionsfläche - artenreich-natürlich	0,7
21. Extensive Grünlandnutzung	0,7
22. Öffentliche Grünflächen Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,7
23. Feldgehölz, Hecke, stufiger Waldrand	0,8
24. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
25. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,9
26. Streuobstwiese	0,9/0,8
27. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
28. Besonders geschützte Biotope nach §24a NatSchG	1,0

5.2 Bewertung des Zustands vor der Planaufstellung

Biotop-typ-Nr.	Bezeichnung	Fläche qm	Gesamt- fläche qm	Wert- faktor	Biotop- punkte
1	Hachteler Weg	1.383	1.383	0,0	0
1	<u>Gebäude und bef. Flächen:</u> Scheune Flst. 50 Schuppen Flst. 1600 Umspannstation Lagergebäude und bef. Flächen Flst. 1615/2, 1615/4 (Gebäude 24, 28, 30)	155 30 15 850	1.050	0,0	0
2	Schotterweg (östl. Rand -Flst. 1701)	1.200	1.200	0,1	120
3	Erdwege (Flst. 1659, 1663)	450 300	750	0,2	150
4	Böschungflächen (Hachteler Weg + Weg 1701)	620 825	1.445	0,3	434
9	Gärten (Flst. 1604, 1600)	228 400	628	0,3	188
10/18	Ackerflächen (Flst. 1660, 1617, 1619/1)	8.188 3.296	11.484	0,4	4.594

Biotop- typ-Nr.	Bezeichnung	Fläch e qm	Gesamt- fläche qm	Wert- faktor	Biotop- punkte
16/21	<u>Wiesenflächen</u> (Flst. 1610, 1611) 1612 1650 1651 1662 99/1 1600, 1581/1	2.730 1.605 929 1066 3.300 365 2.500	12.495	0,5	6.248
19	<u>Pflanzstreifen</u> (Sträucher, Hecken) Flst. Nr. 1662 1617 1651	840 420 250	1.510	0,6	906
20/21	Sukzessionsflächen Flst. Nr. 1602 1603 1605	362 149 136	647	0,7	453
26	<u>Obstbaumwiesen</u> (teilw. mit Hecken) – Flst. Nr. 1661 1606 1609 1610 1611 1613 1614 1588 1600 1615/4 + 1615/1	3.470 1.385 430 790 1.540 773 1.545 1.505 825 1.145	13.408	0,8	10.726
28	Hecke am Weg (§ 24 a-Biotop-Nr. 1240 e)	400	400	1,0	400
	Gesamt		46.400		24.219

5.3 Flächenbilanz nach Bebauung des Plangebietes

Biotop- typ-Nr.	Bezeichnung	Fläch e qm	Gesamt- fläche qm	Wert- faktor	Biotop- punkte
1	Verkehrsfläche	4.675	4.675	0,0	0
1	Bauflächen WA – 14.728 x 0,3 WA – 7.391 x 0,35 GE/e – 6.198 x 0,6 Versorgungsflächen	4.418 2.587 3.719 71	10.795	0,0	0
2	Pflasterflächen Wendehämmer Gehwege	965 465	1.430	0,1	143
4	Verkehrsgrün	1.050	1.050	0,3	315
8	öffentliche Grünfläche / Pflanzgebotsfläche (mittlerer Planbereich)	1.700	1.700	0,6	1.020
9	Gartenfläche/Grünfläche Baugrundstücke 28.317 abzgl. Bauflächen 10.724	17.593	17.593	0,3	5.278
26/19	Private Grünflächen (Pflanz- gebotsflächen Obstbaum- wiesen / Sträucher)	3.682	3.682	0,7	2.577
26	öffentliche Grünflächen (Obstbaumwiesen / Aus- gleichsflächen)	5.475	5.475	0,8	4.380
	Gesamt		46.400		13.713

5.4 Beurteilung und Abwägung

Aus dem Vergleich der errechneten Biotoppunkte anhand des derzeitigen Zustandes (24.219 Biotoppunkte) und nach erfolgter Umsetzung des Bebauungsplans (13.713 Biotoppunkte) ergibt sich ein Defizit von 10.506 Biotoppunkten. Im Planbereich selbst kann damit ein Ausgleich von ca. 57 % erreicht werden. Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kann der zu erwartende Eingriff aufgrund des relativ hochwertigen derzeitigen Bestandes trotz umfangreicher Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht kompensiert werden.

Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Ziele und Grundsätze sind zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind evtl. Interessenkonflikte entsprechend dem Gebot einer gerechten Abwägung zu bewältigen.

Im vorliegenden Fall stehen dem städtebaulichen Ziel einer Fortentwicklung des Stadtteils Stuppach aufgrund des vorliegenden Bedarfs an Wohnbauflächen und Bauflächen für den örtlichen gewerblichen Bedarf die Belange des Naturschutzes gegenüber. Die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Stuppacher Bevölkerung weist einen höheren Stellenwert gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft auf. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die genannten öffentlichen Belange gerechtfertigt. Mit der Planung wird dem Gebot der Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung in Natur und Landschaft Rechnung getragen. Wie bereits erwähnt, kann ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Baugebiet selbst nur zu ca. 57 % erfolgen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes sind dann zu treffen, wenn die unvermeidbaren Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen im geplanten Baugebiet selbst nicht erreicht werden.

Die zu erwartenden Eingriffe sollen durch Maßnahmen außerhalb des Planbereichs vollständig ausgeglichen werden. Die Stadt Bad Mergentheim beabsichtigt, ein Öko-Konto einzurichten. Zu diesem Zweck werden u.a. im Zuge der Flurneuordnung Markelsheim zusätzliche freiwillige Maßnahmen der Stadt Bad Mergentheim im Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan nachgewiesen. U.a. werden entlang der Baugebiete „Klausenäcker“ am Ostrand größere Gehölzstrukturen angelegt. Dieser Heckenstreifen im

Gewann „Angstäcker“ umfasst eine Breite von 20 m und ist im Wege- und Gewässerplan mit Landschaftskarte als Maßnahme Nr. 638 nachgewiesen (Planauszug vgl. Anlage). Diese freiwilligen Maßnahmen der Stadt Bad Mergentheim werden in den Jahren 2003 / 2004 durchgeführt. Um die Realisierung sicherzustellen, wurde bereits ein vorzeitiger Grunderwerb mit Abfindung in Geld nach §§ 52 ff Flurbereinigungsgesetz durchgeführt. Das durch den Bebauungsplan „Blumenberg I“ entstehende Defizit von 10.506 Biotoppunkten wird im Ökokonto entsprechend berücksichtigt und zugeordnet. Gründe, wonach die geplanten Ausgleichsmaßnahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegenstehen würden, liegen nicht vor.

Die o.g. Ausgleichsmaßnahme schafft auch einen gleichartigen und gleichwertigen Ausgleich für das betroffene Biotop i.S. von § 24 a Naturschutzgesetz (Feldhecke).

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planbereichs werden insgesamt den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Eine Einzelzuordnung erfolgt nicht.

XIII. Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Südlich des Hachteler Weges ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehen, um die dort bestehende gewerbliche Nutzung planungsrechtlich abzusichern und im geringen Umfang Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich

stören. In diesem Bereich werden Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen, wenn Sie einem Betrieb i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dienen.

Unter Berücksichtigung der westlich verlaufenden Bundesstraße B 19 wurden vom Ing.-Büro Auktor, Würzburg, schallschutztechnische Untersuchungen durchgeführt. Der Orientierungspegel für das eingeschränkte Gewerbegebiet von tags 65 und nachts 55 dB (A) für Verkehrslärm wird eingehalten. Der Beurteilungspegel im eingeschränkten Gewerbegebiet liegt tags bei 59,4 und nachts bei 52,1 dB (A).

Auch im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets liegt der Beurteilungspegel tags unter dem Orientierungswert von 55 dB (A). 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 wird für fünf Grundstücke unmittelbar östlich des Hachteler Weges für Schlafräume an der Nord-, West- und Südseite der Gebäude der Einbau geeigneter Lüftungseinrichtungen festgesetzt, damit eine ausreichende Raumlüftung auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Detaillierte Ausführungen zum Schallschutz können der schallimissionsschutztechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Rainer Auktor, Würzburg, vom 25.04.2003 entnommen werden.

Auf Flst.Nr. 1676, Lindenstraße 24 befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb (Milchviehhaltung), von dem Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können. Bei Betrieben mit Milchviehhaltung gibt es keine gültige VDI-Richtlinie, mit der Abstände definiert werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

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

XIV. Städtebauliche Daten / Kosten

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Bebauungsplanes:	4,64 ha	= 100 %
<i>davon</i>		
Ausgleichs- und Grünflächen:	0,72 ha	= 15,5 %
Verkehrsflächen (inklusive Verkehrsgrün):	0,72 ha	= 15,5 %
Private Grünflächen:	0,37 ha	= 8,0 %
Flächen für Versorgung (Umspannstation, Löschwasser)	0,01 ha	= 0,2 %
Wohnbauflächen	2,20 ha	= 47,4 %
Gewerbeflächen	0,62 ha	= 13,4 %

Wohneinheiten

22 Bauplätze (Einzelhäuser)	x 3 WE	= 66 WE
11 Bauplätze (Einzel- und Doppelhäuser)	x 2 WE	= <u>22 WE</u>
		88 WE

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,5 Personen je Wohneinheit kann im Bereich des WA-Gebietes „Blumenberg I“ mit ca. 220 Einwohnern gerechnet werden

Kosten

Stromversorgung	ca.	62.000 €
Wasserversorgung	ca.	143.000 €
Hochbehälter zur Wasserversorgung	ca.	850.000 €
Verkehrliche Erschließung incl. Löschwasserbeh.	ca.	1.210.000 €
Entwässerung	ca.	1.020.000 €
Bepflanzung	ca.	25.000 €

Die Kosten der Strom- und Wasserversorgung werden von dem Stadtwerk Tauberfranken GmbH getragen. Bezüglich der Finanzierung des Hochbehälters sind noch gesonderte Vereinbarungen zwischen der Stadt Bad Mergentheim und dem Stadtwerk Tauberfranken zu treffen.

Die Kosten der Entwässerung, verkehrlichen Erschließung und Bepflanzung sind von der Stadt Bad Mergentheim zu finanzieren.

XV. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Grundstücke im Planbereich sind bereits überwiegend im Eigentum der Stadt Bad Mergentheim, so dass eine Bodenordnung nicht erforderlich wird. Die Erschließung erfolgt nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel. Die Grundstücke werden mit Bauverpflichtung veräußert, so dass eine zügige Realisierung entsprechend dem jeweiligen Bedarf gewährleistet ist.

Dabei ist aufgrund des notwendigen neuen Hochbehälters zur Wasserversorgung zunächst die Realisierung des unteren Abschnittes entlang der Wohnstraße A vorgesehen.

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

Architekturwerkstatt

Robert Vix Dipl.Ing.(FH)
freier Architekt BDA

Torgasse 2
97996 Niederstetten

gez.

.....
i.V. Dipl. Ing. Paul Schaber
Bürgermeister

gez.

.....
Robert Vix, Fr. Architekt BDA

**Anlage: Auszug aus der Wege- und Gewässerkarte mit Landschaftskarte,
Flurbereinigung Markelsheim (M 1 : 5.000)**