

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan „Kirchberg-Siebenwinden II“,

Bad Mergentheim-Neunkirchen

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 13 Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim. Die Stadt Bad Mergentheim hat mit Stand 30. Juni 1999 **22.211 Einwohner** und seit 01.04.1975 den Status einer Großen Kreisstadt inne.

III. Flächennutzungsplan

1. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wurde mit Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich.
2. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 30.11.1990 verbindlich.
3. Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 04.09.1992 wirksam.
4. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ferienpark Assamstadt) wurde mit Bekanntmachung am 02.04.1993 verbindlich.
5. Der Planbeschluß zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Gemeinsamen Ausschuß am 29.07.1999 gefaßt.
6. Der Planbeschluß zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.1999 gefaßt.
7. Im Flächennutzungsplan, 2. Änderung, wurde nordwestlich des bestehenden Baugebiets „Kirchberg-Siebenwinden I“ eine weitere Wohnbaufläche von ca. 3 ha ausgewiesen. Der Bebauungsplanentwurf für das Wohngebiet „Kirchberg-Siebenwinden II“ umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 3,7 ha und überschreitet geringfügig die flächenhafte Darstellung im Flächennutzungsplan in nordwestlicher Richtung. Die Flächenerweiterung ist in erster Linie erschließungsbedingt (beidseitige Erschließung der Baugrundstücke, Andienung der landwirtschaftlichen Grundstücke, Ver- und Entsorgung).

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der untergeordneten Veränderung der räumlichen Abgrenzung mit der damit verbundenen geringfügigen Überschreitung um ca. 0,7 ha entspricht der Bebauungsplanentwurf der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans und dem Entwicklungsgebot.

Eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt im Zuge des mit Aufstellungsbeschluß des Gemeinsamen Ausschusses vom 29.07.1999 eingeleiteten Verfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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 berücksichtigt die Ausweisung der Wohnbaufläche und steht dem Bebauungsplanentwurf nicht entgegen. Der angrenzende Landschaftsraum Richtung Kernstadt sollte jedoch aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen für die Naherholung von einer Bebauung freigehalten werden.

V. Abgrenzung

Der Bebauungsplanbereich wird nach dem gegenwärtigen Stand der Planung im wesentlichen wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Flst.Nr. 2578/1, 2579, 2582/1 (Weg) mit der jeweils nördlichen Teilfläche, Flst.Nr. 2585, 2587, 2588, 2733 -sämtliche Grundstücke liegen auf Gemarkung Mergentheim-;

im Osten durch die Flst.Nr. 2734, 2734/1, 2735, 2735/1 -jeweils Gemarkung Mergentheim-, Flst.Nr. 1504 (Gemarkung Neunkirchen, östliche Teilfläche);

im Süden von den Flst.Nr. 1505, 1506, 1501, 1500, 1499/1, 1499, 1498/1, 1498, 1497, 1496, 1495, 1493, 1492/1, 1492, 1491, 1490, 1489, 1488 -jeweils Gemarkung Neunkirchen-;

im Westen von den Flst.Nr. 1503 (Panoramastraße, westliche Teilfläche), 1501, 472, den westlichen Teilflächen Flst.Nr. 468, 466, 465 -jeweils Gemarkung Neunkirchen- sowie den westlichen Teilflächen der Flst.Nr. 2578/2, 2578/1 -Gemarkung Mergentheim-.

Maßgebend ist im einzelnen der Übersichtsplan des Bauordnungsamtes im Maßstab 1 : 2500 vom 05.11.1999.

VI. Angabe zum Bestand

Das geplante Wohngebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Neunkirchen im Hangbereich und schließt sich unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kirchberg-Siebenwinden I“ an. Die Grundstücke werden derzeit ackerbaulich genutzt.

VII. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich des Stadtteils Neunkirchen besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen, die derzeit nicht befriedigt werden kann, nachdem sich die noch freien Bauplätze, vor allem im Bebauungsplangebiet „Kirchberg-Siebenwinden I“, ausschließlich in privater Hand befinden. Seitens dieser Eigentümer besteht jedoch kein Verkaufsinteresse.

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich überwiegend bereits erworben. Auch die aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Baugebietes benötigten Flächen können erworben werden. Die erschlossenen Baugrundstücke werden wieder mit Bauverpflichtung veräußert, so daß eine Realisierung entsprechend dem jeweiligen Bedarf möglich ist.

Der Planbereich soll als Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S. von § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Bedarfs nicht zugelassen.

VIII. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet soll, wie bereits unter Ziffer VII dargelegt, als Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Entsprechend dem Bedarf und um eine massierte Bebauung des Hangbereichs zu vermeiden, werden im Planbereich überwiegend Baufelder für Einzel- und Doppelhäuser angeordnet. Im westlichen Randbereich ist auch eine verdichtete Bauweise mit Reihenhäusern durch die Festsetzung der offenen Bauweise zulässig. Um eine bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen, wurde die Firstrichtung parallel zu den Erschließungsstraßen verbindlich festgeschrieben.

Aufgrund der Hanglage werden Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zugelassen. Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe von höchstens 8,50 m, gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und Dachfirst, begrenzt. Um eine massierte Bebauung des Hangbereichs zu vermeiden und ausreichende Freiflächen sicher zu stellen, wurde mit Ausnahme der Grundstücke, die auch eine Reihenhausbebauung ermöglichen, eine Grundflächenzahl von lediglich 0,3 festgesetzt.

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 40° oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zu wählen. Walm- und Krüppelwalmdächer werden nicht zugelassen. Die Dächer für Garagen sind bei den talseitigen Grundstücken aus städtebaulichen Gründen dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Die bergseitig angebauten Garagen können auch in Flachdachweise ausgebildet werden und sind -soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden- zu begrünen. Mit Garagen und Nebengebäuden ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten, um eine Gliederung der Baukörper zu erreichen und eine Be- und Durchlüftung des Baugebietes zu gewährleisten.

Um eine massive Bebauung und auch ein für dieses Wohngebiet zu hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, wird die Zahl der Wohnungen aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 und bei Doppel- und Reihenhäusern auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.

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 zwei Kraftfahrzeuge. Die Wohnstraßen sind aufgrund ihrer Dimensionierung nicht geeignet, als Parkierungsfläche zu dienen. Auch ist aufgrund des vorhandenen Erschließungssystems eine optimale verkehrliche Anbindung des Baugebietes kurzfristig nicht möglich. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen ist daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung bei einer Wohnungsgröße über 100 qm gerechtfertigt.

Um Verkehrsgefährdungen zu minimieren, wurde im Einmündungsbereich des östlichen befahrbaren Wohnweges ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Aus den selben Erwägungen und auch um ein zusammenhängendes Straßenbegleitgrün im Einmündungsbereich des befahrbaren Wohnweges in die Erschließungsstraße zu erreichen, wurde für das Eckgrundstück der Standort für Garagen und Stellplätze vorgeschrieben.

Zur landschaftlichen Einbindung wurden Pflanzgebote in den Randbereichen und auch zwischen den Baugrundstücken festgesetzt. Gleichmaßen wurde auf eine gute Eingrünung der öffentlichen Parkplätze Wert gelegt. Auch der Bereich des Kinderspielplatzes südlich der Erschließungsstraße bildet zusammen mit der angrenzenden privaten Grünfläche einen größeren unbebauten Bereich innerhalb des Wohngebietes. Weitere öffentliche Grünbereiche bildet die Obstbaumwiese mit integrierter Regenrückhaltefläche (Erdbecken) am östlichen Rand des Plangebietes.

IX. Erschließung

Das Baugebiet wird über die Panoramastraße, die Von-Berlichingen-Straße, die Schönblickstraße sowie die Straße „Zum Käpelle“ und auch durch die Kirchbergstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und des bestehenden Straßennetzes muß der zu erwartende zusätzliche Anliegerverkehr durch die unterhalb liegenden Baugebiete geführt werden. Soweit erforderlich, sind zu gegebener Zeit verkehrsordnende Maßnahmen zu treffen. Im Zusammenhang mit einer späteren Fortentwicklung in westlicher Richtung (Bereich „Wolfental“) kann eine zusätzliche Anbindung an die Von-Berlichingen-Straße und die Straße „Im Wolfental“ erfolgen. Zunächst ist aufgrund der damit verbundenen Kosten sowie der Ausweisung im Flächennutzungsplan nur ein Anschluß des Baugebietes an die Panoramastraße möglich und auch ausreichend.

Zur Andienung der landwirtschaftlichen Grundstücke wird ein landwirtschaftlicher Weg an der westlichen und nördlichen Grenze des Planbereichs mit Anbindung an den bestehenden Feldweg, Flst.Nr. 2582/1 geschaffen. Fußläufige Verbindungen in die freie Landschaft sind an der östlichen Grenze des Planbereichs sowie ausgehend vom westlichen befahrbaren Wohnweg mit Anschluß an den Feldweg, Flst.Nr. 2582/1 vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze werden an zentraler Stelle, insbesondere im Bereich des befahrbaren Wohnweges sowie des geplanten Kinderspielplatzes angeordnet.

X. Versorgung / Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas ist über die Stadtwerke Bad Mergentheim GmbH sichergestellt. Im Plangebiet verlaufen mehrere Versorgungsleitungen, die im Zuge Erschließungsmaßnahmen teilweise zu verlegen sind. Die im östlichen Planbereich verlaufende 20 KV-Freileitung kann unverändert bestehen bleiben. Im nördlichen Planbereich wird die bestehende Freileitung abgebaut und verkabelt. Die Wasserversorgungsleitungen werden im westlichen Planbereich in den landwirtschaftlichen Weg verlegt, im östlichen Planbereich erfolgt die Leitungsführung teilweise in den Baugrundstücken. Entsprechende Leitungsrechte sind im Bebauungsplan festgeschrieben. Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.

Hinsichtlich der Wasserversorgung ist festzustellen, daß der Wasserbehälter im Bereich „Siebenwinden“ auf einer Höhe von 300 m ü.NN. liegt. Bis 275 m ü.NN. bestehen bei der Wasserversorgung keine Probleme. Ab 280 m ü.NN. ist nur noch ein Druck mit ca. 2 bar (Ruhedruck) vorhanden, der auf 10 m Höhenentwicklung um 1 bar abnimmt. Daraus resultiert, daß für die Bebauung oberhalb der Geländehöhe von 280 m ü.NN. eine ausreichende Versorgung der Wasserinstallationsanlagen nur mit kundeneigenen Druckerhöhungsanlagen möglich ist.

Das Baugebiet „Kirchberg-Siebenwinden II“ soll grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Es ist vorgesehen, die Abwasserkanäle im Straßenbereich der Erschließungsstraße und der befahrbaren Wohnwege neu zu verlegen. Der Anschluß der Abwasserkanalisation an das bestehende Kanalnetz ist über den Schacht in der Panoramastraße möglich. Zur Ableitung des Abwassers im Untergeschoß der talseitigen Grundstücke ist voraussichtlich der Einbau von Abwasserhebeanlagen notwendig. Grundsätzlich sind sämtliche Gebäude vor Kanalarückstau bis zur Rückstauenebene zu sichern. Die Regenwasserkanäle werden ebenfalls im Bereich der Erschließungsstraße und der befahrbaren Wohnwege mit Anschluß an die im östlichen Planbereich vorgesehene Fläche zur Rückhal-

tung von Niederschlagswasser (Erdbecken) verlegt. Dieses Regenrückhaltebecken soll an den bestehenden Regenwasserkanal, der derzeit als Überlaufkanal des Hochwasserbehälters dient, angeschlossen werden. Vorgesehen sind außerdem äußere Erschließungsmaßnahmen mit Kosten in Höhe von ca. 1,3 Millionen DM für Änderungen im Bereich des bestehenden Regenüberlaufes RÜ II sowie Aufweitungen von bestehenden Kanälen in der Althäuser Straße. Eine detaillierte hydraulische Berechnung erfolgt im Zuge des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens.

XI. Umweltverträglichkeit

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe i.S. von § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten. Gemäß § 1a Bau-gesetzbuch (BauGB) ist über die Eingriffsregelung nach dem Bundesnatur-schutzgesetz im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entschei-den.

1. Bestandsaufnahme Landschaft- und Naturhaushalt

Das geplante Wohngebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Neunkirchen im Hangbereich und schließt sich unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kirchberg-Siebenwinden I“ an. Die Grundstücke werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Der an das Plangebiet nördlich und westlich angrenzende Bereich wird ebenfalls ackerbaulich genutzt. In unmittelbarer Nähe zum Planbereich be-finden sich mit Ausnahme eines kleinen Wäldchens aus Laubgehölzen in Steillage nordöstlich des geplanten Wohngebiets keine wertvollen Biotop-strukturen.

2. Eingriffe

Durch die Ausweisung und Umsetzung des Bebauungsplangebiets „Kirchberg-Siebenwinden II“ wird ein Eingriff in Naturhaushalt und Land-schaftsbild vorgenommen.

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von Gebäuden auch aufgrund der Lage im Hangbereich, wesentlich verändert. Der Eingriff ist nicht vermeidbar, jedoch minimierbar.

Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben sich vor allem aus den mit den Bau-
maßnahmen einhergehenden Bodenversiegelungen. Der Planbereich um-
faßt eine Fläche von insgesamt ca. 3,7 ha. Durch Gebäude, Erschließungs-
straßen und Wege werden gegenüber dem derzeitigen Zustand maximal ca.
1,25 ha Fläche zusätzlich versiegelt (bei voller Ausschöpfung der Grundflä-
chenzahl). Nachdem es sich jedoch überwiegend um Ackerflächen handelt,
kann der Eingriff in den Naturhaushalt als relativ gering eingestuft werden.

3. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffe

Das Bebauungsplangebiet setzt die Siedlungsentwicklung im Nordwesten
der Ortslage von Neunkirchen fort. Geeignete Standorte, die einen gerin-
geren Eingriff in Landschaft- und Naturhaushalt bedeuten würden, stehen im
Stadtteil Neunkirchen nicht zur Verfügung. Im Zuge der 2. Änderung des
Flächennutzungsplanes wurde daher an dieser Stelle eine entsprechende
Wohnbaufläche ausgewiesen. Auch der Landschaftsplan befürwortet eine
bauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, wurde die Firstrich-
tung parallel zum Hang und den Erschließungsstraßen angeordnet. Außer-
dem wurde die Höhenentwicklung der maximal zweigeschossigen Gebäude
durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m bezogen auf
die Erdgeschoßfußbodenhöhe begrenzt und die Dachneigung bei Satteldä-
chern auf maximal 40⁰ beschränkt. Zusätzlich wurden insbesondere im
Übergangsbereich zur freien Landschaft flächige Pflanzgebote für heimische
Bäume und Sträucher festgesetzt.

Durch die Entsorgung der Schmutz- und Regenwassers im Trennsystem
werden die Abwasseranlagen entlastet. Die Fläche zur Rückhaltung von
Niederschlagswasser (Erdbecken) dient der Pufferung und verzögerten Ab-
leitung des Regenwassers.

Auch die Versiegelung des Bodens soll soweit möglich vermieden werden.
Die Verkehrsflächen wurden minimiert. Die Haupteerschließungsstraße erhält
inklusive Gehweg eine Breite von 7,0 m, die befahrbaren Wohnwege sind
mit 5,0 m Breite vorgesehen. Parkplätze und Zufahrten sind wasserdurch-

lässig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Flachdachgaragen sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, zu begrünen. Mit Garagen und Nebengebäuden ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten, um eine Gliederung der Baukörper zu erreichen und eine Be- und Durchlüftung des Baugebietes zu gewährleisten.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Insbesondere die im östlichen Planbereich festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Obstbaumwiese und Regenrückhaltefläche (Erdbecken) soll als Ausgleichsfläche für die durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe dienen. Auch der Bereich des Kinderspielplatzes südlich der Erschließungsstraße bildet zusammen mit der angrenzenden privaten Grünfläche einen größeren unbebauten Bereich innerhalb des Wohngebietes. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und zwischen den Häuserzeilen wurden flächige Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Auch im Bereich der öffentlichen Parkplätze sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Zusätzlich sind entsprechend den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Pflanzgebote für einheimische Laubbäume festgesetzt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der nachfolgende Bewertungsrahmen dient zur überschlägigen Ermittlung der Wertigkeit verschiedener Flächen und Flächennutzungen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege und bildet einen entsprechenden Rahmen zum Vergleich von Landschaftsbereichen unterschiedlicher Ausstattungen. Der Bewertungsrahmen ist in Stufen von 0,0 bis 1,0 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 als nied-

rigster (= versiegelte Flächen) und 1,0 als höchster Wert (= ökologisch wertvoller Bereich) eingesetzt.

5.1 Bewertungsrahmen für die Biotopbewertung

Biotoptypen:	Wertfaktor:
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
5. Extensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit Wildkräutern	0,6
6. Grünflächen Verkehrsgrün Private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. BauGB § 9 (1) Ziff. 20 und 25)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,8
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,8
16. Brachlandflächen Sukzessionsflächen nährstoffarm Sukzessionsflächen nährstoffreich	0,7 0,8 0,6
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölze / Hecken in der freien Landschaft	0,8
21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. Biotoptypen nach § 24 a 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	Panoramastraße	600	600	0,0	0,00
2	Schotterwege (Flurst. Nr. 2582/1 506, 518, 1502)	150 500	650	0,1	65,00
4	Ackerflächen	35725	35725	0,3	10717,50
	Gesamt		36975		10782,50

5.3 Flächenbilanz nach Bebauung des Plangebietes

Biotop-typ-Nr.	Bezeichnung	Fläche qm	Gesamt-fläche qm	Wert-faktor	Biotop-punkte
1	Versiegelte Flächen <u>Straßen</u> Erschließungsstraße Befahrbare Wohnwege <u>Baufelder</u> (anhand GRZ) 23653,50 x 0,3 3524 x 0,4	2567,50 1695,00 7096,05 1409,60	12768,15	0,0	0,00
2	Teilversiegelte Flächen Landwirtschaftl. Weg Fußwege	785,00 202,50	987,50	0,1	98,75
3	Parkplätze	240,00	240,00	0,2	48,00
4	Ackerflächen (Bereich Leitungsrecht)	30,00	30,00	0,3	9,00
6	Verkehrsgrün entl. landw. Weg im Bereich Parkplätze	424,50 515,50	940,00	0,3	282,00
7	Private Grünflächen 1. Flst.Nr. 509/2 2. <u>Gartenflächen</u> : Bauplätze abzgl. Baufelder (Nr.1) abzgl. Pflanzgebotsfl. (Nr. 11) abzgl. Einzelbäume lt. Pflanzgebot (Nr. 21)	400,00 27177,50 ./8505,65 ./3336,50 ./1140,00 = 14195,35	14595,35	0,4	5838,14
9	Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	550,00	550,00	0,4	220,00
11	Flächen mit Pflanzgebot	3336,50	3336,50	0,6	2001,90

Biotop- typ-Nr.	Bezeichnung	Fläche qm	Gesamt- fläche qm	Wert- faktor	Biotop- punkte
15, 22, 9	Öffentl. Grün: (Obstbaumwiese und Regenrückhaltefläche)	2387,50	2387,50	0,6	1432,50
21	Einzelbäume: Bauplatzflächen abzgl. Baufelder, abzgl. Pflanzgebotsflächen = 15335,35 : 200 = 76,67 76 Bäume à 15 qm	1140,00	1140,00	0,8	912,00
	Gesamt		36975,00		10842,29

5.4 Beurteilung

Aus dem Vergleich der errechneten Biotoppunkte anhand des derzeitigen Zustandes (10.782,50 Biotoppunkte) und nach erfolgter Umsetzung des Bebauungsplans (10.842,29 Biotoppunkte) ergibt sich ein Plus von 59,79 Biotoppunkten. Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst kann der zu erwartende Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

XII. Kosten

Verkehrliche Erschließung	ca. 1.092.000 DM
Abwasserbeseitigung -innere Erschließung	ca. 1.007.000 DM
- äußere Erschließung	ca. 1.300.000 DM
Wasserversorgung incl. Verlegung best. Versorgungsleitung	ca. 186.168 DM
Stromversorgung incl. Verlegung 20 kV-Freileitung	ca. 68.345 DM
Gasversorgung - Hausanschlüsse ca. 35.000 DM	
- Versorgungsleitungen ca. 65.000 DM	ca. 100.000 DM

Die Kosten der Abwasserbeseitigung und verkehrlichen Erschließung sind über den Vermögenshaushalt zu finanzieren.

Die Finanzierung der Strom-, Wasser- und Gasversorgung sowie die Verlegung der Versorgungsleitungen erfolgt über die Stadtwerke Bad Mergentheim GmbH.

XIII. Planverwirklichung

Die Grundstücke im Planbereich sind überwiegend bereits im städtischen Eigentum. Eine Bodenordnung ist daher nicht erforderlich. Die Erschließung erfolgt nach Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel. Die Grundstücke werden mit Bauverpflichtung veräußert, so daß eine zügige Realisierung entsprechend dem jeweiligen Bedarf gewährleistet ist.

Hülsmann
Oberbürgermeister