



Fachbereich 4
Sachgebiet 61 – Stadtplanung und Hochbau

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Schaufelberg V“

Stadtteil Wachbach

Mitwirkung Planungsbericht:
Erstellung Umweltbericht:



ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
DIPL. ING. MATHIAS FRIEDERICH

Stand:

Mai/Juni 2008



INHALTSVERZEICHNIS:

A	VORBEMERKUNGEN	4
1.	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	4
2.	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen.....	4
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	4
3.2	Regionalplan Heilbronn - Franken	5
3.3	Flächennutzungsplan	5
4.	Bestandssituation	5
4.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
4.2	Bisheriger Rechtszustand und vorhandene städtebauliche Planungen.....	6
4.3	Bestehende Nutzungen im Plangebiet	6
4.4	Umgebungssituation.....	6
B	PLANUNGSBERICHT	7
1.	Städtebauliche Konzeption	7
2.	Planinhalte und Festsetzungen.....	7
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Stellung baulicher Anlagen	7
2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	8
2.3	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	8
2.4	Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen	8
2.5	Öffentliche und private Grünflächen	9
2.6	Leitungsrechte	9
2.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
3.	Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften).....	10
3.1	Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften	10
3.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
3.3	Dächer.....	10
3.4	Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Zufahrten sowie Einfriedigungen.....	11
3.5	Werbeanlagen	11
3.6	Niederspannungsfreileitungen, Antennen.....	11
3.7	Stellplatzverpflichtung.....	11
4.	Kennzeichnungen, nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise .	12
5.	Verkehrliche Erschließung	12
6.	Technische Ver- und Entsorgung	13
6.1	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	13
6.2	Entwässerung.....	13
7.	Immissionsschutz	13
C	UMWELTBERICHT	14
1.	Ziele des Bebauungsplans.....	14
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und die damit verbundenen Festsetzungen, die einen Bezug zu den Umweltbelangen haben und zu Auswirkungen führen können.....	14



1.2	Relevante Ziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.....	15
1.3	Berücksichtigung dieser Ziele bei der Aufstellung	16
1.4	Scoping und Informationen durch die Untere Naturschutzbehörde	16
1.5	Artenschutzrechtliche Belange	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	17
2.1.2	Tiere und Pflanzen	18
2.1.3	Geologie und Boden	19
2.1.4	Wasser und Außengebietsentwässerung.....	20
2.1.5	Luft und Klima	21
2.1.6	Landschaft	21
2.1.7	Kultur- und Sachgüter.....	22
2.1.8	Wechselwirkungen	22
2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
3.	Alternative Bewertung des Naturhaushaltes	23
3.1	Bewertungsmethodik und ökologisch orientierter Bewertungsrahmen	23
3.2	Bewertungsrahmen für die Biotopbewertung.....	23
3.3	Biotopbewertung und Ausgleichsmaßnahmen	24
3.3.1	Flächenbilanz vor der Bebauung des Plangebietes	24
3.3.2	Biotoptypenpotential Bestand.....	25
3.3.3	Flächenbilanz nach der Bebauung des Plangebietes	25
3.3.4	Biotoptypenpotential Planung.....	26
3.3.5	Differenz des Biotoptypenpotentials.....	26
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	26
4.1	Maßnahmen innerhalb des Planbereiches	26
4.2	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches.....	27
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
6.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	28
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	29
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	29
D	PLANVERWIRKLICHUNG.....	30
1.	Bodenordnung	30
2.	Entwicklung des Baugebiets in Bauabschnitten.....	30
3.	Erschließungskosten.....	31
4.	Flächenbilanz.....	31
E	ANLAGEN.....	31



A VORBEMERKUNGEN

1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Bad Mergentheim kann im Stadtteil Wachbach keinen Bauplatz mehr zur Verfügung stellen. Das zuletzt realisierte Baugebiet „Schaufelberg IV“ ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Die gewünschte Reaktivierung von Flächen in der Ortslage kann derzeit aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse noch nicht im gewünschten Umfang erfolgen. Zielsetzung ist es auch weiterhin, das vorhandene innerörtliche Potenzial Zug um Zug zu aktivieren.

Der Stadtverwaltung liegen derzeit 14 aktuelle Anfragen nach Bauplätzen vor. Acht ursprüngliche Bauinteressenten haben ihre Bauabsichten zwischenzeitlich an anderen Standorten realisiert. Um weitere Abwanderungen zu verhindern, ist daher dringend geboten, die vorhandene Nachfrage durch die Erschließung eines Baugebietes zu decken.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.10.2004 beschlossen, zur Fortentwicklung des Wohngebiets „Schaufelberg IV“ bis zur Ottmar-Schönhuth-Schule den Bebauungsplan „Schaufelberg V“ aufzustellen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Wie unter Ziffer 1 dargestellt, kann die erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtteil Wachbach derzeit nicht befriedigt werden. Die Stadt Bad Mergentheim hat die Grundstücke im Planbereich bereits erworben, soweit sie für eine Erschließung und Neubebauung vorgesehen sind. Die erschlossenen Baugrundstücke werden wieder mit Bauverpflichtung veräußert, so dass eine Realisierung entsprechend dem jeweiligen Bedarf möglich ist. Es ist vorgesehen, das Baugebiet in zwei Abschnitten zu erschließen.

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 Ziff. 2 BauNVO werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Bedarfs nicht zugelassen.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

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



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

3.2 Regionalplan Heilbronn - Franken

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

Der Planbereich ist im Regionalplan als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

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

Die Flst.Nr. 3902 und 3901 waren bereits im Flächennutzungsplan 1983 komplett als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung wurde unverändert so beibehalten. Bereits im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme des Flst.Nr. 3886 als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Im Zuge der anstehenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Einbezug des Flst.Nr. 3886 berücksichtigt.

4. Bestandssituation

4.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha. Er schließt unmittelbar an das bereits bebaute Gebiet „Schaufelberg IV“ an und erstreckt sich in südöstlicher Richtung bis zum Schulgelände auf Flst.Nr. 3885. Die Straßenanschlussflächen wurden in den Bebauungsplanbereich einbezogen, soweit hier Änderungen im Bestand erforderlich sind. Einbezogen wurde auch die für die Umspannstation erforderliche Teilfläche des Schulgeländes Flst.Nr. 3885.



Durch den Bebauungsplan werden folgende Grundstücke überplant:

Vollständig einbezogen: Flst.Nr. 3886, 3887, 3888, 3889, 3891, 3892/1, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3897/1, 3898, 3899, 3899/1, 3900, 3901, 3901/2;

Teilflächen der Flst.Nr. 3902, 3903 (Weg), 3920 (Ottmar-Schönhuth-Straße), 3885 (Ottmar-Schönhuth-Schule), 3884 (Weg), 3689 (Johann-Adam-Ehrlich-Straße), 961/1 (Ottmar-Schönhuth-Straße), 3688 (Paul-Schwarz-Straße).

Maßgebend ist der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500, Stand 03.03.2008/20.05.2008/30.06.2008.

4.2 Bisheriger Rechtszustand und vorhandene städtebauliche Planungen

Die Flurstücke 3901 und 3902 waren bislang als gemischte Bauflächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage i.S. von § 34 BauGB zuzuordnen. Der übrige Planbereich war als Außenbereich i.S. von § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Schaufelberg IV“ wurde ein Erschließungskonzept für die gesamte im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbaufläche bis zur Ottmar-Schönhuth-Schule erarbeitet. Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzeptes wurde die Planung für das Baugebiet „Schaufelberg V“ entwickelt. Die in der ursprünglichen Konzeption vorgesehenen Bauplatzgrößen wurden reduziert und die Bebauung durch eine zusätzliche Stichstraße von der Ottmar-Schönhuth-Straße ausgehend verdichtet.

4.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Die oberhalb der verlängerten Ottmar-Schönhuth-Straße gelegenen Flurstücke werden ackerbaulich sowie als Grünland genutzt. Bei den talseitigen Grundstücken handelt es sich um teilweise mit Obstbäumen bewachsene Sukzessions- und Wiesenflächen. Das Flst.Nr. 3900 ist mit einem Wohnhaus sowie Wirtschaftsgebäude bebaut.

4.4 Umgebungssituation

Das Baugebiet grenzt im Nordwesten an das vorhandene Wohngebiet „Schaufelberg IV“, im Norden an intensiv genutzte Ackerflächen sowie im Südosten an das Schulgelände an. Im südwestlichen Bereich liegt der bestehende Ortskern an der Dorfstraße (K 2887).



B PLANUNGSBERICHT

1. Städtebauliche Konzeption

Durch die Lage des Plangebietes direkt im Anschluss an das bebaute Wohngebiet „Schaufelberg IV“ und den vorhandenen Straßenanschlusspunkten sowie der Topographie des Geländes sind nur wenige städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Planungsvarianten möglich.

Ziel der Planung ist es, eine wirtschaftliche Erschließung des Bereiches mit einer optimierten Ausnutzung der Flächen zu schaffen. Das Erschließungskonzept schafft eine durchgängige Verbindung über die verlängerte Ottmar-Schönhuth-Straße zur Erpfentalstraße. Eine davon abzweigende Stichstraße ermöglicht gegenüber der ursprünglichen Planung eine erhöhte Anzahl an Bauplätzen. Bedingt durch die Zielsetzung, eine beidseitige Bebauung der Erschließungsstraßen zu erreichen, gibt es Grundstücke mit teils sehr unterschiedlichen Grundstückstiefen und -breiten. Durch die versetzt angeordneten Grundstücke entstehen für die einzelnen Gebäude mögliche Durchblicke ins Tal. Wohnwege mit Mischverkehrsflächen und Baumpflanzungen im Straßenbereich lassen einen erlebnisreichen Straßenraum entstehen. Durch den Erhalt von Grünflächen sowie der Vorgabe neuer Pflanzgebote, insbesondere an den Außengrenzen des Plangebietes, wird die entstehende Bebauung in die Umgebung eingepasst und der Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich gehalten.

2. Planinhalte und Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Stellung baulicher Anlagen

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nur Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes – zugelassen. Weitergehende Ausnahmenutzungen würden dem Charakter des Wohngebietes nicht entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgegeben. Eine Reduzierung der GRZ ist aufgrund der Grundstücksgrößen und einer möglichen Doppelhausbebauung in den überwiegenden Bereichen des Baugebietes nicht möglich.

Es ist maximal 1 Vollgeschoss zugelassen. Durch diese Festsetzung soll - wie auch schon im Baugebiet Schaufelberg IV - die Kubatur der entstehenden Gebäude und damit auch ihre Wirkung auf das Landschaftsbild reduziert werden.



Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.1+2 LBO festgelegt. In den steileren Hangbereichen unterhalb der Ottmar-Schönhuth-Straße werden nur Einzelhäuser zugelassen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Auf den restlichen Grundstücken sind Einzel- und Doppelhäuser möglich.

Um die sichtbare Bebauung entlang der Hangkante und deren Wirkung auf das Tal zu minimieren, werden für die überwiegende Zahl der Grundstücke die zwingenden Hauptfirstrichtungen entlang des Hanges vorgegeben. Am Ende der Stichstraßen sind, um eine Platzsituation durch wechselnde Traufen zu ermöglichen, auch gegen den Hang gedrehte Firstrichtungen zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen werden soweit wie möglich bis auf ein Mindestmaß von 2,50 m an die Erschließungsstraßen herangerückt. Hierdurch sollen vor allem in den steileren Hangbereichen die entstehenden Baukörper dicht entlang der Straße entstehen, um die für die Bebauung notwendigen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu minimieren. Durch die Anordnung der Bauflächen in räumlicher Nähe zur Straße soll außerdem erreicht werden, dass als Puffer zum Außenbereich und auch zwischen den Gebäuden ausreichend große begrünte Flächen erhalten bleiben.

2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die dem Bebauungsplan verbindlich beigeordnete Systemschnitte überprüft und für die einzelnen Erschließungsstraßen differenziert für die Erd- bzw. Untergeschossfußbodenhöhen festgelegt. Als Bezugspunkte für die Höhenlage der Gebäude dienen die Erschließungsstraßen, jeweils gemessen ab dem Straßenniveau in der Mitte der geplanten Gebäude. Diese Festsetzung ist insbesondere im Bereich der Ottmar-Schönhuth-Straße mit der hier vorhandenen steileren Straßenneigung notwendig und soll die Gebäude in die Hanglage einfügen.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind mit einem maximalen Wert, entweder gemessen ab der Untergeschossfußbodenhöhe oder ab der Erdgeschossfußbodenhöhe und bis zum höchsten Punkt des Daches vorgegeben. Sie werden in einem Systemschnitt dargestellt. Damit sich die Gebäude in das bestehende Gelände einpassen und um eine sichtbare Dreigeschossigkeit zu verhindern, ist zusätzlich talseitig eine maximale Traufhöhe zwischen dem fertigen Gelände und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand festgelegt.

2.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen

Um die Versiegelung der Grundstücksflächen zu reduzieren, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Damit ausreichend große Aufstellflächen vor Garagen vorhanden sind, ist ein Mindestabstand als Stauraum von 5,0 m vorgegeben. Um ausreichende Stell-



platzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke entstehen.

Untergeordnete Nebenanlagen i.S. von §14 Abs.1 BauNVO (z.B. Pergolen, Garten- und Gerätehäuschen) sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutztierhaltung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Aufgrund der eingeschränkten Baufelder sollen die für eine Nutzung der Freiflächen typischen und zweckmäßigen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auch mit Andienung über den Feldweg im nördlichen Planbereich ermöglicht werden.

2.5 Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet sind verschiedene öffentliche und private Grünflächen vorgesehen und mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen belegt. Die Pflanzungen sind mit heimischen Bäumen, Obsthochstämmen oder heimischen Sträuchern entsprechend den Eintragungen im Plan vorzunehmen. Durch die vorgeschriebenen Maßnahmen soll das Baugebiet intensiv eingegrünt werden. Vorhandene Strukturen sollen erhalten und in ihrer Funktion verbessert werden. Um eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten, müssen neben den Pflanzgeboten für heimische Laubbäume die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

2.6 Leitungsrechte

Um die Erschließung der Bauplätze sicherzustellen, ist die Eintragung eines Leitungsrechtes zwischen der Johann-Adam-Ehrlich-Straße und dem Wendebereich des geplanten befahrbaren Wohnweges notwendig. In diesem Leitungsrecht sollen neben den Abwasserleitungen der Stadt auch Leitungen für die Stromversorgung sowie für die Gas- und Wasserversorgung des Gebietes untergebracht werden.

Zur Stromversorgung wurde ein Leitungsrecht entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke Nr. 17 und 18 festgesetzt. Zwischen den Umspannstationen auf Baugrundstück Nr. 39 und Flst. Nr. 1005 (außerhalb des Planbereichs) ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schaufelberg IV“ das erforderliche Leitungsrecht eingetragen.

2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen auf zwei pro Wohngebäude und bei Doppelhäusern auf zwei pro Doppelhaushälfte reduziert. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten sollen auf diesem, vom Altort einsehbaren, exponierten Hang die Größen der entstehenden Gebäude eingeschränkt werden. Auch sind die geplanten Straßen mit Mischverkehrsflächen für eine zu große Wohnungsanzahl und dem damit verbundenen Kfz-Verkehr nicht ausreichend dimensioniert. Durch die Ausgestaltung von notwendigen Parkierungsflächen müssten überdimensional große Flächen der Grundstücke befestigt werden und entlang der steileren Straßen-



bereiche wären umfangreiche Abstützungsmaßnahmen des Geländes notwendig.

3. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

3.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Die weit sichtbare Hanglänge des Baugebietes erfordert, neben den Vorschriften nach § 9 BauGB weitergehende gestalterische Vorgaben nach §74 LBO, um die entstehende Bebauung der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen. Zur Wahrung eines harmonischen, dem dörflich geprägten baulichen Umfeld angepassten Siedlungsbildes und zur Vermeidung extrem störender Elemente wurden u.a. Gestaltungsregelungen für Fassaden, Dächer, Aufschüttungen und Einfriedigungen aufgenommen. Diese lassen immer noch ein breites Spektrum an baugestalterischen Elementen zu.

3.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, sind für die äußere Gestaltung der Gebäude keine leuchtenden und reflektierenden Materialien zulässig. Des Weiteren dürfen alle Außenwände baulicher Anlagen nur in hellen und gedeckten Farben mit einem Remissionswert von 15-80 zugelassen werden. Verkleidungen mit Faserzement, Kunststoff, Aluminium oder ähnlichen Platten und Materialien sind nicht zulässig.

3.3 Dächer

Um eine moderne Dachgestaltung zuzulassen, sind mit Ausnahme von Flachdächern und Tonnendächern alle Dachformen zugelassen. In Anlehnung an das Baugebiet Schaufelberg IV sind die zulässigen Dachneigungen auf 15° bis 40° festgeschrieben.

Bezüglich der Zulassung von Terrassen im Obergeschoss der Wohngebäude wurden Regelungen getroffen, die entsprechende Nutzungen zuzulassen, sie aber unter Berücksichtigung der Proportionen aus städtebaulichen Gründen zu beschränken.

Die Dächer von Garagen sind grundsätzlich dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Bei den bergseitigen Grundstücken können sie auch mit Flachdächern ausgeführt werden und als Terrasse genutzt oder erdüberdeckt und begrünt werden. Garagen und Carports, die innerhalb eines Grundstückes aneinandergelassen werden, sind bezüglich ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen.

Um bei den Dächern ebenfalls die Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, werden entsprechend den Regelungen im Baugebiet Schaufelberg IV für die Dacheindeckungen keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien sowie grelle Farbtöne zugelassen. Ziegel- oder Betondachsteine sind in den Farben naturrot-rot-braun zulässig. Werden Dacheindeckungen mit metallischen Materialien ausgeführt, sind nur beschichtete Bleche zulässig, um den



Eintrag von Ionen in die Kanalisation zu minimieren. Diese Metalleindeckungen sind jedoch nur in Farbtönen zulässig, die denen für patiniertes Kupferblech oder Zinkblech entsprechen.

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

3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Zufahrten sowie Einfriedigungen

Um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Zufahrt, Wege und einer Terrasse gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Als Hinweis für die Bepflanzungen sind vorzugsweise Pflanzen der beiliegenden Pflanzlisten zu verwenden. Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und natürlichen Regenwasserversickerung sind die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig, z. B. aus Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche herzustellen.

Um ein durchgängiges, einheitliches Straßengestaltungsbild zu erreichen, sind vorgesezte Eingrünungen von Einfriedigungen vorgeschrieben. Auch zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedigungen, die als Maschendrahtzäune ausgeführt werden, nur in Verbindung mit einer heimischen Hecke zulässig. Gegenüber dem nördlich liegenden landwirtschaftlichen Weg ist mit den Einfriedigungen ein Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

3.5 Werbeanlagen

Die zulässigen Werbeanlagen werden auf eine Größe bis max. 1 qm beschränkt und sind nur am Ort der Leistung möglich. Ausgenommen hiervon sind auf der Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

3.6 Niederspannungsfreileitungen, Antennen

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

3.7 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf zwei pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Im Baugebiet selbst wird nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Stellplätze ausgewiesen. Diese Verpflichtung ist notwendig, um auf den Erschließungsstraßen mit ihren minimieren



Fahrbahnbreiten einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbehinderungen und –beeinträchtigungen zu vermeiden.

4. Kennzeichnungen, nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse der im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung vorgenommenen Baugrunduntersuchungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

Es ist vorgesehen, die Grundstücke mit der Auflage zu veräußern, dass die Wohngebäude den Energiesparkriterien nach den Vorgaben für KfW 60-Gebäude entsprechen.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist über die verlängerte Ottmar-Schönhuth-Straße über die Erpfentalstraße und die Dorfstraße (K 2887) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Als Verbindungsstraße zwischen den alten Baugebietsteilen des Schaufelbergs hin zur Erpfentalstraße und zur Schule wird die Ottmar-Schönhuth-Straße mit einem durchgängigen Gehweg ausgeführt. Der Gehweg wird von der Straßenebene durch einen Streifen mit öffentlichen Parkplätzen und Pflanzbereichen für Bäume sowie den Zufahrten zu den Grundstücken abgetrennt und bietet hierdurch ausreichend Schutz für die hier zur Schule laufenden Kinder. Die Gehwegflächen sollen als Pflasterflächen ausgeführt werden. Diese Durchgangsstraße wird inkl. Gehwege und Parkbuchten mit einer Breite von 8,50 m ausgeführt. Aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte und der vorhandenen Bebauung auf Flst. Nr. 3900 beträgt die Längsneigung in einem kurzen Straßenabschnitt ca. 12 %

Die Johann-Adam-Ehrlich-Straße sowie der geplante befahrbare Wohnweg werden als Mischverkehrsflächen festgesetzt und enden jeweils mit einem Wendehammer (Radius 6,0 m). In einem seitlichen, versetzt angeordneten Streifen in der Johann-Adam-Ehrlich-Straße sind ebenfalls ausreichende Bereiche für öffentliche Stellplätze und Baumpflanzungen im Straßenbereich vorgesehen. Die Verkehrsfläche der Johann-Adam-Ehrlich-Straße umfasst insgesamt 6,50 m. Der geplante befahrbare Wohnweg mit einer Breite von 5,00 m wird aufgrund seiner Länge und der hier vorhandenen Hangsituation ohne seitlichen Grün-/ Parkstreifen ausgeführt, um die notwendigen Abgrabungen für die Erschließung zu minimieren. Aufgrund der topographischen Verhältnisse beträgt die Längsneigung auf einer kurzen Teilstrecke ca. 10 %.



Durch die geplante Neubebauung muss die im Bestand vorhandene Feuerwehrezufahrt zum Schulgebäude verlegt werden. Die Zufahrtsbreite beträgt 3,55 m mit einer Längsneigung von bis zu 15%.

Bedingt durch die schwierigen topographischen Verhältnisse und gegebenen Anschlusspunkte lassen sich die im Bebauungsplan dargestellten teilweise erhebliche Straßenböschungen nicht vermeiden. Bei der Erschließungsplanung wurden die Straßen differenziert in das Gelände eingeschnitten, um einen Massenausgleich zwischen Abtrag und Auftrag zu erreichen.

6. Technische Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Strom und Erdgas ist über das Stadtwerk Tauberfranken GmbH sichergestellt. Ein ausreichender Wasserdruck ist gewährleistet. Die erforderlichen Leitungsrechte sowie zwei Standorte für Umspannstationen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

6.2 Entwässerung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Für die äußere Erschließung wird ein Regenwasserkanal (DN 600) in der Erpfentalstraße mit Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation in der Dorfstraße neu verlegt. Im Bereich des Schwimmbadgeländes wird ein Regenwasserkanal (DN 500-600) von der Dorfstraße mit neuem Einleitungsbauwerk in den Wachbach verlegt. In dem festgesetzten Leitungsrecht zwischen der Johann-Adam-Ehrlich-Straße und befahrbarem Wohnweg durchqueren die Kanäle Privatgelände. Für die Entwässerung des 1. Bauabschnitts (Johann-Adam-Ehrlich-Straße) wird eine provisorische Kanalleitung vom Wohnweg zur Ottmar-Schönhuth-Straße verlegt, die bei Realisierung des 2. Bauabschnitts wieder entfernt wird.

Die Untergeschosse der talseitigen Grundstücke Nr. 32, 33, 34 und 35 an der Ottmar-Schönhuth-Straße sind über Abwasserhebeanlagen zu entwässern. Sofern die vorgegebenen Erd- und Untergeschossfußbodenhöhen unterschritten werden, wird bei allen talseitig der jeweiligen Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken ebenfalls die Ableitung des Abwassers aus dem Untergeschoss durch eine Hebeanlage erforderlich.

7. 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 Plangebiet selbst befinden sich keine qualifizierten Sportanlagen.



Durch den bestehenden Schulhof sowie die Einrichtungen für den Schulsport auf den Flst. Nr. 3888 und 3886 (Sprunggrube, Tischtennis, Basketballkörbe) sind unzumutbare Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung nicht zu befürchten. Schulen dieser Größenordnung (derzeit 132 Schüler) sowie die damit verbundenen Schulsportanlagen, kleinere Bolzplätze etc. gelten als sozialadäquat und sind daher regelmäßig in einem allgemeinen Wohngebiet unter dem Vorbehalt des § 15 Baunutzungsverordnung (Unzumutbarkeitsregelung) zulässig.

Südöstlich des Planbereichs befindet sich unterhalb der Erpfentalstraße im Talbereich das Sportgelände des SV Wachbach. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Bauplätzen Nr. 8 und 9 beträgt mind. 110 m. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird das Baugebiet durch das vorhandene Schulgelände auf Flst. Nr. 3885 von etwaigen Lärmeinwirkungen durch den Sportplatz wirksam abgeschirmt. Aufgrund des Höhenunterschieds zum Bebauungsplanbereich und dem zwischen der Erpfentalstraße und der künftigen Bebauung gelegenen Schulgrundstückes kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Mit unzumutbaren Immissionen ist daher nicht zu rechnen.

C UMWELTBERICHT

1. Ziele des Bebauungsplans

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und die damit verbundenen Festsetzungen, die einen Bezug zu den Umweltbelangen haben und zu Auswirkungen führen können.

Durch das Wohngebiet Schaufelberg V soll der dringend benötigte Bauplatzbedarf in Wachbach für die ortsansässige Bevölkerung gedeckt werden. Die bestehenden Bauflächen in Wachbach sind ausgeschöpft und um eine Abwanderung bauwilliger Bürger und junger Familien zu verhindern, sollen hier auf ca. 3,2 ha Fläche neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Der überplante Bereich liegt zwischen dem vorhandenen Baugebiet Schaufelberg IV und der ebenfalls vorhandenen Grund- und Hauptschule von Wachbach und grenzt talseitig an die Ortslage an.

Bereits in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit Bekanntmachung am 04.09.1992 wurden die Erweiterungsflächen des Bereiches Schaufelberg IV ausgewiesen. Hierbei war auch der jetzige Abschnitt Schaufelberg V im Bereich des FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auch in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Wirksamkeit seit dem 08. Juli 2006 wurde der Bereich unverändert als Wohnbaufläche Schaufelberg dargestellt. Das Flst. Nr. 3886, das im derzeitigen FNP nicht mit einbezogen ist, soll in der eingeleiteten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen werden.

Auch im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 des Regionalverbandes Heilbronn-Franken von 2006 ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Festsetzungen im Bebauungsplan

Um eine zielgerichtete Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Als Nutzungen werden in dem zukünftigen Baugebiet Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Des Weiteren wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten bei Einfamilienhäusern auf 2 pro Gebäude und bei Doppelhäusern auf 2 pro Doppelhaushälfte beschränkt, um eine geordnete Entwicklung des Baugebietes zu gewährleisten. Die Höhen der Gebäude werden auf eine maximale Firsthöhe von 11,0m über dem Untergeschossfußboden festgelegt. Auch die Höhenlagen der Gebäude im Gelände werden dem vorhandenen Gelände angepasst und im Plan zur mittleren Straßenhöhe im Bezug zum Gebäude festgelegt. Es wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen, um die Kubaturen der Gebäude am Hang zu steuern.

Um die Bebauung in die Umgebung einzufügen, werden die Farben der Dachdeckungsmaterialien auf naturrot-rotbraun-braun und auf Grautöne beschränkt. Um das natürliche Gelände so weit als möglich zu schützen und unmaßstäblich hohe Aufschüttungen und Stützmauern zu verhindern, wird eine maximale Höhe der Stützmauern mit 1,50m vorgeschrieben und die Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände in Terrassen vorgeschrieben.

Im Bebauungsplan wurden an den talseitigen Grundstücken der Ottmar-Schönhuth-Straße Bereiche mit Pflanzbindung ausgewiesen, um die hier vorhandenen Bäume und Sträucher so weit als möglich zu erhalten und auf Dauer sicherzustellen. Private Pflanzgebote mit Sträuchern und heimischen Hecken entlang der Baugebietsgrenzen hin zur Schule und zum angrenzenden Feldweg sollen eine Eingrünung des Gebietes sicherstellen. Auch oberhalb des landwirtschaftlichen Weges soll auf den vorhandenen öffentlichen Grünflächen weitere Feldgehölze angelegt werden.

1.2 Relevante Ziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg liegt für die Stadt Bad Mergentheim und auch für das überplante Gebiet neben dem 1991 vom Planungsbüro Heitzmann erarbeiteten Landschaftsplan eine Biotopkartierung und Biotopvernetzungsplanung dieses Büros vor.

Insbesondere die hier aufgeführten Biotopstrukturen sind für dieses Plangebiet von Wichtigkeit. So wurde bereits im Landschaftsplan die hohe Bedeutung der mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Geländekante, die auch optisch eine optimale Ortsrandeingrünung bildet, hervorgehoben. Es wurde auf die Wichtigkeit einer Ortsrandbegrünung hingewiesen, um das zukünftige Wohngebiet in die Landschaft einzubinden. Für die wegfallende Vegetation sollen Ersatzpflanzungen zur Ortsrandgestaltung vorgenommen werden.

Auch in der 1991 durchgeführten Biotopkartierung und Vernetzungsplanung wurden insbesondere die Hangflächen mit den, der Sukzession preisgegebenen Obstbaumwiesen als ein besonders wertvoller Lebensraum aufgeführt. Umfangreiche Pflanzungen zur Ortsrandgestaltung im Falle einer Wohnbebauung wurden vorgeschlagen.



Ein Natura 2000-Gebiet mit Bedeutung nach der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie) ist weder im Gebiet noch im direkten Umfeld betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim Nr. 1.28.008 ist durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

1.3 Berücksichtigung dieser Ziele bei der Aufstellung

Bei der Planung des Gebietes wurden die vorhandenen Hangflächen, die seit der Biotopkartierung weiter der Sukzession preisgegeben waren, in Teilbereichen mit der Ausweisung einer privaten Grünfläche unter Schutz gestellt. Zusätzlich sind die vorhandenen heimischen Obstbäume durch geeignete Pflegemaßnahmen freizustellen und bei Abgang durch neue heimische Obstbaumstämme zu ergänzen.

Weiterhin wurden durch die privaten Pflanzgebote mit heimischen Hecken entlang den Grenzen des Baugebietes und hin zur freien Landschaft, auch die Vorgaben des Landschaftsplanes und der Biotopvernetzungsplanung berücksichtigt.

Durch das Flurneuordnungsverfahren wurde oberhalb des Landwirtschaftlichen Weges eine öffentliche Grünfläche hin zur freien Landschaft geschaffen, auf der im Zuge der Flurbereinigung heimische Obstgehölze gepflanzt wurden. Auch hier sollen in bislang unbepflanzten Bereichen heimische Feldgehölze angepflanzt werden, um so den Vorgaben des Landschaftsplanes mit einer starken Ortsrandeingrünung Rechnung zu tragen.

1.4 Scoping und Informationen durch die Untere Naturschutzbehörde

Bei einer Begehung des Planbereiches am 10.04.2006 mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten wurde der Untersuchungsrahmen festgelegt. Von Seiten der Behörden wurde besonders auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch das vom Altort und dem gegenüberliegenden Hang gut einsehbaren Neubaugebiets hingewiesen.

Bei der Ausarbeitung des Umweltberichtes wurden in mehreren Telefongesprächen im August 2007 mit der Unteren Naturschutzbehörde die Aufwertung der vorhandenen Verbuschungen im Hangbereich und die Anpflanzung von Feldheckenbereichen oberhalb des landwirtschaftlichen Weges abgesprochen.

1.5 Artenschutzrechtliche Belange

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 42, 43 BNatSchG sind auch in der kommunalen Bauleitplanung beachtlich. Soweit Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten betroffen sind, ist der Tatbestand des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten) dann nicht verwirklicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist. An der ökologischen Gesamtsituation darf somit keine Verschlechterung eintreten.



Im Plangebiet konnten keine Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, festgestellt werden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden vereinzelt von Heckenbrütern als Nistplatz genutzt (festgestellt wurden folgende Arten: Heckenbraunelle, Hänfling, Grünfink, Amsel, Goldammer, Kohl- und Blaumeise).

Zwar werden durch die Planung Teile der Gehölzstrukturen zerstört, durch die vorgesehenen Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die entstehenden Gehölze in den Hausgärten werden auch neue Strukturen geschaffen. Im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet stehen zudem auch für die nur randlich zum Siedlungsbereich vorkommenden Heckenbrüter geeignete Gehölzbestände als Ausweichplatz zur Verfügung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplans die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aufrechterhalten bleibt. An der ökologischen Gesamtsituation ist somit keine Verschlechterung zu erwarten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Der überplante Bereich liegt zwischen dem bereits vorhandenen Baugebiet „Schaufelberg“ und der Schule. Die Lärmbelastung durch die angrenzende Schule wird als niedrig eingestuft, da die verkehrliche Erschließung überwiegend über die Erpfentalstraße erfolgt. Mit Ausnahme der Pausen halten sich die Schüler in den vom Gebiet abgewandten Bereichen auf. Die zur Schule gehörende Sporthalle liegt direkt an der Einmündung der Erpfentalstraße und ist mit ihrer Gestaltung von dem Plangebiet abgewandt.

Der bestehende Weg zwischen der ausgebauten Ottmar-Schönhuth-Straße hin zur Erpfentalstraße wird von den Anwohnern des Schaufelbergs bereits derzeit als fußläufige Verbindung hin zur Schule genutzt.

Aufgrund der teilweisen intensiven Ackerlandnutzung und dem vorhandenen Verkehr ist das Plangebiet auch als Erholungsgebiet für die Anwohner nur von geringerer Bedeutung.

Auswirkungen: Durch die Bebauung des Plangebietes ist für das Schutzgut Mensch während der Bauphase für die Straßen, Wege und Gebäude mit Lärmbelastigungen zu rechnen. Während dieser Zeit soll aber eine Notabfahrt zum oberhalb der Johann-Adam-Ehrlich-Straße gelegenen Feldwirtschaftsweg auf dem Flst. Nr. 3884 geschaffen werden. Hierdurch werden die Lärmimmissionen für die Anwohner reduziert, da eine Abfahrt direkt über die Erpfentalstraße ermöglicht wird und der Verkehr für die Anwohner vermindert wird. Durch den Ausbau der Ottmar-Schönhuth-Straße hin zur Schule, wird der der-



zeitige Schulweg für die Kinder mit Gehwegen ausgestattet und dadurch sicherer.

Ergebnis: Durch die Bebauung des Gebietes wird das Schutzgut Mensch nur vorübergehend mit Lärmimmissionen und weiteren Belastungen beeinträchtigt. Der Eingriff in das Schutzgut kann als gering angesehen werden.

2.1.2 Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im unteren steilen Hangabschnitt (bis zum Verbindungsweg Schaufelberg IV und Schule) sind neben kleineren offenen Wiesenflächen mit vereinzelt Obstbaumbestand überwiegend der Sukzession überlassene Obstbaumwiesen vorhanden. Diese Flächen sind auch für die vorhandenen Tiere von besonderer Bedeutung. Auf der bergseitigen Böschung am Verbindungsweg finden sich kleinere, nicht zusammenhängende Heckenstrukturen. Oberhalb der Straßenböschung sind extensive Wiesenflächen vorhanden, die teilweise der Sukzession überlassen wurden und bis an die, quer zum Hang verlaufenden Heckenstrukturen reichen. Hieran schließt sich ein Feldgehölz an, das als Biotop nach §32 NatSchG ausgewiesen ist. Dieses Feldgehölz reicht bis an das Grundstück der Schule heran. Eine kleinere Heckenstruktur zwischen den vorhandenen Wiesenflächen und den anschließenden Ackerflächen ist auch in nordwestlicher Richtung zu finden. Auf den an die vorhandene Bebauung des Schaufelberg IV angrenzenden Brachflächen sind Stein- und Schuttablagerungen zu finden. Oberhalb der Feldgehölze werden die Flächen intensiv ackerbaulich genutzt und sind durch einen schmalen Wiesenweg getrennt. Sie werden eingerahmt von der intensiven Grünfläche an der vorhandenen asphaltierten Notabfahrt, die zum landwirtschaftlichen Weg führt und vom extensiven Grünland oberhalb der Schule. An dem landwirtschaftlichen Weg wurde durch die Flurbereinigung hin zu den anschließenden Ackerflächen ein Grünstreifen angelegt, auf dem kleinere Obstbäume gepflanzt wurden.

Auswirkungen: Für die Tier- und Pflanzenwelt geht durch die Bebauung des Gebietes Lebensraum verloren. Die durch die zwischenzeitlich eingetretene starke Verbuschung verloren gegangene Wertigkeit der Hanglage wird durch geeignete Pflegemaßnahmen (Freistellung der erhaltenswerten Obstbäume und Neupflanzungen bei Abgang) wieder aufgewertet. Dies ist jedoch nur in dem erhaltenen Teilbereich möglich, denn durch die geplante Bebauung werden die Flächen erheblich reduziert und von der freien Landschaft getrennt. Die weiter am Hang liegenden extensiven Wiesen gehen ebenso, wie das vorhandene Biotop nach §32 NatSchG verloren. Damit wird auch der Lebensraum für die hier lebenden Tiere und Pflanzen zerstört. Die intensiv genutzten Ackerflächen können für die Tiere und Pflanzenwelt als nicht sehr wertvoll angesehen werden.

Ergebnis: Durch die Ausweisung von Bauflächen wird das Schutzgut Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Auch ein Biotop nach §32 NatSchG wird verloren gehen. Für die vorhandenen Tiere und Vögel sind jedoch in den nordöstlichen Hangbereichen ausreichende und hochwertige Rückzugsflächen vorhanden, so dass deren Bestand durch die Ausweisung des Baugebietes nicht gefährdet ist.



Durch die bereits vorhandenen Baugebiete Schaufelberg I-IV wurde der gesamte Hangbereich jedoch schon stark in Mitleidenschaft gezogen, so dass auch die jetzt noch vorhandenen Restflächen mit der auch hier schon entstandenen Neubebauung als nicht mehr so wertvoll angesehen werden können. Trotzdem muss der Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen als mittel angenommen werden. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

2.1.3 Geologie und Boden

Beschreibung: Das Tauberland gehört zum Süddeutschen Schichtstufenland. Auch Wachbach, in einem Nebental der Tauber gelegen, wird von den Schichten des Muschelkalks bestimmt. Beidseitig der Talaue schließen sich die Steilhänge des Unteren Muschelkalkes an. Oberhalb dieser Steilhänge des Muschelkalks schließen sich die weniger geneigten Flächen des Mittleren Muschelkalkes an, die auch besonders in Richtung Herbsthausen in den Oberen Muschelkalk übergehen.

Um grundbautechnische Hinweise zur Erschließung des Baugebietes zu erhalten, wurde das Geotechnische Institut Prof. Dr. Magar u. Partner (GMP) von der Stadt Bad Mergentheim beauftragt, Baugrunderkundungen durchzuführen. In dem vorgelegten Baugrundgutachten vom 13.11.2006 wurden 7 Schürfungen ausgewertet. Zur Geologie und den Bodenverhältnissen wurde festgestellt, dass im Untergrund des Gebietes Festgesteine des Unteren Muschelkalkes vorhanden sind, die von Verwitterungslehm/-schutt, bereichsweise von Auffüllungen und Mutterboden überlagert sind. Die Stärke des Mutterbodens schwankt zwischen 0,1m und 0,5m. Neben Auffüllungen ist insbesondere Verwitterungslehm aus dem Unteren Muschelkalk zu finden, dessen größte Mächtigkeit mit ca. 3,0m im talseitigen Bereich anzufinden war. Festgesteine des Unteren Muschelkalks sind als plattige bis bankige Kalk-, Ton- und Mergelsteine zwischen 0,5m bis 3,0m unter dem Gelände und teilweise direkt unter dem Mutterboden aufgefunden worden.

Funktion als Standort für die natürliche Vegetation: Gering beeinflusste Böden, die sich über lange Zeiträume ungestört entwickeln konnten, bilden einen wesentlichen Bestandteil in naturnahen Ökosystemen. Durch ihre speziellen Eigenschaften (Wasser-, Luft- und Nährstoffhaushalt) konnten sich auf ihnen meist spezielle Artengemeinschaften entwickeln. Solche Böden besitzen eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Bereiche mit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden durch den Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden bereits belastet. Auch auf den bereits überbauten Flächen ist von einer erheblichen Störung der Bodenstruktur auszugehen. Im Bereich der extensiven Grünflächen und der, der Sukzession überlassenen Obstbaumbereiche im Steilhang kann eine weitgehend ungestörte Bodenstruktur erwartet werden.

Insgesamt sind die Böden im Plangebiet als Standort für die natürliche Vegetation als mittel einzustufen.

Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe: Böden bilden im ökosystemaren Kreislauf ein natürliches Reinigungssystem. Die Pufferkapazität von Böden stellt hierbei eine wichtige Kenngröße dar. Unterlagen über eine genaue Er-



fassung der Pufferfunktion im Plangebiet waren nicht verfügbar. Aufgrund der grundbautechnischen Hinweise zur Erschließung des Plangebietes und dem hier aufgeführten überwiegend geringen Bodenauftrag werden die Böden in ihrer Funktion als Filter und Puffer gering eingestuft.

Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: Ein hohes Retentionsvermögen eines Bodens trägt zu einer Verminderung von Hochwasserspitzen bei. Versiegelte Böden sind dieser wichtigen Funktion beraubt. Die Wasseraufnahmefähigkeit variiert je nach Bodenart, Vegetation, Hangneigung und Grundwasserabstand. Durch den im Plangebiet überwiegend geringen Bodenauftrag sowie durch die teilweise starke Hängigkeit im talseitigen Bereich wird die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt als gering eingestuft.

Auswirkungen: Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden zwischengelagert. Durch den Bau von Straßen und Häusern mit ihren Nebengebäuden, Zufahrten und Wegen werden größere Flächen dauerhaft versiegelt. Durch eine Beschränkung der Anzahl von Nebenanlagen, der Zulässigkeit von Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und durch Festlegungen des Bebauungsplans im Bereich der versiegelten Freiflächen können die Auswirkungen reduziert werden. Durch die Wohnnutzung des Gebietes entstehen für den Boden keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen.

Ergebnis: Durch die Bebauung des Gebietes werden große Flächen versiegelt und gehen dem Schutzgut Boden so verloren. Die möglichen Vermeidungsmaßnahmen können diesen Eingriff nicht ausgleichen. Durch die Versiegelung muss der Eingriff in das Schutzgut Boden und seine Funktionen als Standort für die natürliche Vegetation, als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt insgesamt als mittel angesehen werden. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

2.1.4 Wasser und Außengebietsentwässerung

Beschreibung: Im geplanten Baugebiet und der näheren Umgebung sind keine Fließgewässer oder Stillgewässer vorhanden und betroffen. Auch in der durchgeführten Baugrunderkundung wurden keine Grund- und Sickerwasserzutritte festgestellt. Es muss jedoch laut Baugrundgutachten des Geotechnischen Instituts Prof. Magar u. Partner (GMP) nach niederschlagsreichen Perioden im Bereich des Verwitterungsschuttes und der Festgesteine des Unteren Muschelkalks mit Schicht- und Hangwasserzutritten gerechnet werden.

Auf den intensiv ackerbaulich genutzten Flächen werden die Niederschläge mit den Stoffen, die durch Düngung und Pestizideinsatz in den Boden gelangen, belastet. Hierdurch wird auch das versickernde Wasser in den tieferen Schichten zunehmend mit belastenden Stoffen angereichert. Die Entwässerung des Gebietes wird im Trennsystem ausgeführt. Das aus den Ackerflächen oberhalb des Gebietes ablaufende Regenwasser wird in diesem Zusammenhang auf über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal in die Wachbach eingeleitet.

Auswirkungen: Zwar sind im Gebiet und der näheren Umgebung keine Wasserschutzgebiete oder Gewässer betroffen, doch wird durch die zu er-



wartende Bodenversiegelung die Versickerung des Regenwassers gemindert. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Reduzierung der Oberflächenversiegelung durch Beschränkung der Zulässigkeit von Nebengebäuden und Garagen sowie die Vorgabe, Zufahrten nur wasserdurchlässig auszugestalten oder die Anregung zum Einbau von Regenwasserzisternen können diesen Eingriff jedoch mindern.

Ergebnis: Durch die Ausweisung des Baugebietes wird die Versickerung von Oberflächenwasser negativ beeinträchtigt. Durch Vermeidungsmaßnahmen soll der Eingriff jedoch minimiert werden. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann als gering angesehen werden.

2.1.5 Luft und Klima

Beschreibung: In ganz Wachbach kann das Klima als trocken-warm bezeichnet werden. Wichtig für das Klima ist die Kalt- und Frischluftzufuhr aus den offenen, nicht bebauten Hangbereichen. Es gelangt Kaltluft in die bebauten Talbereiche, die Frischluft mit sich führt und sich dadurch auf die lufthygienische Situation im Tal auswirkt. Auch wird durch die einfließende Kaltluft die höhere Temperatur in den in großen Bereichen versiegelten Baugebieten abgesenkt.

Durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung wird durch Spritzungen und Düngungen die Luft in gewissen Zeiträumen immer wieder belastet.

Auswirkungen: Durch die Bebauung des Gebietes wird das letzte Teilstück des ehemals offenen Hanges mit seiner für das Klima und die Luftqualität ausgleichenden Wirkung geschlossen. Wie bereits im Landschaftsplan von 1991 ausgeführt wurde, hatte die begrünte Hangkante mit den anschließenden offenen Flächen durch die auftretenden Luftbewegungen einen erheblichen Einfluss auf das Klima des Ortes. Durch den Verlust der Begrünung und die Bebauung des offenen Hanges wird der Luftausgleich in dieser Form beeinträchtigt. Diese Wirkung wurde jedoch bereits durch die vorhandenen Baugebiete Schaufelberg I-IV stark gestört.

Ergebnis: Die offenen Hanglagen stellen einen wichtigen Aspekt für das im Tal herrschende Klima und die Luftqualität dar. Durch die bereits entstandene Bebauung des Hanges wurde in das Schutzgut Klima und Luft bereits stark eingegriffen. Für die jetzt vorhandene Restfläche kann der Eingriff als mittel bezeichnet werden.

2.1.6 Landschaft

Beschreibung: Besonders der vorhandene dichte Bewuchs an der steilen Hangkante bildet eine Zäsur und grünt den vorhandenen Ort ein. Dies war für das Landschaftsbild eine Abrundung des Ortsrandes und auch von den gegenüberliegenden Hängen aus gut einsehbar. Durch die bereits bestehende Bebauung mit den Gebieten Schaufelberg I-IV wurde die gewachsene Struktur jedoch bereits zerstört. So wurde die ehemalige Eingrünung des Ortes von der neuen Bebauung eingeschlossen und teilweise entfernt. Die ehemalige Siedlungskante unterhalb des Grüngürtels ist über die Hangkante hinauf gewachsen und wurde bis an die Ackerflächen hingeführt. Nur noch im Untersu-



chungsgebiet bildet die Hangkante eine natürliche Ortsrandeingrünung. Auch hier wurde bereits durch einen Neubau mit seinen Nebenflächen in diese vorhandene Struktur eingegriffen.

Auswirkungen: Die begrünte Hangkante als Ortsrandabschluss ging durch die bestehenden Baugebiete Schaufelberg I-IV bereits in ihrer prägenden Eigenschaft für das Landschaftsbild verloren. Durch die nun geplante Baugebietserweiterung mit Schaufelberg V geht sie ganz verloren. Die Grünzäsur bleibt durch die Ausweisung der privaten Grünflächen mit Pflanzbindung in den Hanglagen jedoch erkennbar erhalten. Durch die Reduzierung der Höhe der Gebäude, die Farbe der Dachdeckungsmaterialien und die Vorgaben zur der Terrassierung des Geländes soll sich die sichtbare Bebauung in das Umfeld einfügen.

Ergebnis: Die Bedeutung der exponierten Hanglage mit ihrer Begrünung für das Landschaftsbild ist durch die bereits vorhandene Bebauung schon als nicht mehr wertvoll anzusehen. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann als gering bezeichnet werden.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Kultur- und Sachgüter, bzw. Hinweise auf Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Ein Eingriff auf Kultur- und Sachgüter erfolgt nach derzeitigem Wissensstand nicht.

Ergebnis: Kultur und Sachgüter sind von der Bebauung nicht betroffen.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die vorhandene Begrünung der Hangkante in Verbindung mit den offenen, teilweise nur extensiv genutzten Wiesenflächen und der anschließenden Feldhecke bilden ein zusammenhängendes Gebiet mit Wechselwirkungen für die Pflanzen, Tiere sowie auch für das Klima mit seinen Luftströmungen und dem Kaltlufteintrag in das Tal. Durch die bereits bestehende Bebauung des Nachbarbereiches wurden diese Vorgänge und Wertigkeiten bereits deutlich verändert und in ihrem Nutzen für die Umwelt erheblich beeinträchtigt.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Gebiet würde sich bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin so darstellen, wie der derzeitige Stand ist. Im Hangbereich würde aufgrund fehlender Pflegemaßnahmen die Sukzession weiter fortschreiten und der Bereich für die Natur immer mehr an Wertigkeit verlieren. Auch bei den folgenden, oberhalb des Verbindungsweges liegenden Wiesenflächen würde in Teilbereichen die Sukzession fortschreiten. Die Ackerbauflächen würden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.



3. Alternative Bewertung des Naturhaushaltes

3.1 Bewertungsmethodik und ökologisch orientierter Bewertungsrahmen

Der Gesetzgeber schreibt die Art und Weise der Bewertung und des Ausgleiches nicht vor. Es wurde in den vorangegangenen Punkten versucht, die Bewertung verbal auszudrücken. Diese Bewertung und Beurteilung birgt aber die Gefahr, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überzubewerten.

Um ein objektives Ergebnis zu erhalten, wurden deshalb die Wertigkeiten der einzelnen Flächen nach einem vorher festgelegten Bewertungsrahmen beurteilt und anschließend die Wertigkeiten vor und nach der Bebauung verglichen. Innerhalb der Bewertungsbereiche werden für die Einstufung der Biotoptypen folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Vielfalt an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedenartiger Elemente und Erscheinungsformen.
- Seltenheit als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlicher Entwicklung einer Erscheinungsform, insbesondere der Rote – Liste - Arten.
- Natürlichkeit für den Grad und die Entstehung anthropogener Störungen und Belastungen.
- Gefährdung als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm.
- Unersetzbarkeit entweder durch menschliche Eingriffe nicht herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen, z.B. Wälder.
- Vollkommenheit als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung einer komplexen Erscheinungsform innerhalb ihrer Variationsbreite.
- Repräsentanz für das Vorkommen und den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen.
- Strukturell-visuelle Vielfalt für die optimale Landschaftsraumentwicklung.

3.2 Bewertungsrahmen für die Biotopbewertung

Die Bewertung ist in Stufen von 0,0 bis 1,0 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 als niedrigster (versiegelte Flächen) und 1,0 als höchster Wert (Biotope nach §32 NatSchG) eingesetzt.



<u>Biotoptypen</u>	<u>Wertfaktor</u>
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen, Schotterweg	0,2
4. Verkehrsgrün, Baumpflanzung in Verkehrsstraßen	0,2
5. Garten-/Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten	0,2
6. Öffentliche Grünfläche ohne Bepflanzung	0,2
7. Erd- und Wiesenweg	0,3
8. Gartenflächen (privat) in Wohn- und Mischgebieten	0,3
9. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
10. Fischereilich genutzter Teich, Freizeitgewässer	0,3
11. Einzelbaum, Baumgruppe, Allee	0,3
12. Brachfläche/Sukzessionsfläche - artenarm	0,4
13. Pflanzgebotsflächen für heim. Laubgehölze (Sträucher, Hecken, Bäume)	0,4-0,6
14. Baumschule, Obstplantage	0,4
15. Kleingartenanlage	0,4
16. Intensive Grünlandnutzung	0,4
17. Nadelwald	0,5
18. Extensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,6
19. Brachfläche/Sukzessionsfläche - artenreich-natürlich	0,7
20. Extensive Grünlandnutzung	0,7
21. Öffentliche Grünflächen Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,7
22. Feldgehölz, Hecke, stufiger Waldrand	0,8
23. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
24. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,9
25. Streuobstwiese	0,8-0,9
26. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
27. Besonders geschützte Biotope nach §32 NatSchG	1,0

3.3 Biotopebewertung und Ausgleichsmaßnahmen

3.3.1 Flächenbilanz vor der Bebauung des Plangebietes

1. Versiegelte Flächen	1.887 qm
2. Teilversiegelte Flächen	334 qm
3. Wiesenweg	185 qm
4. vorhandene Wohnbebauung	1.250 qm
5. Öff. Grünflächen/Böschung	605 qm
6. Intensives Ackerland	10.650 qm
7. Intensives Grünland	595 qm
8. Brachflächen/Ablagerungen	1.185 qm
9. Öff. Grünflächen/Feldweg	1.584 qm
10. Extensives Grünland	7.155 qm



11. Wiesenfläche vereinzelte Obstbäume	848 qm
12. Obstbaum/Sukzession	5.540 qm
13. heimische Heckenstrukturen	397 qm
14. Biotop/heimische Hecke	275 qm
GESAMTFLÄCHE	32.490 qm

3.3.2 Biotoptypenpotential Bestand

Bereich / Nutzung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotoppunkte
1. versiegelte Flächen	1.887	0,0	0
2. Schotterflächen	334	0,2	67
3. Wiesenweg	185	0,3	55
4. best. Wohnbebauung Flst.242 (1.250qm) GRZ 0,4 wie in Schaufelberg IV			
- 40 % bebaut	500	0,0	0
- 10 % teil versiegelt	125	0,1	13
- 50 % Freifläche/Garten	625	0,4	250
5. öff. Grün/Böschungflächen	605	0,3	182
6. Intensive Ackerlandnutzung	10.650	0,3	3.195
7. Intensive Grünlandnutzung	595	0,4	238
8. Brachland /Ablagerungen	1.185	0,4	474
9. Öff.Grün / Baumreihe	1.584	0,5	792
10. Obstbäume/Sukzession	5.540	0,6	3.324
11. Extensive Grünlandnutzung	7.155	0,7	5.008
12. Wiesenfläche/Obstbäume privat	848	0,7	594
13. heimische Hecken	397	0,8	318
14. Biotop nach § 32 NatSchG	275	1,0	275
SUMME VOR BEBAUUNG	32.490		14.785

3.3.3 Flächenbilanz nach der Bebauung des Plangebietes

Nach der Bebauung teilt sich das Baugebiet in folgende Flächen auf:

1. Grundstücksflächen	23.660 qm
2. Straßen, Trafostation, voll versiegelt	3.969 qm
3. wassergebundene Decke, Pflasterflächen	739 qm
4. geschotterter Feldweg	210 qm
5. öff. Grün	190 qm
6. öff. Grün PFB + PFG Hecke	488 qm
7. öff. Grün mit PFB Obstbäume	1.060 qm
8. öff. Grün mit PFG Feldhecke	524 qm
9. Priv. PFB Bäume + Sträucher	1.650 qm
GESAMTFLÄCHE	32.490 qm



3.3.4 Biotoptypenpotential Planung

Bereich / Nutzung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotoppunkte
1. voll versiegelte Flächen	3.969	0,0	0
2. Pflasterflächen	739	0,1	74
3. Schotterweg	210	0,2	42
4. Wohnbaufläche (23.660 qm GRZ 0,4)			
- 40% bebaut	9.464	0	0
- 10%teilversiegelt	2.366	0,1	237
- 50% Freifläche (11.830) davon			
Pflanzgebot heim. Hecke	1.516	0,6	910
Garten und Grünfläche	10.314	0,3	3.094
5. Öff. Grün ohne Pflanzgebot	190	0,2	38
6. Öff. Grün – PFB + PFG Hecke	488	0,6	293
7. Öff. Grün mit best. Obstbäumen	1.060	0,5	530
8. Öff. Grün mit PFG Feldhecke	524	0,8	419
9. Priv. PFB + PFG Obstbäume	1.650	0,9	1.485
10. Einzelbäume lt. Plan			
73 Bäume x 15qm	(1.095)	0,2	219
SUMME NACH BEBAUUNG	32.490		7.341

3.3.5 Differenz des Biotoptypenpotentials

Bestand	+ 14.785 Biotoppunkte
Planung	- 7.341 Biotoppunkte
Differenz	- 7.444 Biotoppunkte

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Defizit der Biotoppunkte. Das ermittelte Defizit wird durch die Aufwertung geeigneter Flächen außerhalb des Bebauungsplanbereiches ausgeglichen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen innerhalb des Planbereiches

Schutzgut Mensch: Wie in Punkt 2.1.1 aufgeführt, wird durch die provisorische Abfahrt zur Erpfentalstraße hin, während der Bauzeit die Lärmbelastung der Anwohner im bestehenden Baugebiet Schaufelberg reduziert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Durch vorgegebene Pflanzungen von heimischen Hecken und Sträuchern sowie von heimischen Laubgehölzen sollen Tiere und Pflanzen soweit als möglich geschützt werden. Die Pflanzbindung im Hangbereich, siehe auch Punkt 2.1.2, soll diesen Eingriff ebenfalls minimieren.

Schutzgut Geologie und Boden: Eine Reduzierung der Versiegelungsflächen, siehe auch Punkt 2.1.3 sowie die Festlegung der Gebäudehöhenlage entspre-



chend dem Gelände soll den Eingriff in den Boden soweit als möglich reduzieren.

Schutzgut Wasser: Wie in Punkt 2.1.4 aufgeführt, soll durch die Ausführung der Stellplätze und Zufahren mit wasserdurchlässigen Belägen die Versiegelung des Bodens soweit als möglich begrenzt werden.

Schutzgut Luft und Klima: Durch eine intensive Eingrünung und Begrünung sowie den teilweisen Erhalt der Begrünung der Hangkante soll die Filterfunktion der entfallenden Grünstrukturen ergänzt, bzw. auch erhalten werden.

Schutzgut Landschaft: Durch eine intensive Eingrünung und den Erhalt von Grünbereichen soll der neue Baugebietsteil mit der vorhandenen Landschaft eingegrünt werden. Daneben sollen auch durch die in Punkt 2.1.6 genannten Vorgaben für die entstehende Bebauung in Höhe und Gestaltung den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: siehe auch 2.1.7

4.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches

Im Zuge der Flurbereinigungsmaßnahme in Wachbach wurden im Jahr 1997 bereits umfangreiche freiwillige Maßnahmen entsprechend dem Biotopvernetzungs-konzept auf der Gemarkung Wachbach umgesetzt. Diese Maßnahmen sind auf den jetzt notwendigen Ausgleich nicht mehr anrechenbar. Weitere Flächen sind in Wachbach für geeignete Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr vorhanden.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan „Schaufelberg V“ werden die im Zusammenhang mit der Flurordnung auf Gemarkung Markelsheim umgesetzten und nachfolgend beschriebenen Maßnahmen in Anspruch genommen.

Flst.Nr./ Maßn.Nr.	Lage	Fläche qm	Nutzung vorher / Bewertung	Biotop- punkte	Nutzung nachher / Bewertung	Biotop- punkte	Differenz / Aufwertung
6857 / 640	Schulpfad	5.406	Acker intensiv 0,3	1.622	Hecken- streifen 0,8	4.325	2.703
6879 / 639	Tiefenweg	3.308	Acker intensiv 0,3	992	Hecken- streifen 0,8	2.646	1.654
7027 / 635	Schelmen- graben	5.765	Acker intensiv 0,3	1.730	Streuobst- wiese 0,9	5.189	3.459
Gesamtbiotoppunkte durch Ausführung der Ausgleichsmaßnahme							+ 7.816
Differenz des Biotoptypenpotentials Schaufelberg V							- 7.444
Überschusspunkte durch Ausgleichsmaßnahmen							+ 372

Aus der Berechnung des Biotoptypenpotentials ging eine Differenz von -7.444 Biotoppunkten hervor. Diese Differenz wurde durch die aufgeführten Maßnahmen ausgeglichen.



Die geplanten Maßnahmen werden im beiliegenden Lageplan vom 26.06.2008 dargestellt.

Durch die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen wird auch das entfallende Biotop, eine Teilfläche des nach §32 Naturschutzgesetz besonders geschützten Biotops Nr. 6524-128-1340 „Biotop am West- und Südhang östlich Wachbach“ in Größe und Bestand ausgeglichen. Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt vom 23.06.2008 ist für die erforderliche Ausnahme gem. §32 Abs.4 NatSchG keine gesonderte Antragstellung erforderlich.

Gründe, wonach die geplanten Ausgleichsmaßnahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegenstehen würden, liegen nicht vor.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die jetzt überplante Fläche des „Schaufelberg V“ wurde bereits durch die Ausweisung der vorangegangenen Bereiche Schaufelberg I bis IV angestrebt und im Flächennutzungsplan vorgesehen. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Erschließungskonzepte geprüft, wobei die Anbindung der Ottmar-Schönhuth-Straße an die Erpfentalstraße und an das Baugebiet Schaufelberg IV vorgegeben war. Innerhalb des Gebietes wurde eine Erschließung der Flächen über die Johann-Adam-Ehrlich-Straße und einen daran anschließenden befahrbaren Wohnweg geprüft. Diese Lösung wurde jedoch verworfen, da hierbei der Verkehr über die Johann-Adam-Ehrlich Straße laufen würde und diese nicht nur eine Anliegerstraße ergeben würde. Eine kürzere Erschließung eines Wohnweges über die Ottmar-Schönhuth-Straße wurde deshalb gewählt. Bei anderen Varianten wäre eine Bebauung des Gebietes mit großen Grundstücken und sehr lockerer Bebauung entstanden, wodurch der Bauplatzbedarf für einen geringeren Zeitraum gestillt worden wäre.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die Bewertung wurde der unter Punkt 3.2 aufgeführte Bewertungsrahmen mit Stufen von 0 bis 1 verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben (Bodengutachten wurde für die Erschließungsplanung in Auftrag gegeben). Als Datenquellen dienten neben der Biotopvernetzungsplanung die Angaben der Fachbehörden.



7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für das Monitoring ist die Stadt Bad Mergentheim zuständig. Die Stadt unterrichtet die Behörden, dass der Bebauungsplan „Schaufelberg V“ rechts-wirksam geworden ist.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind voraussichtlich nicht erforderlich. Das Monitoring beschränkt sich auf die Überprüfung der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung.

Die von der Stadt Bad Mergentheim durchzuführende Überwachung beschränkt sich auf:

- Realisierung der verstärkten Eingrünung entlang des Feldweges auf öffentlichen Flächen mit Feldhecken.
- Freistellen der erhaltenswerten Obstbäume im westlichen Hangbereich und Nachpflanzungen sowie Sicherstellung der privaten Grünflächen

Die Stadt Bad Mergentheim wird zusätzliche Überwachungskontrollen beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und / oder der Bevölkerung durchführen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bad Mergentheim als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch das geplante Baugebiet wird eine lang geplante Anbindung zwischen bestehender Bebauung und der ebenfalls bestehenden Schule verwirklicht. Es sind durch die Planung wertvolle Lebensräume betroffen, die jedoch durch mangelnde Pflege erheblich in ihrer Wertigkeit gesunken sind. Durch eine intensive Eingrünung des Baugebietes und den Erhalt von Flächen im Steilbereich des Hanges werden die Eingriffe soweit als möglich minimiert.



Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	mittel	gering
Klima/Luft	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

D PLANVERWIRKLICHUNG

1. Bodenordnung

Mit Ausnahme der Flst.Nr. 3902, 3901, 3900, 3897 und 3899 befinden sich die Flächen im Eigentum der Stadt Bad Mergentheim. Sämtliche für eine Bebauung oder Erschließung benötigte Flächen konnten erworben werden. Die Stadt veranlasst die für die Neubebauung erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist damit entbehrlich.

2. Entwicklung des Baugebiets in Bauabschnitten

Die Erschließung soll in zwei Abschnitten erfolgen. In einem 1. Bauabschnitt können entlang der verlängerten Johann-Adam-Ehrlich-Straße 17 Bauplätze entstehen. Mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes soll 2008 begonnen werden. Die Bauplätze werden jeweils mit Baugebot veräußert, so dass eine zügige Umsetzung gewährleistet ist. Die Realisierung des 2. Bauabschnittes erfolgt bedarfsorientiert.



3. Erschließungskosten

Die Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplans werden nach dem derzeitigen Planungsstand wie folgt geschätzt:

Maßnahme	Gesamtes Plangebiet	1. Bauabschnitt
Entwässerung Innere Erschließung	990.000 €	580.000 €
Entwässerung Äußere Erschließung	290.000 €	290.000 €
Verkehrliche Erschließung	1.050.000 €	330.000 €
Wasserversorgung	90.400 €	38.800 €
Stromversorgung	153.100 €	132.650 €
Gasversorgung	67.200 €	29.500 €
Gesamt	2.640.700 €	1.400.950 €

Bei den genannten Kosten handelt es sich um Bruttokosten inkl. Planungsleistungen und MwSt.

Die Kosten der verkehrlichen Erschließung für den 1. Bauabschnitt sind im aktuellen Vermögenshaushalt etatisiert. Mittel für die Entwässerung des 1. Bauabschnitts stehen im Wirtschaftsplan 2008 des Eigenbetriebs Abwasser zur Verfügung. Im Jahr 2009 sollen die restlichen Mittel für die Entwässerung des 1. Bauabschnitts eingestellt werden. Die Kosten der Versorgung werden vom Stadtwerk Tauberfranken finanziert.

4. Flächenbilanz

→ Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungsflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze, Feldweg)	4.918 m ² = 15,1%
→ Grünflächen (öffentlich und privat)	3.912 m ² = 12,0%
→ Wohngebietsflächen	23.660 m ² = 72,9%

Gesamtfläche des Baugebietes 32.490 m² = 100,0%

E ANLAGEN

Bestandsplan mit Bestandsbewertung
Maßnahmenplan
Lageplan Ausgleichsmaßnahmen vom 26.06.2008

Bad Mergentheim, den 20.05.2008 / 30.06.2008