

# **BEGRÜNDUNG**

## **für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

### **„Schrännlein III“, Bad Mergentheim-Edelfingen**

#### **I. Übergeordnete Planungen**

##### **1. Landesentwicklungsplan 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“.

##### **2. Regionalplan**

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.

## **II. Verwaltungsraum Bad Mergentheim**

Die Kernstadt Bad Mergentheim mit 13 weiteren Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform gemeinsam mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim. Die Stadt Bad Mergentheim hat mit Stand 30. September 2004 **22.500 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 verbindlich.
4. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ferienpark Assamstadt) wurde mit Bekanntmachung am 02.04.1993 verbindlich.
5. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 24.03.2000 verbindlich.
6. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls durch die Bekanntmachung am 24.03.2000 verbindlich.
7. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.1999 eingeleitet. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Erläuterungsbericht wurde vom 01. September bis 01. Oktober 2004 durchgeführt. Die geringfügige Erweiterung des bestehenden Baugebiets „Schrännlein“ wurde im Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

#### **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 steht der Ausweisung nicht entgegen.

#### **V. Abgrenzung**

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

**Im Norden durch die Flst.Nr. 2892, 2893, 2894, 2895, 2898, 2900, 2902, 2903, 2907, 2908, 2910, 3246 (Weg);**

**im Osten durch die Flst.Nr. 2913/2, 2992 (Weg, östliche Teilfläche), 2913/1;**

**im Süden durch die Flst.Nr. 2835, 2840, 2804 (Schrännlesweg);**

**im Westen von den Flst.Nr. 2841, 2804 (Schrännlesweg, westliche Teilfläche), 2868, 2883, 2884, 2910.**

Maßgebend ist im einzelnen der Übersichtsplan des Bauordnungsamtes im Maßstab 1 : 2.500 vom 20.07.1999.

#### **VI. Angaben zum Bestand**

Der Planbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand und ist oberhalb des Schrännlesweges (Hausnummer 23-39) bereits bebaut. Der an das Plangebiet östlich anschließende Hangbereich ist von Obstbaumwiesen und teilweise verbuschten Magerrasen geprägt. Am Hangfuß verläuft ein Schotterweg mit Trockenmauerresten, Schlehenhecken und Zwetschgengebüsch. Südöstlich des Planbereichs befinden sich teilweise Obstbaumbestände sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

## **VII. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Im Bereich „Schrännlein“, Bad Mergentheim-Edelfingen, bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Schrännlein I und II“. Für den Bebauungsplan „Schrännlein III - Nord“ wurde vom Gemeinderat Edelfingen am 13.04.1972 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Planbereich umfasste die jetzigen Gebäude Nr. 23 bis 39 oberhalb des Schrännlesweges. Im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses auf Flst.Nr. 2840 wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan „Schrännlein III“ bislang keine Rechtskraft erlangt hat. Die Gebäude Schrännlesweg Nr. 23-39 wurden i.S. von § 33 Baugesetzbuch (BauGB) als Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplanes genehmigt.

Im Stadtteil Edelfingen ist eine deutliche Nachfrage nach Wohnbauflächen vorhanden. Die bauliche Entwicklung auf dem Wohnbausektor ist im Gewinn „Bandhaus“ in Richtung Bad Mergentheim vorgesehen. Um die Gebäude in ihrem Bestand zu sichern und zur Abrundung des bestehenden östlichen Ortsrandes sollen hier 4 zusätzliche Bauplätze entstehen.

Nachdem die Grundstücke überwiegend bereits bebaut sind oder aufgrund ihres Zuschnitts als Baugrundstücke nutzbar sind, ist ein Erwerb des Rohbaugeländes seitens der Stadt Bad Mergentheim oder eine Bodenordnung nicht erforderlich. Lediglich zur Aufweitung des Schrännlesweges in östlicher Richtung ist ein 1,50 m breiter Streifen von Flst.Nr. 2911 zu erwerben.

Der Planbereich soll entsprechend dem Bestand 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 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Eine weitergehende bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist künftig nicht vorgesehen.

## **VIII. Bauliche Nutzung und Gestaltung**

### ***Planungsrechtliche Festsetzungen***

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 BauNVO entsprechend den bereits bestehenden Nutzungen ausgewiesen werden. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie sonstige nicht störende

Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Absatz 3 Ziffer 3 BauNVO werden daher nicht zugelassen. Entsprechend dem Bestand und vorhandenem Bedarf sind in der offenen Bauweise nur freistehende Einzelhäuser zulässig. Aufgrund der Hanglage, und um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu erreichen, wird die Firstrichtung parallel zum Schrännlesweg verbindlich festgeschrieben. Zugelassen werden entsprechend dem Bestand Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen. Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe begrenzt.

Die Freiflächen der bebauten Grundstücke oberhalb des Schrännlesweges sind bereits gut eingegrünt und landschaftlich eingebunden. Für die bestehenden Baum- und Strauchpflanzungen im Planbereich wurden Pflanzbindungen festgesetzt. In den übrigen Bereichen wurden flächige Pflanzgebote festgesetzt. Insbesondere für die auf Flst. Nr. 2911 entfallenden Obstbäume sollen im nördlichen Bereich des Grundstücks ergänzende Neupflanzungen erfolgen.

### ***Örtliche Bauvorschriften***

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zu wählen. Walm- und Krüppelwalmdächer werden nicht zugelassen. Die talseitigen Garagen sind mit einem geneigten Dach, das dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen ist, zu errichten. Die bergseitigen Garagen können auch mit Flachdächern ausgebildet werden.

Die Stellplatzverpflichtung wird für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß § 74 Absatz 2 Ziffer 2 Landesbauordnung (LBO) auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht. Erfahrungsgemäß besteht im ländlichen Raum bei einer Wohnungsgröße von mehr als 100 m<sup>2</sup> Grundfläche in der Regel ein Stellplatzbedarf für zwei Kraftfahrzeuge. Auch ist der Schrännlesweg aufgrund seiner Dimensionierung nicht geeignet, als Parkierungsfläche zu dienen. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen ist daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung bei einer Wohnungsgröße über 100 m<sup>2</sup> gerechtfertigt.

## **IX. Erschließung**

Die bereits bebauten und die künftigen Baugrundstücke werden über den bestehenden Schrännlesweg verkehrlich erschlossen. Der Schrännlesweg wird zur Erschließung der östlichen Baugrundstücke entsprechend dem westlichen Teilstück auf 5,50 m aufgeweitet.

## **X. Versorgung / Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas ist über das Stadtwerk Tauberfranken GmbH gewährleistet.

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Mischsystem über den bereits vorhandenen Abwasserkanal. Zur abwassertechnischen Erschließung des gesamten Baugebietes sind noch 4 Kanalhausanschlüsse neu herzustellen. Sämtliche talseits des Schrännlesweges gelegenen Grundstücke benötigen voraussichtlich Hebeanlagen zur Entwässerung der Untergeschosse. Eine Rückstausicherung ist grundsätzlich erforderlich.

## **XI. Umweltverträglichkeit**

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

### **1. Bestandsaufnahme Landschaft und Naturhaushalt**

Der Planbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Edelfingen in Hanglage. Oberhalb des Schrännlesweges (Hausnummer 23 - 39) sind die Grundstücke bereits bebaut. Die Freiflächen dieser Grundstücke sind bereits gut eingegrünt und landschaftlich eingebunden. Der Schrännlesweg ist bis auf die Höhe der östlichen Grenze des Flst. Nr. 2906 ausgebaut und setzt sich in östlicher Richtung als Schotterweg fort. Flst. Nr. 2911 wird als lückige Obstbaumwiese genutzt und ist teilweise mit Sträuchern bepflanzt. Die talseitigen Flst. Nr. 2839, 2838 und 2837 werden ackerbaulich genutzt.

Der an das Plangebiet angrenzende untere Hangbereich des Geinhartsbergs ist von Obstbaumwiesen und teilweise verbuschten Magerrasen geprägt. Am Hangfuß verläuft in Verlängerung des Schrännlesweges ein Schotterweg mit Trockenmauerresten, Schlehenhecken und Zwetschgengebüsch.

Der Bereich unterhalb des verlängerten Schrännlesweges wird als Obstbaumwiesen sowie landwirtschaftlich genutzt. Im Tal verläuft ein Graben, der am Ortseingang verdohlt ist. Die Ortslage von Edelfingen wird über einen Kaltluft-/Frischlufstrom aus östlicher Richtung belüftet.

### ***Biotop i.S. von § 24 a Naturschutzgesetz (Magerrasen)***

Der nördlich des Schrännlesweges und östlich an die bereits bestehende Bebauung angrenzende Teil des Plangebiets ist aufgrund Stellungnahme des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt, vom 15.09.1999, als Magerrasen gem. § 24 a Abs. 1 Nr. 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg einzustufen. Er ist Teil des komplexen Biotopverbundes „Geinhartsberg / Ostertal“. Auf Antrag der Stadt Bad Mergentheim vom 20.12.2000 hat die Untere Naturschutzbehörde am 16.03.2001 die Ausnahme erteilt, dieses gesetzlich besonders geschützte Biotop (Magerrasen) im Bereich des Flst.Nr. 2911 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schrännlein III“ einzu beziehen und zu zerstören. Als Ausgleich für die Zerstörung des genannten Biotops in einer Größenordnung von ca. 6 Ar sind als Auflage angeordnet, im Bereich des städtischen Flst.Nr. 1591 im Gewinn „Hätzenberg“ der Gemarkung Edelfingen Erstpflegemaßnahmen zur Wiederherstellung von Magerrasenflächen in einer Größenordnung von ca. 12 Ar durchzuführen. Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflegesaison 2002 abzuschließen. Die Fertigstellung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Pflegemaßnahmen wurden im Jahr 2002 auf einer Fläche von 15 Ar durchgeführt. Die Untere Naturschutzbehörde wurde mit Schreiben vom 31.03.2003 von den durchgeführten Pflegemaßnahmen in Kenntnis gesetzt.

## **2. Eingriffe**

Durch die Ausweisung und Umsetzung des Bebauungsplangebiets „Schrännlein III“ wird ein Eingriff in Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgenommen. Der Planbereich war bislang nicht mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant. Die Gebäude Nr. 23 - 39 oberhalb des Schrännlesweges wurden im Sinne von § 33 BauGB als Vorhaben während der Aufstellung des Bebauungsplans „Schrännlein III - Nord“ baurechtlich genehmigt. Diese Grundstücke werden in die nachfolgende Beurteilung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht einbezogen. Gemäß § 1 a Absatz 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. In die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden daher nur die bislang unbebauten Flst. Nr. 2837, 2838, 2839 und 2911 sowie die Verlängerung des bestehenden Schrännlesweges mit einbezogen.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Neuerrichtung von vier Wohngebäuden verändert. Die Veränderung ist jedoch nicht gravierend, da der bisherige Ortsrand lediglich abgerundet wird.

Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben sich vor allem aus den mit den Baumaßnahmen einhergehenden Bodenversiegelungen. Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben sich auch daraus, dass im Bereich des Flst. Nr. 2911 einige Obstbäume und Sträucher entfallen. Bezüglich der Eingriffe in das § 24 a-Biotop (Magerrasen) wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1 verwiesen. Beeinträchtigungen des Kaltluft- / Frischluftstromes sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

## **3. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffe**

Nachdem es bislang für den Bereich der Gebäude Nr. 23 - 39 oberhalb des Schrännlesweges keinen verbindlichen Bebauungsplan gibt, werden diese durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Schrännlein III“ in ihrem Bestand gesichert. Darüber hinaus werden zur Abrundung der Ortslage noch weitere vier Bauplätze für Einfamilienhäuser erschlossen. Nachdem der Schrännlesweg lediglich in östlicher Richtung auf eine Länge von ca. 20 m ausgebaut werden muss, sind Erschließungsmaßnahmen mit damit verbundenen Bodenversiegelungen nur in sehr geringem Umfang notwendig.



Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, wird die Firstrichtung aufgrund der Hanglage jeweils parallel zum Schrännlesweg angeordnet. Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe begrenzt. Um eine gute Einbindung in die Landschaft zu erreichen, werden für die bestehenden Strukturen Pflanzbindungen festgesetzt. Darüber hinaus werden Neuanpflanzungen, insbesondere im Bereich der bisher lückigen Obstbaumwiese auf Flst. Nr. 2911 festgeschrieben.

Um Bodenversiegelungen zu vermeiden, sind Parkplätze und Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### **4. Ausgleichsmaßnahmen**

Soweit möglich, wurden im Planbereich auf den Baugrundstücken Pflanzgebote festgesetzt. Insbesondere sind als Ersatz für die auf Flst. Nr. 2911 entfallenden Obstbäume und Sträucher ergänzende Pflanzungen im nördlichen Grundstücksteil vorzunehmen. Eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe wird zwar angestrebt, kann jedoch im Plangebiet selbst nicht erreicht werden (vgl. nachfolgende Bilanzierung). Um den gewünschten vollständigen Ausgleich zu erreichen, sollen die im Frühjahr 1999 durchgeführten Pflanzmaßnahmen am Lustbronner und am Affentaler Bach, jeweils Gemarkung Althausen, als Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Schrännlein III“ dienen. Entlang des Lustbronner Baches wurden auf einer Länge von ca. 200 m beidseits ab Ortsende bis zur Einmündung Römerstraße standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt und so der vorhandene lückige Bestand ergänzt. Im Bereich der Sitzgruppe und südlich angrenzend entlang des Affentaler Baches wurden ebenfalls auf einer Länge von ca. 100 m beidseits standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt. Die entsprechenden Bachabschnitte sind in anliegenden Übersichtsplänen gekennzeichnet. Gründe, wonach die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes am Lustbronner und am Affentaler Bach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung und des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegen stehen würden, sind nicht erkennbar.

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

Entsprechend der Auflage in der von der Unteren Naturschutzbehörde erteilten Ausnahme zur Einbeziehung in den Bebauungsplanbereich und teilweisen Zerstörung des § 24 a - Biotops (Magerrasen) wurden als Ausgleichsmaßnahmen Erstpflegemaßnahmen auf Flst Nr. 1591, Gewann „Hätzenberg“, Edelfingen, durchgeführt. Auf die Ausführungen unter Ziff. 1 wird verwiesen.

## 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 - 1,0 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 niedrigster (versiegelte Flächen) und 1,0 als höchster Wert (ökologisch wertvoller Bereich) eingesetzt.

### 5.1 Bewertungsrahmen für die Biotopbewertung

<b>Biotoptypen:</b>	<b>Wertfaktor:</b>
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 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	0,7
Sukzessionsflächen nährstoffarm	0,8
Sukzessionsflächen nährstoffreich	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	Gesamtfläche qm	Wertfaktor	Biotoppunkte
<b>2</b>	<b>Schotterweg</b>	276,00	276,00	0,1	27,60
<b>4</b>	<b>Ackerflächen</b> (Flst. Nr. 2837, 2838, 2839)	430,00 414,00 417,00	1.261,00	0,3	378,30
<b>15</b>	<b>Obstbaumwiese</b> (lückig) mit Sträuchern (Flst. Nr. 2911)	1.433,00	1.433,00	0,7	1.003,10
	<b>Gesamt</b>		<b>2.970,00</b>		<b>1.409,00</b>

### 5.3 Flächenbilanz nach Bebauung des Plangebietes

Biotop-typ-Nr.	Bezeichnung	Fläche qm	Gesamtfläche qm	Wertfaktor	Biotoppunkte
<b>1</b>	<b>Versiegelte Flächen</b> 1. <u>Straße</u> (Ausbau Schrännlesweg) 2. <u>Baufelder</u> (anhand GRZ) 1.776 x 0,4	304,00 710,40	1.014,40	0,0	0,00
<b>7</b>	<b>Private Grünflächen</b> (Gartenflächen) Grundstücksflächen abzgl. Baufelder (Nr. 1) abzgl. Pflanzgebots- und Pflanzbindungsflächen (Nr. 11) abzgl. Einzelbäume lt. Pflanzgebot und -bindung (Nr. 21)	1.776,00 ./710,40 ./508,00 ./60,00	497,60	0,4	199,04
<b>11</b>	<b>Flächen mit Pflanzgebot- und Pflanzbindung</b>	508,00	508,00	0,6	304,80
<b>15</b>	<b>Streuobstwiese</b> (Restfläche von Flst. Nr. 2911, aufgewertet)	890,00	890,00	0,8	712,00
<b>21</b>	<b>Einzelbäume</b> (3 Bäume mit Pflanzgebot, 1 Baum Pflanz- bindung à 15 qm)	60,00	60,00	0,8	48,00
	<b>Gesamt</b>		<b>2.970,00</b>		<b>1.263,84</b>

Aus dem Vergleich der errechneten Biotoppunkte anhand des derzeitigen Zustandes (1.409 Biotoppunkte) und nach erfolgter Umsetzung des Bebauungsplans (1.263,84 Biotoppunkte) ergibt sich ein Defizit von 145,16 Biotoppunkten. Der zu erwartende Eingriff wird zu ca. 89,7 % ausgeglichen.

Das Bachufer des Lustbronner Baches in Althausen wurde ab dem Ortsende bis zur Einmündung Römerstraße in einer Länge von 200 m beiderseits auf dem vorhandenen Uferstreifen von 1,00 m Breite mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Nachdem auf der östlichen Bachseite teilweise bereits lückiger Bewuchs vorhanden war, wird eine ursprüngliche Bewertung zwischen dem Biotop-Typ Nr. 23 und Biotop-Typ Nr. 22 mit 0,6 Biotoppunkten vorgenommen. Aufgrund der vorgenommenen Pflanzungen wird der Gewässerabschnitt künftig als Biotop-Typ Nr. 22 mit einem Wertfaktor von 0,8 bewertet. Somit ergibt sich für diesen Gewässerabschnitt (Fläche 400 qm) eine Aufwertung von insgesamt 80 Biotoppunkten.

Auch das Ufer des Affentaler Baches in Althausen wird auf einer Länge von ca. 100 m beiderseits durch die vorgenommenen Pflanzungen aufgewertet. Bei einem Uferstreifen von jeweils 1,0 m ergibt sich eine Fläche von ca. 200 qm als Ausgleichsfläche. Nachdem in diesem Bereich bislang kein Bewuchs vorhanden war, wird eine Bewertung im Sinne des Biototyps Nr. 23 vor der Pflanzung mit einem Wertfaktor von 0,4 angenommen. Aufgrund der vorgenommenen Pflanzungen kann sich ein entsprechender Ufersaum entwickeln, so dass dieser Abschnitt künftig als Biototyp Nr. 22 mit einem Faktor von 0,8 bewertet wird. Dabei ergibt sich für diesen Gewässerabschnitt (Fläche 200 qm) ebenfalls eine Aufwertung von insgesamt 80 Biotoppunkten.

Insgesamt wurden in beiden Bachabschnitten ca. 60 Bäume und Sträucher gepflanzt. Dadurch ergibt sich eine Aufwertung dieser Biotope um insgesamt 160 Biotoppunkte.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst sowie die Pflanzmaßnahmen am Lustbronner und am Affentaler Bach kann der zu erwartende Eingriff im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

## **XII. Kosten**

Abwasserbeseitigung (für Kanalhausanschlüsse):	ca. 10.000.- EUR
Ausbau Schrännlesweg:	ca. 15.000.- EUR
Straßenbeleuchtung:	ca. 5.000.- EUR
Gasversorgung:	ca. 8.000.- EUR
Wasserversorgung:	ca. 7.000.- EUR
Stromversorgung:	ca. 12.000.- EUR

Die Kosten für den Ausbau des Schrännlesweges mit Straßenbeleuchtung sind über den Vermögenshaushalt der Stadt Bad Mergentheim, die Kosten der Abwasserbeseitigung über den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Abwasserwirtschaft zu finanzieren.

Die Finanzierung der Strom-, Wasser- und Gasversorgung erfolgt über das Stadtwerk Tauberfranken GmbH.

### **XIII. Planverwirklichung**

Nachdem die Grundstücke überwiegend bereits bebaut sind oder aufgrund ihres Zuschnitts als Baugrundstücke nutzbar sind, ist ein Erwerb des Rohbaugeländes oder ein Umlegungsverfahren nicht notwendig. Zur vorgesehenen Aufweitung des Schrännlesweges ist lediglich der Erwerb eines ca. 1,50 m breiten Streifens von Flst.Nr. 2911 erforderlich.

Dr. Lothar Barth  
Oberbürgermeister

#### **Anlagen**

2 Übersichtspläne