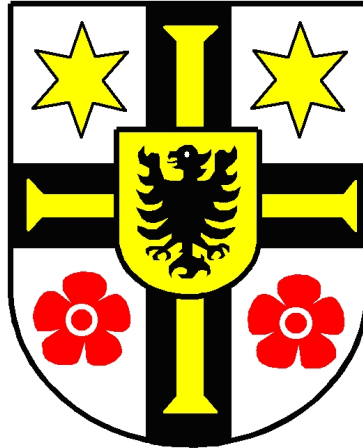


GROSSE KREISSTADT BAD MERGENTHEIM

MAIN- TAUBER- KREIS



BEBAUUNGSPLAN „BREITE EGERT / GÄSSLE“

**STADTTEIL RENGERSHAUSEN
PLANBEREICH 14.06**

BEGRÜNDUNG

STAND 13.04.2010/ 22.06.2010/ 23.09.2010



PROF. DR.
KLÄRLE
INGENIEURBÜRO

Inhalt

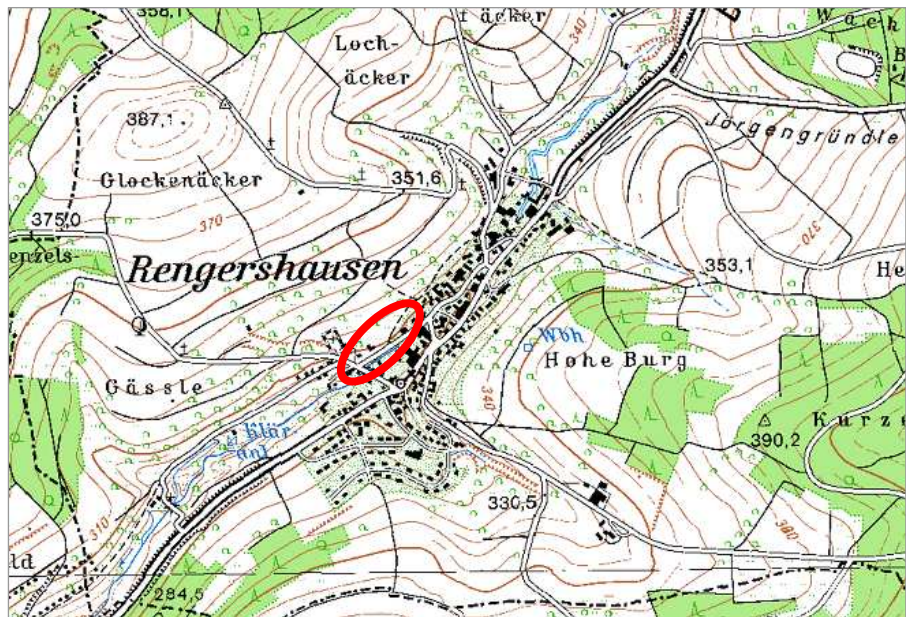
1	ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	5
5	STÄDTEBAULICHE ZAHLENWERTE	5
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
6.1	ERLÄUTERUNGEN ZUR ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
6.2	ERLÄUTERUNGEN ZUM MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7.1	ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE	7
7.2	DACHFORM UND DACHGESTALTUNG	7
7.3	GESTALTUNG DER DÄCHER VON GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN	8
7.4	GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN SOWIE EINFRIEDUNGEN	8
7.5	WERBEANLAGEN	8
7.6	ANTENNEN	8
7.7	STELLPLATZVERPFLICHTUNG	8
8	ERSCHLIEßUNG	8
9	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	8
10	BODENORDNUNG	9
11	IMMISSIONSSCHUTZ	9
12	NATURSCHUTZ	9
12.1	BIOTOP FELDHECKEN UND STEINRIEGEL NORDWESTL. RENGERSHAUSEN	9
12.2	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET BAD MERGENTHEIM	9
13	UMWELTBERICHT	10
13.1	EINLEITUNG	10
13.2	BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE DER UMWELT	11
13.3	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSGEBOT	18
13.4	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	19
13.5	PRÜFEN VON PLANUNGSALTERNATIVEN	27
13.6	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	27
13.7	MONITORING	28
14	ABWÄGUNG	29
15	PLANVERWIRKLICHUNG	29
16	ERSCHLIEßUNGSKOSTEN	29
ANLAGE 1	GELÄNDESCHNITTE	30
ANLAGE 2	SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	34

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Breite Egert/ Gässle' ist die Notwendigkeit der Ausweitung weiterer Bauflächen in Rengershausen, da mehrere Bauwillige Interesse an einem Bauplatz angemeldet haben und Rengershausen momentan keine sinnvolle Alternativen zum Plangebiet 'Breite Egert/ Gässle' besitzt. Der Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Rengershausen im Anschluss an den Friedhof und stellt eine Verlagerung des Ortsrandes dar. Momentan besteht die Nutzung der Flächen größtenteils aus Wiesenflächen mit Streuobstbestand. Des Weiteren ist ein Biotop in Form eines bewachsenen Steinriegels betroffen. Am nordöstlichen Rand der Planung verläuft in Nord-Süd Richtung ein Steinriegel, der von der Planung unberührt bleibt. Das Gebiet weist ein relativ starkes Gefälle auf.

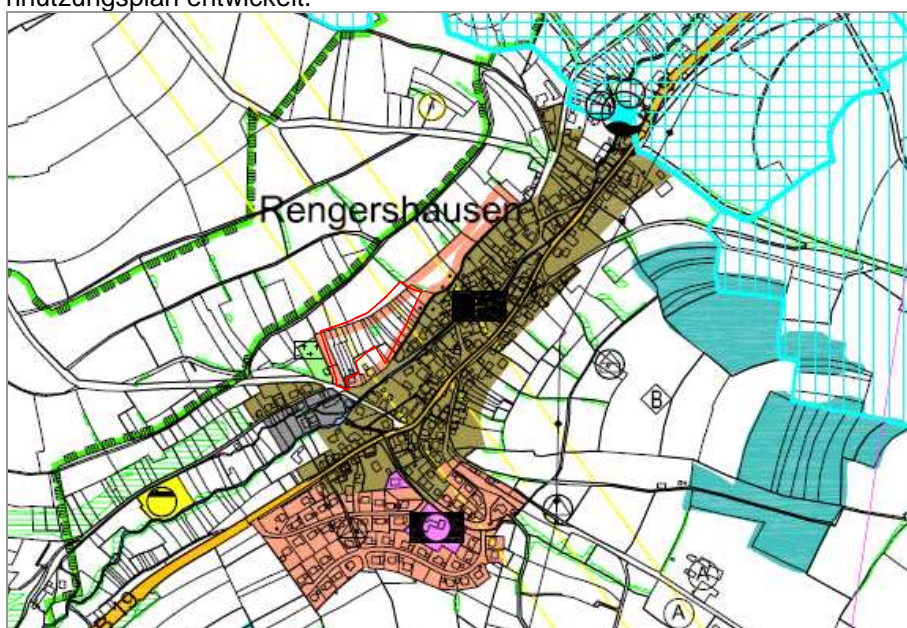


Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Breite Egert/ Gässle´ ist in der nachfolgenden Karte dargestellt. Er umfasst die Flurstücke 940, 948, 949, 951- 955, 957- 963, 964/1, 964/2, 965-968 komplett und die Flurstücke 879, 947 und 947/1 und 950 teilweise.



3 Übergeordnete Planungen - Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet `Breite Egert/ Gässle´ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist kleiner als die Abgrenzung der geplanten Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit nach §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf ist im Wesentlichen durch die Einbindung in den sensiblen Ortsrandbereich geprägt:

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst `schlanken` Bebauungsplanung, um eine flexible Grundstücksnutzung und Erschließung zu gewährleisten.

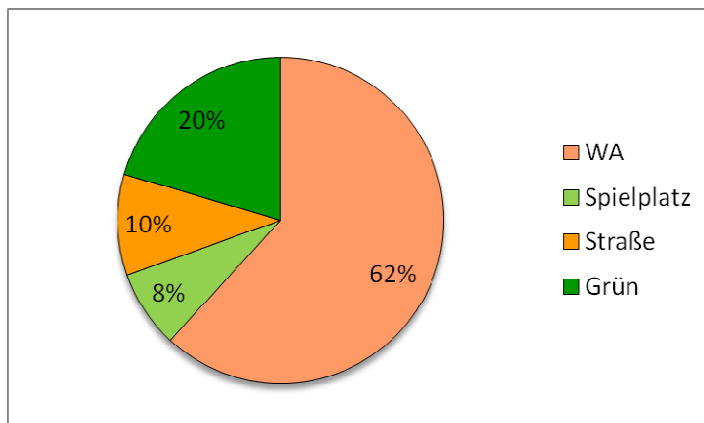
Die notwendige Erschließungsstraße ist als Mischverkehrsfläche, d.h. ohne extra Gehweg, konzipiert. Im Eingangsbereich des Wohngebiets soll die Straße im Bereich zwischen der Spielfläche und dem bewachsenen Steinriegel gepflastert werden. Diese Vorgehensweise zielt auf eine wahrnehmbare Zusammengehörigkeit der Grünelemente im Eingangsbereich.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Erhaltung der vorhandenen Steinriegel.
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe Straßenflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude.
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

5 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet umfaßt 1,26 ha und teilt sich wie folgt in die verschiedenen Nutzungen auf.



Der Spielplatz mit 974 m² und die Grünflächen (privat und öffentlich) mit insgesamt 2583 m² sorgen für eine aufgelockerte Situation, besonders im Eingangsbereich des neuen Baugebietes.

In dem 7838 m² umfassenden WA- Gebiet entstehen 10 Bauflächen mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 878 m², durch die Erschließungsstraße werden 1257 m² versiegelt.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um dem dörflichen Charakter von Rengershausen gerecht zu werden, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind hingegen unzulässig.

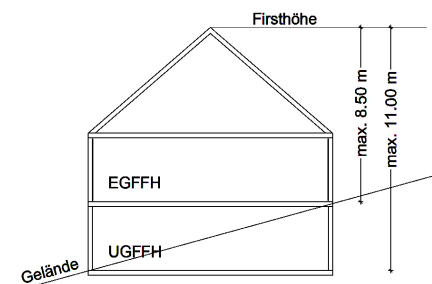
6.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhenlagen baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und der Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) ist für die Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild notwendig. Im Plangebiet wird die EGFFH (bergseits UGFFH) durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt. Die EGFFH (bergseits UGFFH) darf die errechnete mittlere Straßenhöhe um maximal +1,00 m/- 0,50 m über- bzw. unterschreiten. Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen zulässig. In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen an den äußersten Gebäudekanten sowie die geplante EGFFH (bergseits UGFFH) in m ü. NN anzugeben.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Hanglage des Plangebiets mit bis zu 4 m Höhenunterschied innerhalb der Baugrundstücke wird die maximale Höhe der EGFFH und dem höchsten Punkt am Dach (Dachfirst) mit 8,50 m , die maximale Höhe zwischen der UGFFH und dem höchsten Punkt am Dach mit 11,00 m festgesetzt. Durch diese Vorgehensweise wird dem natürlichen Gelände Rechnung getragen.



Um eine Höhenabstufung gegenüber der offenen Landschaft zu bewirken, wurde eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

6.2.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 reduziert, aufgrund der durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 878 m² bleibt die Möglichkeit einer sinnvollen Doppelhausbebauung gewährleistet.

6.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro Wohngebäude beschränkt, damit das neue Baugebiet dem dörflichen Charakter von Rengershausen Rechnung trägt.

6.2.5 Öffentliche und Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes auf das Landschaftsbild wird im Eingangsbereich des Plangebiets ein ringförmiger Grünbereich festgesetzt. Der westliche 10m breite Grünstreifen soll eine gegenseitige Störung von Friedhof und Wohngebiet verhindern und wird entlang der nördlichen Grenze des Verfahrensgebiets bis zu dem bewachsenen Steinriegel fortgesetzt, um den ebenfalls ein Grünpuffer angelegt wird. Dadurch bleibt die ökologische Funktion des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops erhalten. Durch die Anlage eines Grünbereichs beidseits der Straße im Einfahrtsbereich des Baugebietes mit integrierter Spielfläche südlich der Straße wird eine Auflockerung erreicht. An der nordöstlichen Grenze des Baugebiets verläuft ein gut ausgeprägter Steinriegel, zu dem ein ausreichend großer Abstand eingehalten wird, um negative Interaktionen zu verhindern.



6.2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit einheimischen, standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop auf dem Flurstück 959 wird dadurch geschützt, dass das Flurstück 959 als Fläche mit der Bindung für den Erhalt der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird. Dadurch wird der Bewuchs des Steinriegels, der einen wertvollen Lebensraum für zahlreiche geschützte Tierarten darstellt (siehe hierzu die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), explizit geschützt.

6.2.7 Zuordnungsfestsetzung der ökolog. Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Das Plangebiet wird sich von einem Gebiet am Ortsrand mit Streuobstbestand zu einem Wohngebiet mit einem geringen Versiegelungsgrad von 0,3 entwickeln. Streuobstwiesen beherbergen eine sehr große Artenvielfalt an geschützten Tieren. Deswegen ist dieser Eingriff in den Naturhaushalt mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen. Als Abpufferung zur offenen Landschaft wird im Eingangsbereich des Bauungsplans entlang der nördlichen Grenze eine Grünfläche mit einer Ausdehnung von 6- 18 m festgesetzt, die als private Grünfläche festgesetzt ist und den Bauplätzen 1, 2 und 3 jeweils zugeordnet wird. Die Grünfläche mit Spielplatz, der Grünbereich am Friedhof und der Grünpuffer um den Steinriegel werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Außerhalb des Planbereichs werden naturschutzfachliche Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 354/1, 501, 810, 934/1, 973 und 3370 der Gemarkung Rengershausen durchgeführt. Die öffentlichen Grünflächen und die außerhalb des Plangebiets festgesetzten Kompensationsflächen werden als Sammel- Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücksflächen, mit Ausnahme den Baugrundstücken 1-3, sowie den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet zugeordnet. Die Aufteilung erfolgt entsprechend dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Um die Einwirkung auf das Landschaftsbild zu minimieren, sind für die äußere Gestaltung der Gebäude keine leuchtenden und reflektierenden Materialien zulässig. Zu bevorzugen sind natürliche, nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne zu bevorzugen, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sind. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig. Um störende Einflüsse in diesem Hangbereich zu vermeiden, werden sehr dunkle und helle Farbtöne unter Bezugnahme auf den Remissionswert ausgeschlossen. Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) von 15 - 80 auszuführen.

7.2 Dachform und Dachgestaltung

Um das neue Wohngebiet dem vorherrschenden Charakter der bestehenden Wohnbebauung anzupassen und dadurch einen harmonischen Übergang vom Altort zum Neubaugebiet zu schaffen, werden Tonnendächer und Flachdächer nicht zugelassen. Um eine Aufweichung dieses Ausschlusses zu verhindern, sind Dächer und Dachteile, die als Terrassen genutzt werden, nur in untergeordnetem Umfang zulässig. Auch bei der Dacheindeckung dürfen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien und Farben verwendet werden. Die Ausnahme stellen Sonnenkollektoren oder Solarzellen dar, da die Stadt Bad Merxheim einen aktiven Beitrag zur Förderung regenerativer Energiequellen leisten möchte. Metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig, um den Eintrag von Ionen in die Kanalisation wirksam zu verhindern.

7.3 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Freistehende Garagen und Carports sind in ihrer Dachform, Dachneigung, Material und Farbe an das Hauptgebäude anzugleichen. An das Hauptgebäude angebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen sind insbesondere bezüglich Farbe und Material in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes zu integrieren. Somit wird ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild geschaffen. Bei den bergseitigen Grundstücken können die Garagen auch in Flachdachbauweise ausgebildet werden und als Terrasse genutzt oder erdüberdeckt und begrünt werden.

Innerhalb eines Grundstückes sind aneinander gebaute Garagen und Carports bezüglich ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen, um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzeugen.

7.4 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten sowie Einfriedungen

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster) herzustellen.

Damit ein einheitliches Straßenbild entsteht, sind Einfriedungen als offene Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzaun) mit einer maximalen Höhe bis zu 1,25 m zulässig.

Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken in der Summe auf einer Länge von max. 5,0 m und einer maximalen Höhe von 2m zulässig.

7.5 Werbeanlagen

Um dem Charakter eines ländlich geprägten Wohngebiets zu entsprechen, sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung bis max. 1 m² Größe zulässig. Auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind wegen ihrer unerheblicheren Wirkungen bis zu einer Größe von max. 5 m² zulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig, da dies eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich ziehen würde.

7.6 Antennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Diese Beschränkung zielt darauf, einen Wildwuchs von Antennen und damit einhergehend eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu unterbinden.

7.7 Stellplatzverpflichtung

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze pro Wohnung orientiert sich an dem üblichen Bedarf in ländlich geprägten Siedlungen mit einem schwach ausgeprägten ÖPNV- Angebot. Diese Verpflichtung soll dafür sorgen, dass Behinderungen in Folge parkender Fahrzeuge auf der Erschließungsstraße verhindert werden.

8 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neue Einfahrt südlich des Friedhofs. Die Planstraße ist als Wohnstraße mit Wendeplatz konzipiert, sie ist die einzige verkehrstechnische Erschließung und wird ohne Gehweg mit einer Breite von 5,50 m ausgestaltet. Das vorgesehene Pflaster der Erschließungsstraße zwischen der Spielfläche und dem Biotop im Eingangsbereich soll eine Verbindung dieser Grünelemente schaffen.

9 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Baugebiets `Breite Egert/ Gässle` mit Wasser und Strom soll über die Stadtwerke Tauberfranken GmbH erfolgen.

Die Entwässerung des gesamten Baugebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. es erfolgt eine getrennte Ableitung von Schmutzwasser einerseits und Regenwasser und Fremdwasser andererseits.

10 Bodenordnung

Die für die Erschließung notwendigen Grundstücke lagen im Eigentum verschiedener privater Personen und wurden von der Stadt Bad Mergentheim zwischenzeitlich erworben. Die Stadt veranlasst die für die Neubebauung erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist damit entbehrlich.

11 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

12 Naturschutz

12.1 Biotop Feldhecken und Steinriegel nordwestl. Rengershausen

Im Plangebiet kommt teilweise das Biotop `Feldhecken und Steinriegel nordwestlich Rengershausen´ nach § 30 BNatSchG mit der Nummer 65241-128-1202 mit einer Gesamtfläche von 12913 m² zu liegen. Es handelt sich um ein Gebiet mit lokaler Bedeutung und guter Ausprägung. Im Plangebiet befindet sich ein bewachsener Steinriegel, am östlichen Rand des Plangebiets verläuft ebenfalls ein Steinriegel mit Bewuchs, zu dem ein ausreichend großer Abstand eingehalten wird.

Der städtebauliche Entwurf des Bbauungsplanes `Breite Egert/ Gässle´ zielt auf den Erhalt des Steinriegels und Minimierung des Eingriffes in die Biotopstruktur ab. Für den im Plangebiet befindlichen Steinriegel wurde beim Landratsamt Main- Tauber- Kreis eine Ausnahme gem. § 30 Abs.3 BNatSchG beantragt, mit Schreiben vom 15.07.2010 wurde die Ausnahme erteilt.

- Die vorliegende Planung erzielt durch Minimierungs- und Pflegemaßnahmen mittelfristig keine erhebliche Beeinträchtigung für diese Biotopstrukturen.

12.2 Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim

Das Plangebiet kommt unterhalb dem Landschaftsschutzgebiet `Bad Mergentheim´ zu liegen.

Als Kurzbeschreibung des Landschaftsschutzgebietes wird genannt:

Landschaftlich reizvolle, vielgestaltige historische Kulturlandschaft mit charakteristischen Landschaftsbestandteilen wie Raine, Böschungen, extensive Grünländer, Feldgehölze, Streuobstwiesen, Einzelbäume, Baumreihen, Klingen, Hecken, Gewässer, Trockenmauern, Wacholderheiden und Steinriegel; besonders geeigneter Erholungsraum für die Allgemeinheit.

- Der vorliegende Bbauungsplan beeinflusst und beeinträchtigt das Landschaftsschutzgebiet `Bad Mergentheim´ nicht.

13 Umweltbericht

13.1 Einleitung

13.1.1 Gesetzesgrundlage

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung, sowie der Umweltbericht, sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten. Für den Bebauungsplan `Breite Egert/ Gässle´ wurde noch keine Umweltprüfung durchgeführt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

13.1.2 Screening / Scoping / Standort

Entsprechend Art.3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan `Breite Egert/ Gässle´ ist ein Umweltbericht im geeigneten Umfang notwendig.

Der Bebauungsplan umfasst ein 1,26 ha großes Plangebiet im nordwestlichen Anschluss an den bestehenden Ortsrand.

Die Erstellung des Umweltberichtes wird für den räumlichen Verfahrensbereich des Bebauungsplanes vorgenommen. Mit erheblichen Umweltauswirkungen außerhalb des Plangebietes ist nicht zu rechnen.

Die geografische Abgrenzung der Umweltprüfung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das gesamte Gebiet ist als Wohngebiet mit einem geringen erlaubten Versiegelungsgrad von bis zu 30% geplant.

13.1.3 Inhalt und Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans `Breite Egert/ Gässle´ ist die Notwendigkeit zur Schaffung neuer Bauflächen in Rengershausen. Mehrere, meist junge Einheimische, Bauwillige äußerten Interesse an einem Bauplatz im Ort. Ohne die Bereitstellung attraktiver Bauflächen ist mit einer weiteren Abwanderung junger Leute zu rechnen, was gerade für Gemeinden im ländlichen Raum verheerende Folgen nach sich zieht.

13.1.4 Ziele des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist ein ökologisch hochwertiger Lebensraum und wird sich von Wiesen mit Baumbestand zu einem Wohngebiet mit einer Versiegelung von maximal 30% entwickeln. Die Ziele des Umweltschutzes bestehen deshalb aus Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Die wesentlichsten Eingriffe werden die Schutzgüter `Landschaftsbild´ und `Boden´ erfahren. Deshalb besteht ein Ziel darin, die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren.

13.2 Bestandsaufnahme und Prognose der Umwelt

13.2.1 Bewertungsgrundlage

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruht auf einer rechnerischen Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen ("Bestand" und "Prognose") ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Entsprechend dem Leitfaden zur Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs werden die Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung, Boden, Wasser und Luft/Klima in haWE (Hektar-Werteinheit) bewertet. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden Biotoppunkte ermittelt. Die Schutzgüter Mensch/Kultur/Sonstiges werden verbal argumentativ behandelt.

Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift § 2 (4) Satz 1, für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrundegelegt. Nach den Planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine maximale Versiegelung von 30 % der Grundstücksfläche zulässig.

13.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere - Prognose der Umweltauswirkungen

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf dem Leitfaden zur Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (abgestimmte Fassung August 2005):

Das Bewertungskonzept besteht aus vier aufeinander aufbauenden Bewertungsmodulen und erlaubt eine den jeweiligen Erfordernissen angemessene Bearbeitungstiefe. Im Mittelpunkt steht das Standardmodul, welches auf einer 64-Punkte-Skala basiert und jedem Biotoptyp einen Grundwert zuweist. Es ermöglicht eine differenzierte Biotopbewertung. Ein daraus abgeleitetes Feinmodul erlaubt die genaue Betrachtung von Biotopausprägungen anhand vorgegebener Prüfmerkmale, die Zu- oder Abschläge vom Grundwert zulassen. Einsetzbar ist es beispielsweise, wenn höhere Anforderungen an die Bestandsbewertung gestellt werden oder wenn qualitative Veränderungen ein und desselben Biotoptyps zu bewerten sind. Ein Basismodul mit fünf Wertstufen eignet sich dagegen insbesondere für einfache qualitative Vergleiche und aggregierte Darstellungen etwa im Rahmen einer Grobanalyse. Ein viertes Modul dient der Bewertung von neu geplanten Biotopen. Ein sogenannter Planungswert beziffert – wiederum mit einer 64-Punkte-Skala – die prognostizierte Biotopqualität nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren. Wegen des Prognosecharakters sind Zu- oder Abschläge vom Planungswert – analog zum Feinmodul – nur ausnahmsweise vorgesehen. Stattdessen werden im Bedarfsfall zwei qualitativ unterschiedliche Ausgangsszenarien skizziert, mit jeweils eigenen Planungswerten.

Im vorliegenden Umweltbericht wurde für die Bestandsbewertung das Standardmodul verwendet, für die Bewertung der Planung kam das Planungsmodul zum Einsatz.

Erfassung und Auswertung der Biotoptypen und Biotopplanung



vor dem Eingriff

nach dem Eingriff

Biotopbestandsaufnahme vor dem Eingriff

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Wiese	13	8821	114.673
Streuobstwiese	17	3255	55.335
Steinriegel	19	288	5.472
Gartenanlage	6	295	1.770
Summen		12659	177.250

Biotopbestandsaufnahme nach dem Eingriff

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
unversiegelte Wohnbaufläche	6	5471	32.826
max. versiegelte Fläche	1	2368	2.368
Straßenfläche	1	1257	1.257
Private Grünfläche	17	936	15.912
Öffentliche Grünfläche	17	971	16.507
Spielplatz	6	974	5.844
Steinriegel	19	288	5.472
Grünpuffer um Steinriegel	13	387	5.031
Summen		12659	85.217

Aus der Biotoptypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich ein Defizit in der Bilanzwertung von 92.033 Punkten (-52%). Der Eingriff konnte somit im Plangebiet nicht ausgeglichen werden.

13.2.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Erholungswirksamkeit der freien Landschaft wird maßgeblich durch die Attraktivität des Landschaftsbildes bestimmt. Das Landschaftsbild ist jedoch nicht als feststehender Begriff zu verstehen, sondern als Leitbild, das der Mensch sich von einem bestimmten Lebensraum macht. Es ist dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt und wird in verschiedenen Epochen und von verschiedenen Menschen unterschiedlich empfunden.

Als Funktionen dieses Schutzgutes werden allgemeine Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die Analyse erfolgt allerdings nicht getrennt nach diesen Einzelfunktionen, sondern als deren Aggregation zum Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Beim Schutzgut 'Landschaftsbild und Erholung' werden die Hauptkriterien 'Vielfalt' und 'Eigenart' in Stufe C (3,78 haWE) eingeordnet. Die Einstufung ergibt sich, da die natürlichen Elemente noch mit den anthropogenen korrespondieren und eine mittlere Naturnähe festgestellt werden kann.

Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ist nach der Planung - entsprechend dem Leitfaden - mit Stufe 'de' zu bewerten.

Bei der Wertstufe 'C' ergibt sich für das Plangebiet ein notwendiger Ausgleich von 3,78 haWE (= Hektar-Werteinheit). Für das Defizit von 1,5 Wertstufe ergibt sich bei einem 1,26 ha großen Plangebiet ein Ausgleich von 1,89 haWE ($1,5 * 1,26$) für Landschaftsbild und Erholung.

Es liegt damit ein Defizit von 1,89 haWE vor.

13.2.4 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch eine Überplanung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Hierbei kann das Schutzgut Boden prinzipiell folgende Eingriffe erfahren:

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- Verlust der Funktion als – Standort für Kulturpflanzen
- Verlust der Funktion als – Standort für natürliche Vegetation
- Verlust der Funktion als – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Verlust der Funktion als – Filter und Puffer für Schadstoffe

Die vorstehenden Kriterien sind entsprechend dem Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministerium 'Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit' (Heft 31) separat zu betrachten und bewerten.

Datengrundlage der Bewertung sind die 'Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) und Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB) des Landesvermessungsamts Baden-Württemberg (LV), bereitgestellt vom Umweltministerium

Baden-Württemberg mit der WAABIS-Lieferung vom Dezember 2004 (UVM-Erlass „Nutzungsbestimmungen für Geobasisdaten der Vermessungsverwaltung“ vom 27.01.2003, Az. 5-0272.0).

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung verletzt. Ein Bodenverlust durch Versiegelung wird eintreten. Ein Funktionsverlust des Bodens ist zu erwarten. Der Eingriff auf das Schutzgut Boden wird insbesondere durch die festgesetzte Minimierung der Bodenversiegelungen gering gehalten.

Leistungsfähigkeit als Standort für Kulturpflanzen

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens/Standortes als „Standort für Kulturpflanzen“ wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Die Leistungsfähigkeit wird aus Kenngrößen des Wasserhaushalts (bodenkundliche Feuchtestufen) abgeleitet.

(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Die Acker- und Grünlandzahlen des Plangebiets liegen im Bereich von 41- 60, was dem Wertebereich mittel für das Kriterium Standort für Kulturpflanzen entspricht. Für die Plangebietsgröße von 1,26 ha ergibt sich bei einer Wertstufe von 3 ein notwendiger Ausgleich von 3,78 haWE.

Durch den Bebauungsplan können 2.368 m² versiegelt werden. Das Schutzgut Boden besitzt dann nur noch die Wertigkeit Stufe 0, das entspricht 0 haWE. Die restliche Fläche des Plangebiets 1 ha ist für Kulturpflanzen nicht mehr nutzbar. Bei einem Wertfaktor von 1 ergibt sich ein Ausgleich von 1 haWE.

Damit liegt für das Schutzgut Boden als Standort für Kulturpflanzen ein Defizit von 2,78 haWE vor.

Leistungsfähigkeit als Standort für natürliche Vegetation

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens/ Standortes als „Standort für die natürliche Vegetation“ wird durch die Ausprägung der Standorteigenschaften, deren flächenhaftem Vorkommen (Seltenheit/Häufigkeit) und der Hemerobie des Bodens bestimmt. Mit hoher Leistungsfähigkeit bewertet werden Böden mit extremer Ausprägung von Standorteigenschaften (trocken, feucht / nass, nährstoffarm), da diese Böden günstige Voraussetzungen für besonders schutzwürdige (spezialisierte und i. allg. auch seltene) Pflanzengesellschaften bieten. Ebenfalls hoch bewertet werden Böden mit seltener Ausprägung der Standorteigenschaften innerhalb des Betrachtungsraumes und Standorte mit geringer Hemerobiestufe (geringe Veränderung als Folge von menschlichen Eingriffen).

(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Entsprechend der Ackerzahl besitzt das Plangebiet eine geringe Wertigkeit (Wertstufe 2) als Standort für natürliche Vegetation. Für das Plangebiets ergibt sich daraus ein notwendiger Ausgleich von 2,52 haWE.

Durch die Planung ändert sich die Wertigkeit des Plangebietes als Standort für natürliche Vegetation verschieden stark. Der versiegelten Fläche von 2.368 m² wird die Wertstufe 0 zugeordnet, dies entspricht einem Wert von 0 haWE. Im restlichen Plangebiet bleibt die Funktion gleichwertig erhalten. Dies entspricht einem Ausgleich von 2,05 haWE.

Damit liegt für das Schutzgut Boden hinsichtlich der Leistungsfähigkeit als Standort für natürliche Vegetation ein Defizit von 0,47 haWE im Plangebiet vor.

Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ wird durch das Aufnahmevermögen (mögliches Infiltrationsvermögen) von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. –verminderung (mögliche Speicherleistung) bestimmt. Diese Leistungsfähigkeit wird aus den Kenngrößen Wasserleitfähigkeit bei Sättigung und nutzbare Feldkapazität in Verbindung mit der Luftkapazität abgeleitet. Eine Wasserspeicherung im Untergrund kann qualitativ einbezogen werden.

(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Entsprechend den Ackerzahlen des Plangebiets ergibt sich eine geringe Wertigkeit (Wertstufe 2) als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Dies ergibt bei einer Plangebietsgröße von 1,26 ha einen notwendigen Ausgleich von 2,52 haWE.

Im Bereich der versiegelten Flächen des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Im restlichen Plangebiet dagegen bleibt die Speicherkapazität des Bodens erhalten. Die versiegelten Flächen von 2.368 m² erzielen bei einer Wertstufe = 0 keinen anrechenbaren Wert für den Ausgleich. Im restlichen Plangebiet (1 ha) wird ein anrechenbarer Ausgleich von 2 haWE erzielt.

Damit liegt für das Schutzgut Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ein Defizit von 0,52 haWE vor.

Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Filter und Puffer für Schadstoffe“ wird für drei Schadstoffgruppen abgeleitet. Bestimmende Elemente der Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Filter und Puffer“ sind die Kenngrößen der Bodenbeschaffenheit, die die Mobilität von anorganischen Schadstoffen, die Mobilität und die Abbauleistung von organischen Schadstoffen und die Säurepufferkapazität in Böden maßgeblich bestimmen. Dabei weisen die Böden eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe auf, welche Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf entfernen, zurückhalten und ggf. abbauen (organische Schadstoffe) und welche eine hohe Säurepufferkapazität aufweisen.

Ein geringer Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist zu erwarten. Die Freiflächen lassen aufgrund der ständigen Begrünung eine gleichwertige Puffer- und Filterfunktion erwarten.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des Bewuchses lässt sich für das Plangebiet eine hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe ermitteln. Daraus ergibt sich für das Plangebiet eine Wertstufe von 4. Dies ergibt bei einer Plangebietsgröße von 1,26 ha einen notwendigen Ausgleich von 5,04 haWE.

Durch den Bebauungsplan wird eine Versiegelung von 2.368 m² ermöglicht. Diese Fläche besitzt keine Filter- und Pufferfunktion mehr (0 haWE). Im restlichen Plangebiet bleibt die Funktion mindestens gleichwertig erhalten. Das restliche Plangebiet (Fläche 1ha) erzielt bei der Wertstufe von 4 einen planinternen Ausgleich von 4 haWE.

Dies ergibt für das Plangebiet ein Defizit von 1,04 haWE für das Schutzgut Boden als Filter- und Pufferfunktion.

13.2.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten.

Im Plangebiet und dessen direkter Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Somit liegt keine Beeinträchtigung für das Teilschutzgut Oberflächengewässer vor.

Für das Teilschutzgut Grundwasser wurde folgendes Schema zur Bewertung von Flächen entwickelt:
(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Wichtigstes Kriterium ist die Durchlässigkeit verschiedener Gesteinsformationen, um die für die Bauleitplanung relevanten landschaftsplanerischen Funktionen Grundwasserdargebot und –neubildung beschreiben zu können. Die Klassifizierung der Durchlässigkeiten erfolgte in Baden-Württemberg auf der Basis der geologischen Gliederung in der Geologischen Übersichtskarte 1:350.000 („GÜK350“) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB). Die Klassifizierung bezieht sich auf die geologischen Formationen und ist auf die in der Geologischen Karte (GK25) dargestellten Abgrenzungen übertragbar. Für die lokale Ebene des Bebauungsplans erscheint deshalb die Durchlässigkeit durchaus geeignet, um die Eingriffserheblichkeit zumindest grob beurteilen zu können. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins weitere Kriterien wie z.B. Nutzungsart (Wald, Acker etc.), Deckschichten oder andere überlagernde (drainierende) Schichten eine wichtige Rolle. Durch entsprechende Planung sollte auch eine Verunreinigung wertvoller Grundwasservorkommen vermieden werden.

Nebenkriterium (zur Beurteilung der Grundwasser-Schutzfunktion) ist die Überdeckung von Grundwasserleitern. Auch zu dieser Funktion existieren kartographische Darstellungen des LGRB (ebenfalls im Maßstab 1:350.000). Da die Terminologie dieser Übersichtskarte nicht mit derjenigen der GK25 korrespondiert, ist eine Transformation in einen genaueren Maßstab überhaupt nicht und eine Anwendung in der Bauleitplanung nur sehr bedingt möglich. In Ermangelung von Geodaten mit ausreichender räumlicher Genauigkeit soll zur Beurteilung der Grundwasserschutzfunktion die Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ herangezogen werden. Sie soll dann in die Gesamtbewertung des Teilschutzgutes Grundwasser einfließen, wenn

- durch Baumaßnahmen eine wesentliche Verletzung der filternden und puffernden Bodenschicht zu erwarten ist, sowie
- die Filter- und Pufferleistungen des Bodens überdurchschnittlich hoch sind (Stufen 4 und 5) und gleichzeitig
- der geologische Untergrund eine hohe oder sehr hohe Durchlässigkeit aufweist (also Wertstufen A oder B).

Die Bewertung erfolgt dann ausschließlich verbal-argumentativ. Besonderer Wert ist in diesem Fall auf Vermeidung und Minimierung zu legen. Trifft eine der drei Voraussetzungen nicht zu, wird die Bewertung für das Teilschutzgut Grundwasser ausschließlich anhand der Durchlässigkeit des Gesteins vorgenommen.

Im Plangebiet tritt unterer Muschelkalk auf. Entsprechend der Tabelle 'Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Grundwasser' ist das Plangebiet damit in die Stufe 'C' einzuordnen. Für das Plangebiet von 1,26 ha ergibt sich bei einer Wertstufe von 3 ein Schutzgut-Wert von 3,78 haWE.

Der Bewertungsrahmen für Teilschutzgut Grundwasser ordnet versiegelte Flächen in Siedlungsbereichen in die Stufe E (sehr geringe Wertigkeit) ein, dies entspricht 0,24 haWE. Für das restliche Plangebiet (1 ha) bleibt Wertstufe C erhalten, dies entspricht einem Wert von 3 haWE.

Damit liegt für das Schutzgut Wasser ein Defizit von 0,78 haWE vor.

13.2.6 Schutzgut Luft und Klima

Nach § 1 (1) des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg ist die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, zu denen auch Luft und Klima zählen, nachhaltig zu sichern (§ 2 Nr. 7 und 8 NatSchG):

- „Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen soll auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegengewirkt werden.“
- „Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des Kleinklimas, sollen vermieden werden.“

Durch die Hangneigung ergibt sich, entsprechend der Tabelle `Bewertungsrahmen für das Schutzgut Klima / Luft´, eine hohe Wertigkeit (Stufe B) für das Plangebiet hinsichtlich dem Schutzgut Klima/Luft. Für das Plangebiet ergibt sich eine Bestand-Wertigkeit für das Schutzgut Klima/Luft von 5,04 haWE.

Die geplante Bebauung und Teilversiegelung des Planungsgebietes bewirkt eine Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff auf das Schutzgut Klima wird insbesondere durch die festgesetzten Pflanzgebote gering gehalten, da sich die Gehölzpflanzungen mittel- und langfristig positiv auf das Kleinklima auswirken. Somit erfolgt insgesamt eine Abwertung um eine Wertstufe, was einen planinternen Ausgleich von 3,78 haWE bewirkt.

Damit liegt für das Schutzgut Klima/Luft ein Defizit von 1,26 haWE vor.

13.2.7 Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter

Durch die direkte Lage am Ortsrand von Rengershausen und der landwirtschaftlichen Nutzung der Wiesenflächen ist das Plangebiet schon anthropogen geprägt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Kultur und Sonstiges liegt deshalb nicht vor.

13.2.8 Planinterne Kompensationsmaßnahmen

Die Festsetzung der großen ringförmigen Grünfläche im Eingangsbereich des Wohngebiets bewirkt eine deutliche Minderung der Betroffenheit und findet im Ausgleich der Schutzgüter Berücksichtigung.

13.2.9 Kompensationsbilanz des Bebauungsplanes

Notweniger Ausgleich	Pflanzen und Tiere (P = Biotoppunkte)	Landschaftsbild und Erholung	Boden - Standort für Kulturpflanzen	Boden - Standort für natürliche Vegetation	Boden – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Boden – Filter und Puffer für Schadstoffe	Wasser	Luft und Klima
Plangebiet Vorher	177.250 P	3,78 haWE	3,78 haWE	2,52 haWE	2,52 haWE	5,04 haWE	3,78 haWE	5,04 haWE
Plangebiet nachher	85.217 P	1,89 haWE	1 ha WE	2,05 haWE	2 haWE	4 haWE	3 haWE	3,78 haWE
Fazit Plangebiet	92.033 P	-1,89 haWE	-2,78 ha WE	-0,47 haWE	-0,52 haWE	-1,04 haWE	-0,78 haWE	- 1,26 haWE
	-52 %	- 50 %	- 74 %	- 19 %	-20 %	-21 %	- 21 %	- 25 %
	→ betroffen	→ betroffen	→ stark betroffen	→ betroffen	→ betroffen	→ betroffen	→ tangiert	→ betroffen

Der Eingriff in die Schutzgüter `Wasser´, wird von der Planung tangiert. Die Schutzgüter `Landschaftsbild und Erholung´, `Pflanzen und Tiere´, `Luft und Klima´ sowie das Schutzgut `Boden´ sind von dem Eingriff betroffen.

13.3 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Der Eingriff in die Natur ist unvermeidbar, weil die Schaffung von Wohnbauflächen derzeit an keiner anderen Stelle am Ortsrand von Rengershausen möglich ist. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden deshalb zurückgestellt.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs und der Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere des Landschaftsbildes, soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Anlage von großzügigen Grünstrukturen im Randbereich zur Abpufferung zur offenen Landschaft
- Schutz und Erhalt des Steinriegels
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe öffentliche Straßenflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von Anzahl der Vollgeschosse, max. Höhe zwischen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe/ Untergeschosßfertigfußbodenhöhe und Dachfirst
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

Ferner wird auf der Eingriffsfläche selbst eine Minimierung des Eingriffs durch festgesetzte Neuanpflanzungen und Schutz bestehender Biotopstrukturen erzielt. Zusätzlich wird dem Minimierungsgebot durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Bodenbefestigungsmaterialien Folge geleistet.

13.4 Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgend werden die Kompensationsmaßnahmen beschrieben, die auf der Gemarkung Rengershausen umgesetzt werden sollen und in folgender Karte dargestellt sind. Die auf Privatbesitz befindlichen Kompensationsmaßnahmen wurden durch öffentlich- rechtliche Verträge zwischen der Stadt Bad Mergentheim und den Grundstücksbesitzern gesichert.



13.4.1 Maßnahme 1

Auf dem stadteigenen Flurstück 501 wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese umgewandelt. Die Fläche umfasst 1.457 m² und liegt direkt am Uhlbachweg im südöstlich Anschluss an den Siedlungsrand von Rengershausen. Streuobstbestände weisen eine sehr hohe Artenvielfalt auf. Durch die Maßnahme wird ein Mosaikstein in der Agrarlandschaft geschaffen.

Auswirkung der Maßnahme auf die Schutzgüter

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Umwandlung der intensiv genutzten Ackerfläche in eine extensive Streuobstwiese bewirkt eine Aufwertung der Biotopwertigkeit von 4 auf 16 Punkte. Bei einer Fläche von 1.457 m² bedeutet dies einen Ausgleich von 17.484 Biotoppunkten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Umwandlung der Ackerfläche in eine Streuobstwiese bedeutet eine Erhöhung der Strukturvielfalt und einen Schritt zur Erneuerung traditioneller Bewirtschaftungsformen im Ortsrandbereich. Daraus resultiert eine Aufwertung für das Ortsumfeld hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion um 1 Wertstufe. Es ergibt sich somit ein Ausgleich von 0,15 haWE.

Schutzgut Boden

Als Standort für Kulturpflanzen:

Von der Maßnahme resultiert keine Aufwertung für dieses Schutzgut.

Als Standort für natürliche Vegetation:

Die Funktion als Standort für natürliche Vegetation erhöht sich durch die extensive Bewirtschaftung um 1 Wertstufe. Das hat einen Ausgleich von 0,15haWE zur Folge.

Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Funktion als Ausgleich im Wasserkreislauf erhöht sich infolge der Umwandlung in Grünland ebenfalls um 1 Wertstufe. Das hat einen Ausgleich von 0,15haWE zur Folge.

Als Filter und Puffer für Schadstoffe

Das Filter- und Puffervermögen steigert sich durch das Anlegen der Streuobstwiese um 1 Wertstufe, was einen anrechenbaren Ausgleich von 0,15haWE bewirkt.

Schutzgut Wasser

Von der Maßnahme resultieren keinen anrechenbaren Aufwertungen für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft und Klima

Die Anpflanzungen der hochstämmigen Obstbäume bewirken Verbesserungen, vor allem für das Kleinklima. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Funktion der Fläche für das örtliche Kleinklima um 1 Wertstufe verbessert, was einen Ausgleich von 0,15haWE zur Folge hat.

13.4.2 Maßnahme 2

Der östliche Siedlungsrand von Rengershausen ist relativ gut mit Streuobstbeständen zur offenen Landschaft hin abgepuffert, durch die Anlage einer Streuobstwiese auf dem stadt-eigenen Flurstück 354/1 kann das grüne Band in diesem Bereich geschlossen werden. Es handelt sich um eine Fläche mit 3.466 m², die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Auswirkung der Maßnahme auf die Schutzgüter

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Umwandlung der Ackerfläche in eine extensive Streuobstwiese bewirkt eine Aufwertung der Biotopwertigkeit von 4 auf 16 Punkte. Bei einer Fläche von 3.466 m² bedeutet dies einen Ausgleich von 41.592 Biotoppunkten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Umwandlung der Ackerfläche in eine Streuobstwiese bedeutet eine Erhöhung der Strukturvielfalt und einen Schritt zur Erneuerung traditioneller Bewirtschaftungsformen im Ortsrandbereich. Daraus resultiert eine Aufwertung für das Ortsumfeld hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion um 1 Wertstufe. Es ergibt sich somit ein Ausgleich von 0,35 haWE.

Schutzgut Boden

Als Standort für Kulturpflanzen:

Von der Maßnahme resultiert keine Aufwertung für dieses Schutzgut.

Als Standort für natürliche Vegetation:

Die Funktion als Standort für natürliche Vegetation erhöht sich durch die extensive Bewirtschaftung um 1 Wertstufe. Das hat einen Ausgleich von 0,35haWE zur Folge.

Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Funktion als Ausgleich im Wasserkreislauf erhöht sich infolge der Umwandlung in Grünland ebenfalls um 1 Wertstufe. Das hat einen Ausgleich von 0,35haWE zur Folge.

Als Filter und Puffer für Schadstoffe

Das Filter- und Puffervermögen steigert sich durch das Anlegen der Streuobstwiese um 1 Wertstufe, was einen anrechenbaren Ausgleich von 0,35haWE bewirkt.

Schutzgut Wasser

Von der Maßnahme resultieren keine anrechenbare Aufwertung für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft und Klima

Die Anpflanzungen der hochstämmigen Obstbäume bewirken Verbesserungen, vor allem für das Kleinklima. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Funktion der Fläche für das örtliche Kleinklima um 1 Wertstufe verbessert, was einen Ausgleich von 0,35haWE zur Folge hat.

13.4.3 Maßnahme 3

Nördlich der geplanten Baugrundstücke 1 und 2 befindet sich eine Wiese (Flst.Nr. 973) mit einer Fläche von 1.366 m², die früher als Streuobstwiese genutzt wurde und im Eigentum der Stadt Bad Mergentheim liegt. In den letzten Jahren wurden alle Bäume gefällt. Nun soll durch Neuanpflanzungen wieder eine ökologisch wertvolle Streuobstwiese geschaffen werden, damit das Baugebiet noch besser zur offenen Landschaft abgepuffert wird. Zusätzlich werden wichtige Lebensräume für die lokale Population der vorherrschenden geschützten Brutvögel geschaffen.

Auswirkung der Maßnahme auf die Schutzgüter

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Umwandlung in eine Streuobstwiese wird mit der Erhöhung von 3 Biotoppunkten beurteilt. Daraus ergibt sich ein Ausgleich von 4.098 Biotoppunkten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Anpflanzungen wandeln die Wiese in eine strukturreiche Streuobstwiese um, woraus eine Steigerung von 1 Wertstufe angenommen wird. Es ergibt sich somit ein Ausgleich von 0,13 haWE.

Schutzgut Boden

Als Standort für Kulturpflanzen:

Von der Maßnahme resultiert keine Aufwertung für dieses Schutzgut.

Als Standort für natürliche Vegetation:

Die Funktion als Standort für natürliche Vegetation erhöht sich durch die extensive Bewirtschaftung um 1 Wertstufe. Das hat einen Ausgleich von 0,13haWE zur Folge.

Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Funktion als Ausgleich im Wasserkreislauf erhöht sich nicht wesentlich.

Als Filter und Puffer für Schadstoffe

Das Filter- und Puffervermögen steigert sich durch die Anpflanzungen nicht erheblich.

Schutzgut Wasser

Von der Maßnahme resultieren keine anrechenbaren Aufwertungen für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft und Klima

Die Anpflanzungen der hochstämmigen Obstbäume bewirken Verbesserungen, vor allem für das Kleinklima. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Funktion der Fläche für das örtliche Kleinklima um 1 Wertstufe verbessert, was einen Ausgleich von 0,13haWE zur Folge hat.

13.4.4 Maßnahme 4

Zwischen Rengershausen und Stuppach befindet sich auf dem Flurstück 3370 eine Wiesenfläche (4623 m²) mit schon vereinzelt vorhandenem Streuobstbestand. Dieser private Streuobstbestand soll durch weitere Anpflanzungen deutlich aufgewertet und wurde durch einen öffentlich- rechtlichen Vertrag vom 10.08.2010 zwischen der Stadt Bad Mergentheim und dem Eigentümer gesichert.

Auswirkung der Maßnahme auf die Schutzgüter

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Aufwertung der bestehenden Streuobstwiese mit weiteren Anpflanzungen wird mit der Erhöhung von 2 Biotoppunkten beurteilt. Daraus ergibt sich ein Ausgleich von 9.246 Biotoppunkten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Anpflanzungen wandeln die Wiese in eine strukturreiche Streuobstwiese um, woraus eine Steigerung von einer Wertstufe angenommen wird. Es ergibt sich somit ein Ausgleich von 0,46 haWE.

Schutzgut Boden

Als Standort für Kulturpflanzen:

Von der Maßnahme resultiert keine Aufwertung für dieses Schutzgut.

Als Standort für natürliche Vegetation:

Die Funktion als Standort für natürliche Vegetation erhöht sich durch die extensive Bewirtschaftung um 1/2 Wertstufe. Das hat einen Ausgleich von 0,23haWE zur Folge.

Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Funktion als Ausgleich im Wasserkreislauf erhöht sich nicht wesentlich.

Als Filter und Puffer für Schadstoffe

Das Filter- und Puffervermögen steigert sich durch die Anpflanzungen nicht erheblich.

Schutzgut Wasser

Von der Maßnahme resultieren keine anrechenbaren Aufwertungen für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft und Klima

Die Anpflanzungen der hochstämmigen Obstbäume bewirken Verbesserungen, vor allem für das Kleinklima. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Funktion der Fläche für das örtliche Kleinklima um 1/2 Wertstufe verbessert, was einen Ausgleich von 0,23haWE zur Folge hat.

13.4.5 Maßnahme 5

Westlich des Friedhofs schließt sich eine Wiesenfläche mit der Flurstücksnummer 934/1 an, die 818 m² umfasst und einen vereinzelt Baumbestand aufweist. Infolge weiterer Anpflanzungen soll die ökologische Qualität der Fläche, die sich im Eigentum der Stadt Bad Mergentheim befindet, erhöht werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Aufwertung der bestehenden Wiesenfläche mit weiteren Anpflanzungen wird mit der Erhöhung von 2 Biotoppunkten beurteilt, da dadurch eine wertvolle Struktur im Anschluss an einen Bestandteil des Biotops `Feldhecken und Steinriegel nordwestlich von Rengershausen´ geschaffen wird. Daraus ergibt sich ein Ausgleich von 1.636 Biotoppunkten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Anpflanzungen steigern die Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild um 1 Wertstufe. Es ergibt sich somit ein Ausgleich von 0,08 haWE.

Schutzgut Boden

Als Standort für Kulturpflanzen:

Von der Maßnahmen resultiert keine Aufwertung für dieses Schutzgut.

Als Standort für natürliche Vegetation:

Die Funktion als Standort für natürliche Vegetation erhöht sich durch die Maßnahme nicht.

Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Funktion als Ausgleich im Wasserkreislauf erhöht sich nicht wesentlich.

Als Filter und Puffer für Schadstoffe

Das Filter- und Puffervermögen steigert sich durch die Anpflanzungen nicht erheblich.

Schutzgut Wasser

Von der Maßnahme resultieren keine anrechenbaren Aufwertungen für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft und Klima

Die Anpflanzungen der hochstämmigen Obstbäume bewirken Verbesserungen, vor allem für das Kleinklima. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Funktion der Fläche für das örtliche Kleinklima um 1 Wertstufe verbessert, was einen Ausgleich von 0,08haWE zur Folge hat.

13.4.6 Maßnahme 6

Entlang des Unteren Talwegs zieht sich ein grünes Band, bestehend aus ökologisch hochwertigen Heckenstrukturen und vereinzelt Streuobstbeständen. Nördlich der Kläranlage befindet sich eine nur randlich mit Bäumen bepflanzte Fläche mit der Flurstücksnummer 810. Auf der 2856 m² umfassenden privaten Wiesenfläche soll durch die Anpflanzung von 6-8 einheimischen Obstbäumen ein weiteres Mosaik für die heimische Tier- und Pflanzenwelt geschaffen werden. Die Sicherung der Maßnahme erfolgte über einen öffentlich- rechtlichen Vertrag vom 10.08.2010 zwischen der Stadt Bad Mergentheim und dem Grundstückseigentümer.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Aufwertung der bestehenden Wiesenfläche mit weiteren Anpflanzungen wird mit der Erhöhung von 2 Biotoppunkten beurteilt, da die Fläche dadurch zu einem Bestandteil eines Grüngürtels wird, dem eine wichtige Biotopvernetzungsfunction zukommt. Durch diese Aufwertung ergibt sich ein Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere von 5.712 Biotoppunkten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Anpflanzungen steigern die Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild um 1 Wertstufe. Es ergibt sich somit ein Ausgleich von 0,28 haWE.

Schutzgut Boden

Als Standort für Kulturpflanzen:

Von der Maßnahmen resultiert keine Aufwertung für dieses Schutzgut.

Als Standort für natürliche Vegetation:

Die Funktion als Standort für natürliche Vegetation erhöht sich durch die Maßnahme nicht.

Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Funktion als Ausgleich im Wasserkreislauf erhöht sich nicht wesentlich.

Als Filter und Puffer für Schadstoffe

Das Filter- und Puffervermögen steigert sich durch die Anpflanzungen nicht erheblich.

Schutzgut Wasser

Von der Maßnahme resultieren keine anrechenbaren Aufwertungen für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft und Klima

Die Anpflanzungen der hochstämmigen Obstbäume bewirken Verbesserungen, vor allem für das Kleinklima. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Funktion der Fläche für das örtliche Kleinklima um 1 Wertstufe verbessert, was einen Ausgleich von 0,28haWE zur Folge hat.

13.4.7 Maßnahme 7

Zwar konnten im Zuge der artenschutzrechtlichen Überprüfung des Plangebiets die geschützten Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse nicht nachgewiesen werden, trotzdem sollen im Zuge der Kompensationsmaßnahmen die Bedingungen für diese Arten verbessert werden. Im Laufe der Zeit verbuschen die kulturhistorischen bedeutenden Steinriegel, Zeugen der ehemals als Weinberg genutzten Hangflächen. Im Zuge landschaftspflegerischer Maßnahmen soll in Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis der bewachsene Steinriegel, der nordöstlich des Plangebiets auf den Flurstücken 969, 982, 990 und 996 verläuft und ca. 600 m² umfasst, entbuscht und somit in seinen ursprünglichen Zustand zurückverwandelt werden. Damit geht eine Aufwertung für die wechselwarmen Reptilienarten einher.

Auswirkung der Maßnahme auf die Schutzgüter

Die Maßnahme wertet die Funktion des bestehenden Steinriegels deutlich für die lokale Fauna auf. Auch das Landschaftsbild erfährt durch die Wiederherstellung der anthropogen entstandenen Form eine erhebliche Steigerung.

Eine monetäre Beurteilung erscheint nicht zweckmäßig, da eine Beurteilung über das Flächenmaß des Steinriegels dem tatsächlichen Wert der Maßnahme für die lokale Tierwelt und des Landschaftsbildes nicht ausreichend Rechnung trägt.

Notweniger Ausgleich	Pflanzen und Tiere (P = Biotoppunkte)	Landschaftsbild und Erholung	Boden - Standort für Kulturpflanzen	Boden - Standort für natürliche Vegetation	Boden – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Boden – Filter und Puffer für Schadstoffe	Wasser	Luft und Klima
Bebauungsplanung	-92.033 P	-1,89 haWE	-2,78 haWE	-0,47 haWE	-0,52 haWE	-1,04 haWE	-0,78 haWE	-1,26 haWE
Maßnahme 1	17.484 P	0,15 haWE	---	0,15 haWE	0,15 haWE	0,15 haWE	---	0,15 ha WE
Maßnahme 2	41.592 P	0,35 haWE	---	0,35 haWE	0,35 haWE	0,35 haWE	---	0,35 haWE
Maßnahme 3	4.098 P	0,13 haWE	---	0,13 haWE	---	---	---	0,13 haWE
Maßnahme 4	9.246 P	0,46 haWE	---	0,23 haWE	---	---	---	0,23 haWE
Maßnahme 5	1.636 P	0,08 haWE	---	---	---	---	---	0,08 haWE
Maßnahme 6	5.712 P	0,28 haWE	---	---	---	---	---	0,28 haWE
	-12.265 P	-0,44 haWE	-2,78 haWE	0,4 haWE	- 0,02 haWE	-0,54 haWE	-0,78 haWE	-0,03 ha WE
	→ fast ausgeglichen	→ fast ausgeglichen	→ nicht ausgeglichen	→ aufgewertet	→ praktisch ausgeglichen	→ nicht ausgeglichen	→ nicht ausgeglichen	→ praktisch ausgeglichen

Unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen (Maßnahme 7) zur Aufwertung des Steinriegels, kann für die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ und „Landschaftsbild und Erholung“ von einem nahezu vollständigen Ausgleich ausgegangen werden. Das Schutzgut Boden als „Standort für natürliche Vegetation“ erfährt eine Aufwertung, die Schutzgüter „Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Luft und Klima“ sind praktisch ausgeglichen, während die anderen Schutzgüter nicht vollständig ausgeglichen werden können.

13.5 Prüfen von Planungsalternativen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Andere Flächen wurden für Rengershausen im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen. Der Bedarf des Baugebietes ergibt sich aus dem Eigenbedarf an Bauplätzen des Ortes.

13.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung Umweltbericht

Es ist geplant, ein Baugebiet von 1,26 ha zu erschließen. Dabei handelt es sich um Wiesenflächen und Streuobstbestände, die zu einem Wohngebiet umgewidmet werden. Bei der Bebauung werden ca. 10 % des Gebietes durch öffentliche Straßenflächen versiegelt, über die die Erschließung erfolgt. In den Grundstücken ist eine Versiegelung bis zu 30 % erlaubt.

Ein Landschaftsschutzgebiet und ein Naturschutzgebiet sind nicht betroffen. Ein hochwertiges Biotop nach § 30 BNatSchG liegt innerhalb des Plangebiets, wird aber explizit geschützt und erhalten. Die Ausnahme nach § 30 BNatSchG wurde mit Schreiben vom 15.07.2010 vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis erteilt.

Der Eingriff durch das geplante Wohnbaugebiet wird durch die Pflanzgebote, die Festsetzung von versickerungsfähigen Materialien und die geringen Straßenflächen minimiert. Die Schutzgüter `Landschaftsbild und Erholung`, `Pflanzen und Tiere`, `Luft und Klima` sowie das Schutzgut `Boden` sind von dem Eingriff betroffen, weswegen die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Aufwertung des Steinriegels, kann für die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ und „Landschaftsbild und Erholung“ nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen von einem praktisch vollständigen Ausgleich ausgegangen werden. Das Schutzgut Boden als „Standort für natürliche Vegetation“ erfährt eine Aufwertung.

Im Plangebiet sind großzügige Anpflanzungen einheimischer Laubbäume und Sträucher vorgesehen.

13.7 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Für die Bebauungsplanung `Breite Egert/ Gässle` sind durch ein geeignetes Monitorringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

13.7.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:

- ob die angewandte Prüfmethode, die auf der Basis der Biotopbewertung als Indikator für alle Schutzgebiete eingesetzt wurde, für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die nicht sicher vorhergesagt werden konnten.

13.7.2 Monitoring - Zeitplan

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufgenommen:

Termin	Monitoringaufgabe
Nach vollständiger Erschließung	<ul style="list-style-type: none">- Wurden eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt?- Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung berücksichtigt?- Wurden die Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?- Wie hoch ist der Versiegelungsgrad insgesamt, stimmt dies mit der Prognose überein?- Wurde der geschützte Steinriegel auf dem Flst.Nr. 959 in seiner ursprünglichen Ausprägung erhalten?
→ Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse → Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen	

14 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange `Schaffung notwendiger Bauplätze´ gegenüber den Eingriffen in die Natur stuft die Stadt Bad Mergentheim entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die öffentlichen Belange als höherrangig ein.

Durch die Anlage von Grünflächen sowie den Pflanzgeboten im Plangebiet und den Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets wird ein ausgeglichener Naturhaushalt gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff angestrebt.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belangs ist dieser unvermeidbare Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Die genannten Aspekte zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Gesamtschau weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt wird. Die Stadt Bad Mergentheim hat sich im Vorfeld ihrer Planungsentscheidung mit der Überwachung (Monitoring) befasst und hinreichende Kontrollmechanismen vorgesehen.

Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Bad Mergentheim zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan `Breite Egert/ Gässle´ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

15 Planverwirklichung

Die für den Bebauungsplan Breite Egert/ Gässle erforderlichen Grundstücke wurden von der Stadt Bad Mergentheim vollständig erworben und werden mit einer Bauverpflichtung veräußert.

Die Erschließungsplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet, deshalb soll das Baugebiet nach der Genehmigung des Bebauungsplans `Breite Egert/ Gässle´ direkt erschlossen werden.

16 Erschließungskosten

Die Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden wie folgt abgeschätzt:

Straßenbau:	420.000€
Entwässerung, innere Erschließung:	200.000€

Bad Mergentheim, den 06.12.2010

Gez. Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister

Anlage 1 Geländeschnitte

Legende

- Wohnbaufläche
- Grünfläche
- Spielplatz
- Straße

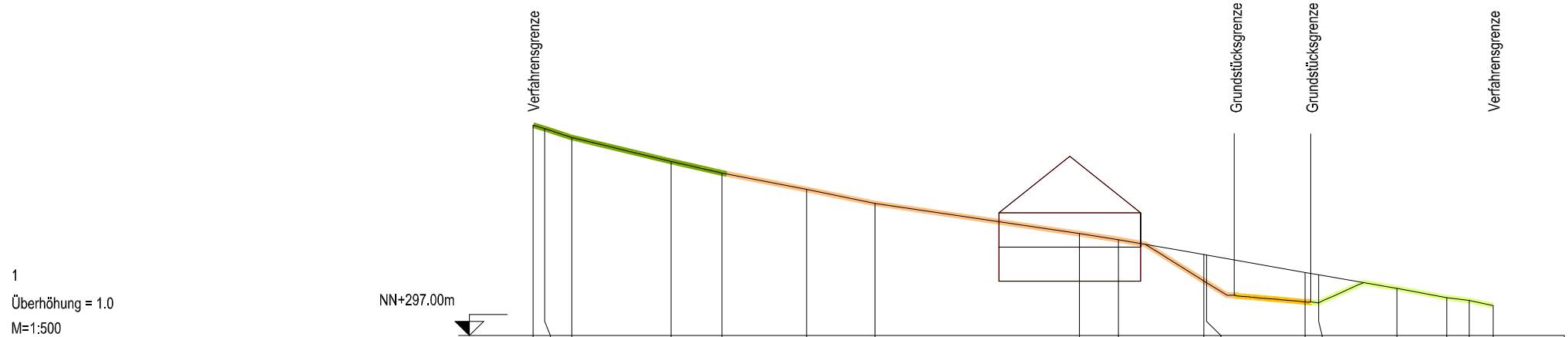
Geländeschnitt Bauplatz 1 M 1:500

zum BP Breite Eger/ Gässle

Erstellt von:

IBU- Ingenieurgesellschaft für Bauwesen u Umwelttechnik mbH

INGENIEURBÜRO PROF. DR. KLÄRLE
 TELEFON 07934.99288-0 · TELEFAX 07934.99288-9
 WÜRZBURGER STRASSE 9 · 97990 WEIKERSHEIM
 INFO@KLAERLE.DE · WWW.KLAERLE.DE



1
Überhöhung = 1.0
M=1:500

Stationierung	m	0.00	1.01	3.39	12.10	16.56	24.00	29.98	47.92	51.34	58.83	59.06	67.72	68.92	75.78	80.15	82.11	84.21
Koordinaten		3552436.516														3552468.300		
		5474432.441														5474354.455		
Geländehöhe	m ü. NN	315.51	315.20	314.42	312.32	311.30	309.85	308.63	305.96	305.44	304.13	304.09	302.54	302.34	301.15	300.33	300.08	299.63
G.höhe 2. Modell	m ü. NN										301.82	301.67	299.95	299.89				

Legende

- Wohnbaufläche
- Grünfläche
- Spielplatz
- Straße

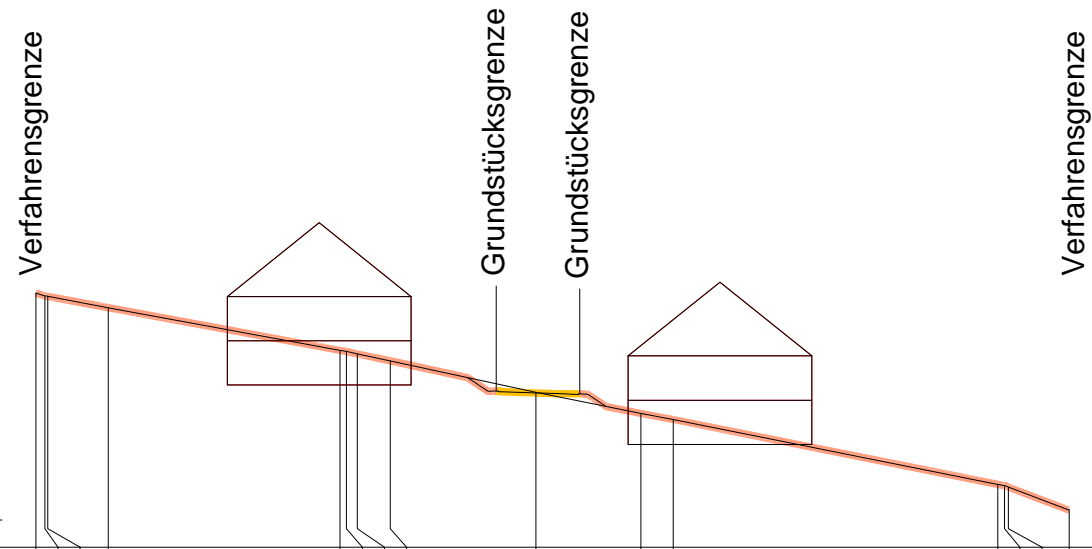
Geländeschnitt Bauplätze 4 und 6 M 1:500

zum BP Breite Egert/ Gässle

Erstellt von:

IBU- Ingenieurgesellschaft für Bauwesen u Umwelttechnik mbH

INGENIEURBÜRO PROF. DR. KLÄRLE
 TELEFON 07934.99288-0 • TELEFAX 07934.99288-9
 WÜRZBURGER STRASSE 9 • 97990 WEIKERSHEIM
 INFO@KLAERLE.DE • WWW.KLAERLE.DE



4
 Überhöhung = 1.0
 M=1:500

Stationierung	m	0.00	0.62	0.82	4.90	20.59	21.02	21.76	23.98	33.84	40.95	43.13	65.09	65.55	65.83	69.93
Koordinaten		3552516.551 5474463.439											3552555.909 5474405.633			
Geländehöhe	m ü. NN	315.23	315.05	315.01	314.25	311.35	311.28	311.11	310.64	308.49	307.07	306.65	302.26	302.18	302.08	300.53
G.höhe 2. Modell	m ü. NN									308.46						

Legende

- Wohnbaufläche
- Grünfläche
- Spielplatz
- Straße

Geländeschnitt Bauplätze 9 und 7 M 1:500
 zum BP Breite Egert/ Gässle
 Erstellt von:
 IBU- Ingenieurgesellschaft für Bauwesen u Umwelttechnik mbH

INGENIEURBÜRO PROF. DR. KLÄRLE
 TELEFON 07934.99288-0 • TELEFAX 07934.99288-9
 WÜRZBURGER STRASSE 9 • 97990 WEIKERSHEIM
 INFO@KLAERLE.DE • WWW.KLAERLE.DE

5
 Überhöhung = 1.0
 M=1:500

NN+300.00m



Stationierung	m	0.00	12.41	15.30	17.14	18.81	35.31	43.56	48.26	53.38	56.07	56.69	56.98
Koordinaten		3552536.414 5474477.293									3552578.528 5474438.914		
Geländehöhe	m ü. NN	315.29	313.15	312.67	312.33	311.97	308.32	306.25	305.10	303.88	302.45	302.08	302.03
G.höhe 2. Modell	m ü. NN			312.64	311.72	310.88	309.66						

Legende

- Wohnbaufläche
- Grünfläche
- Spielplatz
- Straße

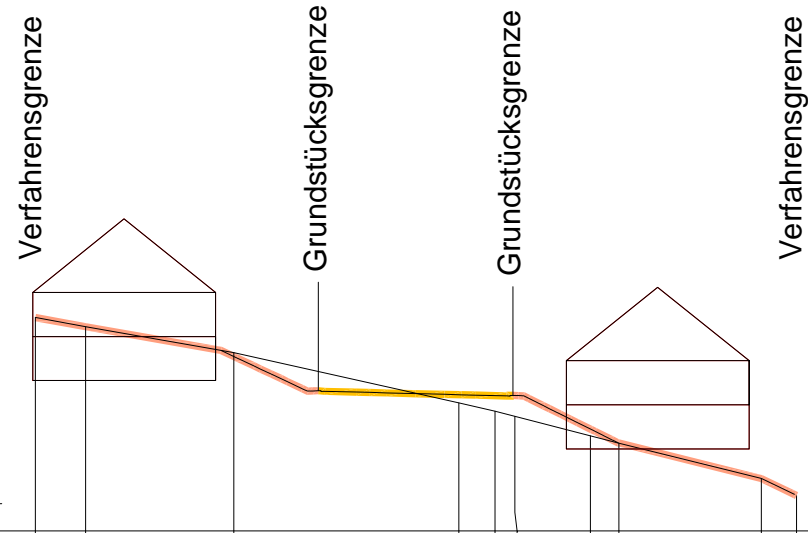
Geländeschnitt Bauplätze 10 und 8 M 1:500

zum BP Breite Egert/ Gässle

Erstellt von:

IBU- Ingenieurgesellschaft für Bauwesen u Umwelttechnik mbH

INGENIEURBÜRO PROF. DR. KLÄRLE
 TELEFON 07934.99288-0 • TELEFAX 07934.99288-9
 WÜRZBURGER STRASSE 9 • 97990 WEIKERSHEIM
 INFO@KLAERLE.DE • WWW.KLAERLE.DE



6
 Überhöhung = 1.0
 M=1:500

Stationierung	m	0.00	3.42	13.50	28.81	31.26	32.60	37.76	39.69	49.38	51.77
Koordinaten		3552546.265 5474485.360								3552584.531 5474450.488	
Geländehöhe	m ü. NN	315.50	314.88	313.11	309.69	309.14	308.78	307.44	306.97	304.55	303.40
G.höhe 2. Modell	m ü. NN			312.86	310.25	310.19	310.20	307.92			

Anlage 2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung