



## **INHALTSVERZEICHNIS**

I.	Übergeordnete Planungen.....	Seite 2
II.	Verwaltungsraum Bad Mergentheim.....	Seite 2
III.	Flächennutzungsplan.....	Seite 2
IV.	Landschaftsplan.....	Seite 3
V.	Abgrenzung.....	Seite 3
VI.	Angabe zum Bestand.....	Seite 3
VII.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	Seite 4
VIII.	Bauliche Nutzung und Gestaltung.....	Seite 4
IX.	Erschließung.....	Seite 7
X.	Versorgung / Entsorgung.....	Seite 8
XI.	Natur- und Bodenschutz.....	Seite 8
XII.	Abwägung.....	Seite 12
XIII.	Immissionen.....	Seite 13
XIV.	Altlasten.....	Seite 13
XV.	Kosten.....	Seite 13
XVI.	Planverwirklichung.....	Seite 14



# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SIEBENWINDENWEG" AUF DER GEMARKUNG BAD MERGENTHEIM**

---

## **I. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **1. LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG**

Die Stadt Bad Mergentheim gehört innerhalb der Region Franken zum Main-Tauber-Kreis. Das Ziel der Landesplanung für das Gebiet Franken ist im Plankapitel III. 3 formuliert und begründet. Im Netz der zentralen Orte des Landes gehört u.a. Bad Mergentheim zum „ländlichen Raum“ im Sinne des Landesentwicklungsplanes und die ehemaligen Landkreise Mergentheim und Tauberbischofsheim, der heutige Main-Tauber-Kreis, werden als strukturschwacher Raum eingestuft.

### **2. REGIONALPLAN**

Bad Mergentheim liegt teilweise in einem Bereich mit Ordnungs- und verstärkten Entwicklungsaufgaben in der Entwicklungsachse Ellwangen, Crailsheim, Schrozberg, Weikersheim, Bad Mergentheim, Tauberbischofsheim und Wertheim. Bad Mergentheim ist nach dem Regionalplan ein Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion.

## **II. VERWALTUNGSRAUM BAD MERGENTHEIM**

Die Stadt Bad Mergentheim mit ihren 13 Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim. Die Stadt Bad Mergentheim hat mit dem Stand 31. Dezember 1999 22.181 Einwohner und seit dem 1. April 1975 den Status einer Großen Kreisstadt inne.

## **III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

1. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wurde mit dem Erlass des Regierungspräsidium Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit der Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich.
2. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Bekanntmachung am 30.11.1990 verbindlich.
3. Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Bekanntmachung am 04.09.1992 wirksam.
4. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ferienpark Assamstadt) wurde mit der Bekanntmachung am 02.04.1993 verbindlich.
5. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 24.03.2000 wirksam.
6. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls durch die Bekanntmachung am 24.03.2000 wirksam.



7. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.1999 eingeleitet.
8. Bereits im Flächennutzungsplan 1983 wurde oberhalb des Siebenwindenweges eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Bislang hatte die Erschließung von Wohnbauflächen im Gebiet „Mittlere Au Süd“ Vorrang. Nachdem die Grundstücke hier aber nicht vollständig erworben werden können, ist die Erschließung des Planbereiches „Siebenwindenweg“ vorrangiges Ziel.

#### **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 Planbereich stellt gemäß Landschaftsplan eine exponierte Hochlage am westlichen Stadtrand mit weiter Fernwirkung ins Taubertal dar. Das Gebiet wird als Frischluft-Entstehungsgebiet eingestuft. Zudem ist der Planbereich ein wichtiger Übergangsbereich zwischen Wohnsiedlung und offener, reich strukturierter Landschaft (Naherholungsgebiet Drillberg). In den Randbereichen befinden sich wertvolle Hecken, Wäldchen und Streuobstflächen. Der bestehende Bewuchs ist in seinem Bestand zu erhalten. Die Streuobstflächen sind zu ergänzen.

#### **V. ABGRENZUNG**

Der Bebauungsplanbereich wird nach dem gegenwärtigem Stand der Planung im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im **Nordwesten** durch die Boxberger Straße (Fl.St.Nr. 2320)
- im **Osten** durch den Siebenwindenweg (Fl.St.Nr. 2629)
- im **Südwesten** von den Flurstücken Nr. 2299, 2299/2, 2615 sowie 2298 (westliche Teilfläche)

Maßgebend ist im Einzelnen der Bebauungsplanentwurf M 1 : 500 der *ibu* – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH, Tauberbischofsheim vom 05.09.2000 / 12.12.2000.

#### **VI. ANGABE ZUM BESTAND**

##### **1. DERZEITIGE NUTZUNG**

Das Plangebiet "Siebenwindenweg" auf der Gemarkung Bad Mergentheim liegt am südwestlichen Stadtrand von Bad Mergentheim und umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha.

Im Norden und im Osten grenzt das geplante Wohnbaugebiet an ein bereits vorhandenes Wohngebiet bzw. an den Siebenwindenweg an. Die Grenze im Nordwesten bildet die Boxberger Straße. Ansonsten grenzt die freie Landschaft in Form von Streuobstwiesen an das Planungsgebiet an.

Das Planungsgebiet liegt auf einem Nordosthang. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 250 m+NN und 295 m+NN, d.h. es besteht ein Höhenunterschied im Gebiet von ca.



45 Höhenmetern. Die mittlere Geländeneigung liegt zwischen 12 % und 20 %. Entlang des Siebenwindenweges bzw. im Bereich des ehemaligen Felsenkellers ist zum Baugebiet hin eine relativ steile Böschung mit bis zu 3 Meter Höhe vorhanden. Von der Boxberger Straße zum Baugebiet hin ist eine sanft ansteigende Böschung mit Höhenunterschieden bis zu ca. 2 Meter zu vermerken. Ansonsten sind keine besonderen topographischen Merkmale vorhanden.

Momentan wird das geplante Wohnbaugebiet zum größten Teil landwirtschaftlich in Form von intensiv genutztem Grünland genutzt. Die westliche Grenze entlang des Siebenwindenweges und der nördliche Bereich (Felsenkeller) ist durchsetzt mit Hecken und Buschwerk. Vereinzelt sind Obstbäume vorzufinden.

## 2. EHEMALIGER FELSENKELLER DER BRAUEREI KLOTZBÜCHER

Auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 2628 / 2 / 3 / 4 befindet sich ein Felsenkeller der ehemaligen Brauerei Klotzbücher. Gemäß Landesdenkmalamt Baden-Württemberg ist der momentan nicht leicht zugängliche Felsenkeller als ehemaliger Teil der funktionellen Einheit mit der ehemaligen Brauerei und Gaststätte Klotzbücher ein Kulturdenkmal in Sachgesamtheit gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz, wobei vorerst noch offen ist, ob der Keller für sich allein bereits Denkmaleigenschaft besitzt. Der Felsenkeller kann in der festgestellten Sachgesamtheit auch regional einen Seltenheitswert für sich beanspruchen, weil oft nur das Gasthaus oder nur noch der Eiskeller erhalten blieben.

Im Rahmen der geplanten Bebauung des Areals wird der Keller berücksichtigt und in seiner Substanz erhalten und gesichert.

## **VII. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

In den Wohnbaugebieten der Stadt Bad Mergentheim sind derzeit keine stadteigenen Bauplätze mehr verfügbar. Es besteht jedoch weiterhin eine starke Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnbauflächen. Um diesen Bedarf zu befriedigen, sollen im Gewann „Siebenwindenweg“ weitere Baugrundstücke geschaffen werden. Der Grunderwerb im Planbereich ist abgeschlossen. Für diesen Zweck ist ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Dabei wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch angemessene Baudichten Rechnung getragen. Daneben schafft der Bebauungsplan die Voraussetzung, um die in den übergeordneten Planungen erwähnten Zielvorgaben umzusetzen.

Generell soll der breiten Bevölkerungsschicht in diesem Baugebiet ein familiengerechtes, kostengünstiges und umweltschonendes Bauen ermöglicht werden. Die geplante Bebauung schließt sich an ein bestehendes Baugebiet an. Es wird jedoch verkehrstechnisch weitgehend unabhängig erschlossen, so dass keine nachhaltigen Auswirkungen auf andere Gebiete zu erwarten sind. Die Erschließung und Bebauung steht somit im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Bad Mergentheim und den Belangen von Natur und Landschaft.

## **VIII. BAULICHE NUTZUNG UND GESTALTUNG**

Das Baugebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genutzt werden, wobei die nach § 4 Abs. 3, Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen werden.



Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen könnten das Wohnen beeinträchtigen, da die Städtebauliche Konzeption für das Gebiet eine Wohnnutzung vorsieht.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bei offener Bauweise für Einzelhausbebauung bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Ist zudem Reihenhausbauung zulässig, ist die Grundflächenzahl mit 0,35 festgelegt. Somit wird eine massive Bebauung des Hangbereiches vermieden und ausreichende Freiflächen sichergestellt. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgelegt. Die getroffenen Festsetzungen überschreiten die zulässige Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht.

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der Planbereich soll überwiegend mit Einzelhäusern bebaut werden. Abgesehen von den Randbereichen des Wohnbaugebietes sind im „inneren“ Teil des Gebietes verdichtete Bauweisen mit Doppelhäusern möglich, auf einer Teilfläche im nördlichen Planbereich (Planstraße 1) ist zudem Reihenhausbauung zulässig. Unter Berücksichtigung der sehr exponierten Stadtrandlage dürfen die Gebäude höchstens mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, wobei die max. Trauf- und Firsthöhe begrenzt wird. Die bergseitige Traufhöhe darf, gemessen ab der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe, maximal 3,80 m und die max. Firsthöhe 8,50 m betragen. Die talseitige Traufhöhe darf, gemessen ab der festgelegten Untergeschossfußbodenhöhe, max. 6,60 m nicht überschreiten. Das zweite Vollgeschoss ist somit nur im Bereich des Unter- bzw. Kellergeschosses möglich. Diese bauliche Konzeption soll relativ gedrungene Baukörper entstehen lassen, die sich aufgrund der Gebietslage sowohl in das Stadt- als auch in das Landschaftsbild einfügen. Entlang der Baugebietsgrenze sind ausschließlich Einzelhäuser konzipiert. In diesem Bereich ist zudem die Traufseite der Wohngebäude als baulicher Abschluss zur freien Landschaft festgelegt. In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzstreifen wird dadurch ein gestaffelter, lockerer Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Entlang der Boxberger Straße ist die Giebelseite der Baukörper als baulicher Abschluss festgelegt

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind generell durch Baugrenzen umschlossen.

Garagen und Carports auf den Baugrundstücken sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind mit Einschränkungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Anlagen für Nutztierhaltung sind ausgeschlossen. Mit den Garagen und Nebenanlagen ist zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Eine beidseitige Grenzbebauung mit baulichen Anlagen ist somit nicht möglich und es entstehen dadurch keine aneinandergelagerten Gebäude.

Der Zuschnitt der zukünftigen Baugrundstücke liegt zum größten Teil zwischen 600 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>. Es entstehen insgesamt 47 Bauplätze.

Das Erscheinungsbild des nördlich und östlich gelegenen, bestehenden Wohngebietes, insbesondere der Dachlandschaft, wird übernommen. Die vorhandene Hangbebauung mit ruhigen Dachformen wird im Wohngebiet "Siebenwindenweg" fortgesetzt

In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten sollen auf den verbleibenden Freiflächen Grünstrukturen entstehen, die mit der Bebauung verschmelzen und eine Vernetzung von Siedlung und Landschaft sichern. Insoweit wird dem Gebot des Natur-



und Landschaftsschutzes durch angemessene Baudichten in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen.

Große Sorgfalt wird auch auf die Gestaltung der befestigten Flächen der Privatgrundstücke gelegt. Stellplätze und ihre Zufahrten bzw. die Garagenzufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Die Flächenversiegelung wird somit minimiert.

Eine zu starke Konzentration von Wohnungseinheiten in dem von zweigeschossigen Familienwohneinheiten geprägten Baugebiet soll durch die Begrenzung der zulässigen Wohnungsanzahl vermieden werden. Daher sind in den Einzelhäusern maximal drei Wohnungen, in Doppelhäusern (je Haushälfte) und in den Reihenhäusern einer Hausgruppe zwei Wohnungen zulässig. Eine höhere Wohnungsanzahl bietet sich auch im Hinblick auf die baurechtlichen Festsetzungen (Geschossigkeit, GRZ, etc.) nicht an.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dienen der Erzielung eines verträglichen Stadtbildes. Zudem sollen sie extrem störende Elemente ausschließen. Diese Bauvorschriften lassen ein breites Spektrum an baugestalterischen Elementen zu. Eine städtebauliche Einfügung der Gebäude untereinander ist dadurch gewährleistet.

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> Grundfläche wird auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl herzustellender Stellplätze bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Die Erschließungsstraßen würden vom ruhenden Verkehr so beansprucht, dass der eigentliche Verkehr behindert oder beeinträchtigt werden könnte. Um verkehrsgefährdende und verkehrsbelastende Zustände und Verhältnisse zu vermeiden, ist zum Schutz der Fußgänger und Kinder die Erhöhung der Stellplatzanzahl für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> notwendig. Dadurch werden die Verkehrsverhältnisse im Gebiet verbessert. Der „Suchverkehr“ nach Stellplätzen im Gebiet und seiner Nachbarschaft wird gemindert. Die städtebauliche Konzeption für dieses Baugebiet macht die Herstellung der festgesetzten Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken möglich.

#### STÄDTEBAULICHE DATEN - FLÄCHENBILANZ-

<input type="checkbox"/> Öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße 1 - 4)	ca. 3.770 m <sup>2</sup>	=	8,9 %
<input type="checkbox"/> Öffentliche Parkplätze (Planstraße 1 - 4)	ca. 300 m <sup>2</sup>	=	0,7 %
<input type="checkbox"/> Öffentliche Fußwege	ca. 470 m <sup>2</sup>	=	1,1 %
<input type="checkbox"/> Versorgungsfläche (Trafostation)	ca. 33 m <sup>2</sup>	=	0,1 %
<input type="checkbox"/> Öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Grünflächen, Bauminseln, Obstbaumwiese Bereich Felsenkeller)	ca. 4.403 m <sup>2</sup>	=	10,3 %
<input type="checkbox"/> Bauland	ca. 33.577 m <sup>2</sup>	=	78,9 %
<i>(davon Grünfläche mit Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot</i>	<i>ca. 3.974 m<sup>2</sup></i>	<i>=</i>	<i>9,4 %</i> )
<input type="checkbox"/> Planungsgebiet, gesamt	ca. 42.553 m <sup>2</sup>	=	100,0 %

#### STÄDTEBAULICHE DATEN - NUTZUNGSDICHTE

##### Max. Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Annahme: 80 % Einzelhausbebauung d.h. 36 Baugrundstücke  
20 % Doppelhausbebauung d.h. 9 Baugrundstücke  
Hausgruppe mit 5 Reihenhäusern



<input type="checkbox"/> 36 Einzelhäuser x max. 3 WE/Gebäude	=	<u>max. 108 WE</u>
<input type="checkbox"/> 9 Doppelhäuser x max. 2 WE/Doppelhaushälfte	=	<u>max. 36 WE</u>
<input type="checkbox"/> 5 Reihenhäuser x max. 2 WE/Reihenhaus	=	<u>max. 10 WE</u>

Max. Anzahl der Einwohner

<input type="checkbox"/> max. 154 WE x ca. 2,5 Einwohner pro WE (Das entspricht ca. 90 Einwohner / ha.)	=	<u>ca. 385 Einwohner</u>
--	---	--------------------------

**IX. ERSCHLIESSUNG**

Das Baugebiet wird von Norden über die Boxberger Straße erschlossen.

Die Verkehrserschließung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über die Planstraßen. Eine Grundstückerschließung über die Boxberger Straße und über den Siebenwindenweg ist nicht zulässig.

Die innere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über drei Stichstraßen (Planstrasse 1 –3), die an die Boxberger Straße angebunden werden. Die Planstraßen verlaufen von Nordwesten nach Südosten. Zur Erschließung des südlichen Teils des Plangebietes wird die Planstraße 4, ebenso als Stichstraße, an die Planstraße 3 angebunden. Die Erschließungsstraßen sind so in das Gelände gelegt, dass die Gradienten der Straßen eine Steigung von max. 8 % nicht übersteigen. Aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen werden die Straßen ohne Gehweg konzipiert, um die Straßenbreite so gering wie möglich zu halten (⇒Kosten, Versiegelung!). So werden die Wohnstraßen als Mischverkehrsflächen, d.h. als gemeinsame Fläche für Fußgänger, Radfahrer und Kraftverkehr ausgewiesen. Durch die Reduzierung der Straßenbreiten werden die durch den Straßenbau verursachten Erdbewegungen (Auf-/ Abtrag) ebenfalls minimiert.

Die Planstraßen 1, 2 und 3 werden an ihren Enden, im Bereich der Wendeanlagen, fußläufig miteinander verbunden. Der Siebenwindenweg wird an 2 Punkten mit Fußwegen an dieses geplante Straßen- und Wegesystem angebunden. Zur Minimierung der Steigung sind im Bereich der Fußwege Treppenanlagen und Rampen konzipiert.

In Norden, im Bereich des Felsenkellers, ist der Spielplatz konzipiert. Die verkehrstechnische Erschließung des Spielplatzes erfolgt über die Planstraße 1.

Es entstehen im gesamten Plangebiet 22 öffentliche Parkplätze.

- Planstraße 1..... 5 öffentliche Parkplätze
- Planstraße 2..... 5 öffentliche Parkplätze
- Planstraße 3..... 6 öffentliche Parkplätze
- Planstraße 4..... 6 öffentliche Parkplätze

Bei dieser verkehrstechnischen Konzeption kann bei Bedarf auch abschnittsweise erschlossen werden.

TECHN. DATEN

- Erschließungsstraßen: Bruttobreite b = 5,50 m
- Fußgängerwege innerhalb des Baugebietes: Bruttobreite b = 3,00 m
- Fußgängerwege mit Anbindung an den Siebenwindenweg: Bruttobreite b = 2,00 m
- Wendeanlage Planstrasse 2 und 3: r = 8,00 m
- Wendeanlage Planstrasse 4: r = 6,00 m



## **X. VERSORGUNG / ENTSORGUNG**

### **ENTWÄSSERUNG**

Der Gesamtabfluss des Plangebietes ist, wie im Allgemeinen Kanalisationsplan vorgesehen, gewährleistet. Die Entwässerung im Mischsystem erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Entwässerungsnetz in der Boxberger Straße gewährleistet.

Zur Füllung des Löschwasserbehälters werden die bergseitigen Grundstücke der Planstraße 4 im Trennverfahren entwässert. Das überschüssige Wasser in diesem Behälter wird über einen Überlauf dem Schmutzwasserkanal zugeleitet.

Gemäß DIN 1986, Teil 1 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Die maßgebende Rückstauenebene (siehe auch DIN 4045) wird von der örtlichen Behörde festgelegt. Sofern von der zuständigen Behörde die Rückstauenebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauenebene die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

Am südwestlichen Baugebietsrand verläuft eine Entwässerungsmulde mit Anschluss an das best. Entwässerungssystem in der Boxberger Straße. Diese Mulde dient zur ordnungsgemäßen Ableitung des oberflächlich anfallenden Niederschlagswassers aus dem angrenzenden Außengebiet. Die Pflege und Unterhaltung dieser öffentlichen Entsorgungsfläche erfolgt über die angrenzenden Grundstücke Fl.St.Nr. 2615 und 2299.

### **WASSERVERSORGUNG / LÖSCHWASSER**

Die in Bad Mergentheim zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des geplanten Wohngebietes in quantitativer Hinsicht aus. Der erforderliche Mindestversorgungsdruck für Trink- und Löschwasser kann nur in der Planstraße 1 gewährleistet werden. In den Planstraßen 2, 3 und 4 kann der erforderliche Mindestdruck der Wasserversorgung für die geplanten Wohnanlagen nicht zur Verfügung gestellt werden. Für diesen Bereich sind private Hausdruckerhöhungsanlagen erforderlich.

Ebenso ist der Löschwasserbedarf in den Planstraßen 2, 3 und 4 ist nicht sichergestellt. Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird im Bereich der Parkplätze am Knotenpunkt der Planstraße 3 und 4 ein Löschwasserbehälter  $V = \text{ca. } 100\text{m}^3$  errichtet. Die bergseitigen Grundstücke der Planstraße 4 werden im Trennverfahren entwässert. Der Löschwasserbehälter kann dadurch mit dem Niederschlagswasser aus den Dachflächen der Gebäude gespeist werden.

### **SONSTIGE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon, etc.) sind mit den zuständigen Institutionen (Stadtwerke Bad Mergentheim, Telekom, etc.) abgestimmt.

## **XI. NATUR- UND BODENSCHUTZ**

### **1. NATURSCHUTZ**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Bestand erfasst, um möglichst die Schwere des Eingriffes in Natur und Landschaft als Folge der Planung gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beurteilen zu können.



Nach § 1a des BauGB sind die als Folge der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen. Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft, der auf Grund eines nach dem öffentlichen Recht vorgesehenen Fachplanes vorgenommen werden soll, hat der Planungsträger die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege aufzuzeigen.

Die Zielsetzung hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft lautet:

1. Vermeidung von Eingriffen, soweit wie möglich.
2. Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen durch Eingriffe
3. Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Ist der Ausgleich nicht möglich, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, sofern weitere Belange - wie z.B. die dringende Schaffung von Wohnbedarf - nicht überwiegen.

Da derzeit keine stadteigenen Bauplätze mehr verfügbar sind, soll das bereits im Jahr 1983 im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baugebiet realisiert werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden so Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild festgesetzt:

- o Erhaltung (Pflanzbindung) der best. Heckenstrukturen entlang des Siebenwindenweges (Ein- und Ausfahrtsverbot zum Siebenwindenweg)\*.
- o Erhaltung der best. Obstbäume entlang der südlichen bzw. südwestlichen Baugebietsgrenze.
- o Maximal 30 %ige bzw. in wenigen Bereichen maximal 35 %ige Überbauung der privaten Baugrundstücke (GRZ = 0,3 bzw. 0,35 entsprechend Planeinschrieb).
- o Minimierung der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen mit  $b = 5,50$  m als Mischverkehrsfläche).
- o Keine bauliche Inanspruchnahme des Bereichs „Felsenkeller“.
- o Natriumdampflampen für die Straßenbeleuchtung als Schonung der Insektenfauna.
- o Begrünung der Flachdächer und fachliche Vorgaben hinsichtlich Gestaltung in Form und Farbe zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

*\*Hinweis: Die vorhandenen Heckenstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen gemäß § 67 NatSchG BaWü nicht dem besonderen Schutz von Biotopen nach § 24 a NatSchG BaWü, da das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1987 in einem genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche dargestellt wurde. Durch das Erhaltungsgebot werden die Hecken jedoch im wesentlichen gesichert und durch Pflanzgebote zudem ergänzt und verbunden.*

### Bewertung

Bestand und Planung werden nach Kriterien des Naturschutzes bewertet und einander gegenübergestellt. Aus der Bilanz ergibt sich die Ausgleichserfordernis für die voraussichtlichen Eingriffe, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Zur Bewertung wurden mehrere Verfahren entwickelt. Relativ einfach nachvollziehbar ist die Biotoptypenbewertung in Stufen von 0,0 bis 1,0, wobei entsprechend dem Bewertungsrahmen 0,0 als niedrigster Wert für überbaute und versiegelte Flächen und 1,0 als höchster Wert für besonders geschützte Biotope nach § 24a NatSchG (Ba-Wü)



eingesetzt werden. Dazwischen werden die Wertfaktoren in Stufen von 0,1 Punkten vergeben.

Die nachfolgende Tabelle gilt dabei als Bewertungshilfe. Das Landschaftsbild wird separat einer Bewertung unterzogen.

### Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Schotterweg	0,2
4. Erd-/Wiesenweg	0,3
5. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen	0,2
6. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
7. Extensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit Wildkräutern	0,6
8. Gartenflächen / private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,2
9. Gartenflächen / private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,3
10. Kleingartenanlagen	0,4
11. Öffentliche Grünflächen ohne Bepflanzung	0,2
12. Öffentliche Grünflächen mit Bepflanzung	0,3
13. Öffentliche Grünflächen -Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,7
14. Pflanzgebotsflächen für heim. Laubgehölze (Sträucher, Hecken, Bäume)	0,4 – 0,6
15. Intensive Grünlandnutzung	0,4
16. Extensive Grünlandnutzung	0,7
17. Brachfläche, Sukzessionsfläche (artenarm)	0,4
18. Brachfläche, Sukzessionsfläche (artenreich)	0,7
19. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
20. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,3
21. Streuobstwiesen	0,9
22. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
23. Nadelwald	0,5
24. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
25. Feldgehölze, Hecken, stufiger Waldrand	0,8
26. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,9
27. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,3
28. Biotoptypen nach § 24a NatSchG	1,0

### Bewertung Bestand

Art der Nutzung	Fläche	Wertfaktor	Punkte
1. Grünland	39.427 m <sup>2</sup>	x 0,5	= 19.714
2. Feldgehölze, Hecken	1.741 m <sup>2</sup>	x 0,8	= 1.393
3. Brachfläche / Sukzession artenreich beeinträchtigt durch Ablagerungen (Bereich Felsenkeller)	836 m <sup>2</sup>	x 0,5	= 418
4. öffentliche Grünfläche, ohne Bepflanzung (Straßenrand entlang Boxberger Strasse)	474 m <sup>2</sup>	x 0,3	= 142
5. Gartenabfälle	75 m <sup>2</sup>	x 0,2	= 15



Gesamtfläche / Gesamtpunkte Bestand	42.553 m <sup>2</sup>	21.682
-------------------------------------	-----------------------	--------



### Bewertung Planung incl. Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet

Art der Nutzung	Fläche	Wertfaktor	Punkte
1. Verkehrsfläche, versiegelt	3.770 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0
2. Überbaute Flächen GRZ = 0,3	9.189 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0
Überbaute Flächen GRZ = 0,35	1.031 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0
3. Teilversiegelte Flächen (Parkplätze, Fußwege, Fläche Trafostation)	803 m <sup>2</sup>	x 0,1	= 80
4. Öffentliches Grün			
- Grüninseln ohne Pflanzgebot			
Spielplatz und Bauminseln	1.413 m <sup>2</sup>	x 0,3	= 424
- Grüninseln mit Pflanzgebot	1.784 m <sup>2</sup>	x 0,6	= 1.070
- Flächen mit Erhaltungsgebot „Hecke“	474 m <sup>2</sup>	x 0,8	= 379
- Obstwiese im Bereich Felsenkeller	732 m <sup>2</sup>	x 0,9	= 659
5. Privates Grün			
- Gartenfläche ohne Pflanzgebot	19.383 m <sup>2</sup>	x 0,3	= 5.815
- Freifläche mit Pflanzgebot	2.875 m <sup>2</sup>	x 0,6	= 1.725
- Gartenfläche mit Erhaltungsgebot	1.099 m <sup>2</sup>	x 0,8	= 879
Gesamtfläche / Gesamtpunkte Planung	42.553 m <sup>2</sup>		11.031

### Bilanz und Ausgleich

21.682 Punkte Bestand – 11.031 Punkte Planung = 10.651 Punkte

Defizit = 10.651 Biotoppunkte

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt für das geplante Baugebiet ein Defizit von 10.651 Biotoppunkten, d.h. dass nach Bebauung des Gebietes und Durchführung der vorgegeben Ausgleichsmaßnahmen ein Biotopwert von ca. 50,9 % des Bestandes erreicht wird.

### Landschaftsbild

Der Planbereich stellt gemäß Landschaftsplan eine exponierte Hanglage am westlichen Stadtrand mit weiter Fernwirkung ins Taubertal dar. Der bestehende Bewuchs in den Randbereichen und im Bereich des Felsenkellers wird in seinem Bestand erhalten und ergänzt. Die freie Grünfläche geht mit Umsetzung der Planung verloren. Für die bauliche Konzeption werden aufgrund dieser Gebietslage entsprechende Festsetzungen getroffen, die auf die Entwicklung eines Gesamtbildes innerhalb der übergeordneten Landschaftsstruktur abzielen. So ist die Höhenentwicklung und die Dachneigung der baulichen Anlagen beschränkt, um relativ gedrungene Baukörper entstehen lassen. In den Randbereichen des Plangebietes sind nur Einzelhäuser mit traufseitigem Abschluss zur freien Landschaft zulässig. In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzstreifen wird dadurch ein lockerer Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Die Pflanzgebote in den Randzonen und innerhalb des Gebietes sichern somit die enge Vernetzung von Siedlung und Landschaft. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird nach einigen Jahren annähernd kompensiert sein.

### 2. BODENSCHUTZ

Durch die Planung werden Freiflächen in Anspruch genommen und damit erfolgt eine Inanspruchnahme des Bodens. Mit Umsetzung der Planung wird das Schutzgut



„Boden“ in seinen Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna gemindert. Ebenso wird die Filter- und Pufferfunktion zum Schutz des Grundwassers beeinträchtigt.

Im zukünftigen Baugebiet wird eine relativ lockere Bauweise angestrebt. Eine verdichtete Bauweise ist nur in Teilbereichen vorgesehen. Durch die sparsame Dimensionierung der Erschließungsstrassen, durch den Einsatz wasserdurchlässiger Materialien im Bereich der öffentlichen Fußwege, der Parkplätze und im Bereich der privaten Grundstückszufahrten und Stellplätze und durch Festsetzung der GRZ mit 0,3 / 0,35 wird die Bodenversiegelung auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Die festgesetzte Höhenlage der Gebäude ist zudem so festgelegt, dass der Erdaushub minimiert wird. Zudem wird bei der Planung der Verkehrsanlagen darauf geachtet, dass bei der Einfügung der Straßen in das Gelände die Erdbewegungen gering bleiben.

## **XII. ABWÄGUNG**

Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei sind die in § 1 Abs. 5 BauGB normierten Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen. Gem. § 1 Abs. 6 BauGB sind vorhandene oder durch die Planung möglicherweise hervorgerufene Interessenkonflikte entsprechend dem Gebot einer gerechten Abwägung zu bewältigen.

Im vorliegenden Fall stehen dem städtebaulichen Ziel "Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Stadt Bad Mergentheim" die Belange des Naturschutzes gegenüber.

Der öffentliche Belang "Deckung des dringenden Wohnbedarfs für die Bad Mergentheimer Bevölkerung" besitzt Optimierungsgebot mit der Folge, dass er grundsätzlich über den anderen öffentlichen Belangen und damit auch über den Belangen von Natur und Landschaft steht. Der konkrete Stellenwert dieser besonderen Bedarfsstruktur erhält somit eine besondere Gewichtung. Mit der Planung wird dem Gebot der Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft Rechnung getragen. Wie bereits erwähnt kann aber ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Baugebiet selbst nicht vollständig bzw. zu 50,9 % hergestellt werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Diese Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes sind dann zu treffen, wenn die unvermeidbaren Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen im geplanten Baugebiet selbst nicht erreicht werden.

Die zu erwartenden Eingriffe sind demnach durch Maßnahmen außerhalb des Planbereichs vollständig auszugleichen. Die Stadt Bad Mergentheim beabsichtigt zudem, ein Öko-Konto einzurichten. In Zusammenarbeit von Naturschutzgruppe Taubergrund, Gewässerdirektion, Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung und dem Landratsamt, Umweltschutzamt sind ökologische Verbesserungsmaßnahmen am Tauberlauf zwischen Bad Mergentheim und Edelfingen vorgesehen.



Als erste Maßnahme soll auf dem Flurstück Nr. 5097, nördlich der Kläranlage, Gemarkung Edelfingen ein Altarm mit Flutmulde auf dem tiefer liegenden Teil des Grundstücks freigelegt werden. Die derzeitige Ackerfläche soll in ein Riedgebiet mit Röhricht-Hochstaudenflur umgewandelt werden. Das Flurstück Nr. 5097 befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Mergentheim. Auf der Grundlage der vorliegenden Planung des Ing.-Büros Hohlwegler aus dem Jahr 1997 hat das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltamt, am 02.04.1998 (Az.: 21-690.41) die wasser- und baurechtliche Genehmigung für die Schaffung eines Biotops auf dem Flurstück Nr. 5097 erteilt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis, der Gewässerdirektion, der Naturschutzgruppe „Taubergrund“ e.V. sowie dem Fischereiverein wird Planung gegebenenfalls dahingehend modifiziert, dass ein zweiter Zugang zur Tauber sowie einige tiefere Wasserzonen geschaffen werden.

Die o.g. Maßnahme soll in dem noch anzulegenden Öko-Konto der Stadt Bad Mergentheim berücksichtigt werden und unter anderem dazu dienen, das durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Siebenwindenweg“ entstehende Defizit von 10.651 Biotoppunkten zu decken.

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. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planbereichs werden insgesamt den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Eine Einzelzuordnung erfolgt nicht.

### **XIII. IMMISSIONEN**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Der städtebauliche Immissionsschutz bei einer Bebauungsplanaufstellung ist daher ein elementarer Planungsgrundsatz.

Lärmbelästigungen aus öffentlichen Verkehrsanlagen, Produktionsanlagen und Geruchsbelästigungen aus Produktions- und Feuerungsanlagen sowie aus der Landwirtschaft sind nicht zu erwarten.

### **XIV. ALTLASTEN**

Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Die unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes werden schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt. Eine Untersuchung erscheint nicht notwendig, da es keine Anhaltspunkte bzw. Vermutungen auf Altlasten und kontaminierte Böden gibt.

### **XV. KOSTEN**

#### **ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENANNAHME**

<input type="checkbox"/> Öffentliche Verkehrsfläche <sup>*)</sup>	ca. 795.000,00 DM
<input type="checkbox"/> Öffentlicher Kanal mit Hausanschlussleitungen und Graben Außengebietsableitung <sup>*)</sup>	ca. 660.000,00 DM
<input type="checkbox"/> Öffentlicher Löschwasserbehälter mit Zu- und Ableitung <sup>*)</sup>	ca. 65.000,00 DM
<input type="checkbox"/> Öffentliche Wasserversorgung mit Hausanschlüsse <sup>**)</sup>	ca. 280.000,00 DM
<input type="checkbox"/> Öffentliche Gasversorgung mit Hausanschlüsse <sup>**)</sup>	ca. 140.000,00 DM



Öffentliche Stromversorgung\*\*) ca. 155.000,00 DM

\*) gemäß Vor- bzw. Entwurfsplanung der ibu, Tauberbischofsheim

\*\*) gemäß Angabe der Stadtwerke Bad Mergentheim vom 27.10.2000

Die oben aufgeführte überschlägige Kostenannahme versteht sich rein netto und beinhaltet keine Baunebenkosten. In der Kostenannahme sind Aufwendungen für Straßenbeleuchtung, Spielplatz, Grunderwerb, Grunddienstbarkeiten und Entschädigungen nicht enthalten.

Der Kostenansatz basiert auf gebietsspezifischen zeitnahen Preisen und auf den technischen Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten in dieser Region. Angesichts der derzeitigen Preisentwicklung auf dem Bausektor können auch im Hinblick auf den noch nicht bekannten Herstellungszeitpunkt größere Schwankungen gegenüber der vorstehenden Kostenannahme auftreten.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich Änderungen der Planunterlagen auf den hier ermittelten Gesamtbetrag auswirken können.

## **XVI. PLANVERWIRKLICHUNG**

Die Stadt Bad Mergentheim beabsichtigt, die planerischen Ingenieurleistungen zur Erschließung des Baugebietes in der Zeit 2000 / 2001 zu erbringen. Die Ausführung der Bauleistungen zum Baugebiet erfolgt nach Bereitstellung der Haushaltsmittel, voraussichtlich im Jahr 2001.

Für die Käufer der Baugrundstücke besteht eine Bauverpflichtung, so dass eine zügige Realisierung entsprechend dem Bedarf gewährleistet wird.

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Neubebauung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Stadt Bad Mergentheim wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke. Ein amtliches Umlegungsverfahren muss nicht eingeleitet werden.

Bad Mergentheim, den 5.Sept./12.Dez.2000

Hülsmann,

Oberbürgermeister



M:\Projekte\Verwaltung\165\165019\so\BEGRÜNDUNG3.DOC