

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan „Klausenäcker III“,

Bad Mergentheim-Markelsheim

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 31. Dezember 1999 **22.181 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. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 24.03.2000 wirksam.
6. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls durch die Bekanntmachung am 24.03.2000 wirksam.
7. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluß des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.1999 eingeleitet.
8. Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nordöstlich der bestehenden Wohnbebauung eine weitere Wohnbaufläche im Gewinn „Klausenäcker“ ausgewiesen. Der Planbereich stimmt mit dieser Ausweisung überein.

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 zwar landschaftlich empfindliche aber dennoch günstige Erweiterungsfläche aus der Sicht

des Orts- und Landschaftsbildes. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Empfehlungen des Landschaftsplans

V. Abgrenzung

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

Im Norden durch die Flst.Nr. 4698, 4700, 4701, 6327 (Weg), 4702 und 4965;
im Osten durch die Flst.Nr. 4702 (östliche Teilfläche), 4985, 4983, 4982, 4981, 4980, 4978, 4976, 4975, 4973, 4972, 4971, 4970, 4967, 4966, 4965, 4955, 4954, 4953, 4952/2, 4952/1, 4950, 4949, 4948 und 4947;
im Süden durch die Flst.Nr. 4940, 4941, 4942, 4942/1 (Weg), 5042/1 (Knockstraße), 5051 (Winterrainstraße, südliche Teilfläche), 5040/4 und 5040/3;
im Westen durch die Flst.Nr. 5041/3, 5041/1, 5051 (Winterrainstraße), 5030/7, 5030/6, 5025/1 (Weg), 5030/5, 5030/4, 5030/3, 5030/2, 5030/1, 5025/1 (Erich-Riehle-Straße), 4694/6 sowie 4702 (westliche Teilfläche).

Maßgebend ist im einzelnen der Lageplan des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 500 vom 05.12.1996/29.10.1997/10.05.2000/30.08.2000, gefertigt von der Stadtverwaltung, Bauordnungsamt.

VI. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Markelsheim in oberer Hanglage und schließt sich unmittelbar an die bestehenden Wohngebiete „Klausenacker I und II“ im Westen und Süden an. Das Baugebiet liegt oberhalb der im Norden angrenzenden Geländekante, an die sich das realisierte Wohngebiet „Kitzle“ anschließt. Der Planbereich selbst sowie die im Osten angrenzenden Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt.

VII. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich des Stadtteils Markelsheim 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 Grundstücke im Planbereich erworben. 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 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 auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden insbesondere im nördlichen und östlichen Planbereich nur Einzelhäuser zugelassen. Im südlichen Planbereich sind auch Doppelhäuser, in Teilbereichen auch eine verdichtete Bauweise mit Reihenhäusern durch die Festsetzung der offenen Bauweise zulässig. Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren und auch um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu erreichen, wurde die Firstrichtung teilweise verbindlich festgeschrieben.

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45⁰ oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 - 45⁰ zu wählen. Walm- und Krüppelwalmdächer werden nicht zugelassen. Garagen sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zu errichten und diesem in Dachform und Dachneigung anzugleichen. 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 2 Kraftfahrzeuge. Im Bereich der Winterrainstraße und der Wohnstraßen sind Parkplätze ausgewiesen. Darüber hinaus sind diese Straßen jedoch aufgrund ihrer Dimensionierung nicht geeignet, als Parkierungsfläche zu dienen. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen ist daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung bei einer Wohnungsgröße über 100 qm gerechtfertigt.

Entlang der Winterrainstraße ist ein durchgehender Parkierungsstreifen mit dahinter liegendem Gehweg angeordnet. In diesem Bereich wurde daher für die angrenzenden Baugrundstücke ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Bei 4 Bauplätzen wurde der Garagenstandort sowie die Zufahrt verbindlich festgeschrieben. Die Festsetzung wurde zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen und -behinderungen getroffen, nachdem die Wendemöglichkeit im Bereich dieser Bauplätze eingeschränkt ist und teilweise außerdem noch eine Fußwegverbindung an die Stichstraße angeschlossen ist.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Grünordnungsplanung durch die freie Garten- und Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. Elke Ukas, Karlsruhe, wurden im Planbereich Pflanzgebote für Bäume sowie Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Durch diese grünordnerischen Maßnahmen wird eine landschaftliche Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes erreicht.

IX. Erschließung

Das Baugebiet wird über die Winterrainstraße an die K2852 und damit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Die Winterrainstraße wird mit Anschluß an die Erich-Riehle-Straße fortgeführt und dient als Haupterschließungsstraße für das Wohngebiet. Von diesem Haupterschließungsast zweigen Stichstraßen als befahrbare Wohnwege ab. Im Eingangsbereich soll die Winterrainstraße verengt werden, um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Entlang der Winterrainstraße soll ein Fußweg mit vorgelagertem begrüntem Parkierungstreifen angeordnet werden. Weitere öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Wohnstraßen angeordnet.

Fußwegverbindungen bestehen sowohl in das westlich gelegene Wohngebiet als auch in die freie Landschaft. Im Zuge der Flurneuordnung soll das Baugebiet an das Wegenetz angeschlossen werden. Zur Bewirtschaftung der Hanggrundstücke des Winterrains wurde am nordwestlichen Rand des Planbereichs ein Erdweg angeordnet. Der auf Flst.Nr. 5030/1 bestehende Kinderspielplatz im angrenzenden Baugebiet soll vergrößert werden.

X. Versorgung / Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Erdgas ist über die Stadtwerke Bad Mergentheim GmbH sichergestellt. Der Fließdruck am Wasserhausanschluß wird nach Angaben der Stadtwerke bei normalen Wasserentnahmen 1,8 bar betragen. Sollte ein höherer Druck notwendig sein, ist eine kundeneigene Hausdruckerhöhungsanlage zu installieren.

Die Stromversorgung erfolgt über das E-Werk Kuhn, Markelsheim. Am nördlichen Ende der Winterrainstraße wurde zur Versorgung des Gebietes ein Standort für eine Trafo-Station ausgewiesen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Eine Entwässerung im Trennsystem hätte im Hinblick darauf, daß eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht vorgesehen ist, unverhältnismäßig hohe Kosten der äußeren Erschließung verursacht. Es ist vorgesehen, die Wohnstraße „A“ über den bestehenden Kanal in der Winterrainstraße zu entwässern. Die Entwässerung der Wohnstraßen „B“, „C“ und „D“ sowie der nördliche Bereich der Winterrainstraße ist über einen neuen Abwassersammelkanal über den bestehenden Feldweg zum Anschlußschacht im Kitzlesweg vorgesehen. Ein

entsprechendes Leitungsrecht wurde in Verlängerung der Winterrainstraße im nördlichen Planbereich festgesetzt.

Das Dachflächenwasser kann auf dem jeweiligen Baugrundstück breitflächig über die belebte Bodenschicht unter bestimmten Vorgaben verrieseln. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

XI. Umweltverträglichkeit

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

Bereits im Vorfeld der Planung wurde die freie Garten- und Landschaftsarchitektin Dipl.Ing. Elke Ukas, Karlsruhe, mit der Grünordnungsplanung beauftragt. Die wesentlichen Aussagen und Zielsetzungen der Grünordnungsplanung wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechende Pflanzgebote festgeschrieben. Der landschaftspflegerische Beitrag zum Bebauungsplan -Grünordnung- von Dipl.Ing. Elke Ukas auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 05.12.1996 / 29.10.1997 ist als Bestandteil der Begründung im Anhang beigefügt. Die Ausführung der Grünordnungsplanerin beziehen sich auf die Rechtslage vor dem 01.01.1998. Die dort getroffenen Aussagen zum vorhandenen Bestand, den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sowie die grünordnerischen Zielvorstellungen sind nach wie vor gültig. Im Planentwurf vom 10.05.2000 sind gegenüber dem Planungsstand vom 29.10.1997 die von der Grünordnungsplanerin zwischenzeitlich vorgeschlagenen zusätzlichen Baumstandorte im Bereich der Wohnstraßen B und C sowie ein Pflanzstreifen am östlichen Rand des Plangebietes, nördlich der Wohnstraße A, berücksichtigt.

Hinsichtlich der Bestandsaufnahme von Landschaft und Naturhaushalt, der zu erwartenden Eingriffe sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffe wird auf die beigefügten Ausführungen der Grünordnungsplanerin Dipl.Ing. Elke Ukas vom 03.03.1998 verwiesen.

Die Flächenbilanzierung mit einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt, daß ca. 80% der Eingriffsfolgen im Baugebiet selbst kompensiert werden können. Bei einem Gehölzstreifen von ca. 10 m außerhalb des Plangebietes könnten die zu erwartenden Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Auch der Landschaftsplan schlägt vor, den bestehenden und künftigen östlichen Ortsrand durch einen Gehölzstreifen besser in die freie Landschaft einzubinden.

Derzeit wird auf Gemarkung Markelsheim ein Flurneuordnungsverfahren durchgeführt. Die Flurneuordnungsverwaltung wurde gebeten, den sowohl im Landschaftsplan als auch durch die Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan angeregten Pflanzstreifen östlich des bestehenden und geplanten Wohngebiets im Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan als freiwillige Maßnahme der Stadt Bad Mergentheim entsprechend zu berücksichtigen.

Die Stadt Bad Mergentheim beabsichtigt, ein Ökokonto einzurichten und in diesem Zusammenhang auch den genannten Gehölzstreifen anzulegen. Dieser Grüngürtel soll zum einen als Ausgleichsmaßnahme für das Baugebiet „Klausenäcker III“ und darüber hinaus auch für andere Baugebiete als Ausgleich dienen. Auch in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart können die im Zuge der Flurneuordnung vorgesehenen zusätzlichen freiwilligen Maßnahmen der Stadt Bad Mergentheim als Ausgleichsmaßnahmen in dem noch anzulegenden Ökokonto berücksichtigt werden. Im Verlauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens sind die Modalitäten und auch die Sicherung der Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme noch im einzelnen zu klären. Angestrebt wird ein vorzeitiger Grunderwerb mit Abfindung in Geld nach § 52 Flurbereinigungsgesetz. Durch die Anlegung des genannten Gehölzstreifens soll eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe erreicht werden.

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

XII. Wasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Schachtbrunnen „Esel“. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverord-

nung vom 16.12.1992 sind zu beachten. Die Kanäle und Leitungen sind entspr. ATV-Arbeitsblatt A 142 auszuführen. Erdwärmesonden sind nicht zulässig.

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. Im Gewann „Esel“, ca. 200 m vom Baugebiet entfernt befindet sich ein wenig bespielter Trainingsplatz. Aufgrund des vorhandenen Bewuchses und des dazwischenliegenden Geländes sind jedoch keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen für die Bewohner des Baugebietes zu erwarten. Im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von § 50 BimSchG zu erwarten.

XII. Kosten

Verkehrliche Erschließung	ca. 825.000 DM
Abwasserbeseitigung - innere Erschließung -	ca. 550.000 DM
- äußere Erschließung -	ca. 400.000 DM
Gasversorgung	ca. 88.800 DM
Wasserversorgung	ca. 175.600 DM
Stromversorgung	ca. 205.000 DM

Die Kosten der verkehrlichen Erschließung und Abwasserbeseitigung sind über den Vermögenshaushalt der Stadt Bad Mergentheim oder ggfs. außerhalb des Haushalts zu finanzieren.

Die Finanzierung der Wasser- und Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Mergentheim GmbH. Die Kosten für die Stromversorgung des Baugebietes werden durch das E-Werk Kuhn, Markelsheim, finanziert.

XIII. Planverwirklichung

Die Grundstücke im Planbereich wurden von der Stadt Bad Mergentheim erworben. 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.

Gesehen:

Hülsmann
Oberbürgermeister

Dipl.Ing. Paul Schaber
Bürgermeister

Anlagen:

- **Landschaftspflegerischer Beitrag von Dipl.Ing. Elke Ukas, Karlsruhe, vom 03.03.1998**
- **Auszug aus den Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Hessischen Ministeriums für Landentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forst- und Naturschutz vom September 1994**