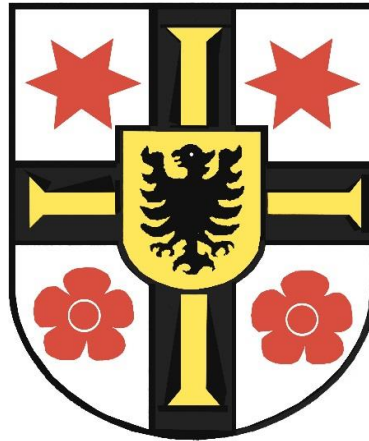


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan „Milchhäuserin II“ Bad Mergentheim - Rot

Begründung mit integriertem Umweltbericht

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Stand 15.05.2017 / 22.08.2017 / 04.06.2018



INHALTSVERZEICHNIS

A	VORBEREITUNGEN	5
1.	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	5
2.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Übergeordnete und sonstige Planungen	6
4.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	6
4.2	Regionalplan Heilbronn – Franken	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
5.	Bestandssituation	8
5.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
5.2	Lage des Plangebietes in Rot	9
5.3	Bisheriger Rechtszustand und städtebauliche Planungen	10
5.4	Bestehende Nutzungen im Plangebiet	10
5.5	Umgebungssituation	10
B	PLANUNGSBERICHT	11
1.	Städtebauliche Konzeption	11
2.	Planinhalte und Festsetzungen	11
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	12
2.3	Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen	12
2.4	Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)	12
2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
2.6	Private und öffentliche Grünflächen	13
2.7	Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
2.8	Immissionsschutz	15
2.9	Leitungsrechte	16
3.	Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)	16
3.1	Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften	16
3.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	16



Begründung

3.3 Dächer.....	16
3.4 Werbeanlagen	16
3.5 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten sowie Einfriedungen	17
3.6 Einfriedungen	17
3.7 Niederspannungsfreileitungen, Antennen	17
3.8 Stellplatzverpflichtung	17
4. Verkehrliche Erschließung	17
5. Technische Ver- und Entsorgung.....	17
5.1 Wasser-, Strom- und Gasversorgung.....	17
5.2 Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser	17
C U M W E L T B E R I C H T.....	19
1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen.....	19
2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	19
2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet.....	19
2.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet.....	20
2.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes „Milchhäuserin II“	23
3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet	24
3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie	24
3.2 Funktionsbereich Geologie und Boden	24
3.3 Funktionsbereich Wasser	25
3.4 Funktionsbereich Klima und Luft.....	26
3.5 Funktionsbereich Arten und Lebensräume.....	27
3.6 Funktionsbereich Landschaftsästhetik und -erleben.....	27
3.7 Schutzgut Mensch	27
3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und -bewirtschaftung	28
4 Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung	28
4.1 Grünordnerisches Konzept	28
4.2 Grünordnerische Festsetzungen.....	29
4.3 Ergänzende grünordnerische Hinweise.....	30



Begründung

5	Quantitative Ermittlung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und Kompensationsleistungen	32
5.1	Bewertungsmethodik	32
5.2	Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Geologie und Boden	34
5.3	Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume	35
5.4	Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	37
6	Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung	37
6.1	Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung	37
6.2	Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes	38
6.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen	41
7	Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele	41
8	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	42
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
10	Literatur	43
10.1	Fachliteratur, -gutachten, Richtlinien, Planungsvorgaben	43
10.2	Gesetzesgrundlagen, Verordnungen	44
D	PLANVERWIRKLICHUNG	45
1.	Bodenordnung	45
2.	Erschließungskosten	45
3.	Flächenbilanz	45
4.	Wohneinheiten	45
5.	Zeitliche Umsetzung	46
E	ANLAGEN	46



A VORBEREITUNGEN

1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Im Stadtteil Rot sind nahezu alle Bauplätze im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Milchhäuserin“ verkauft. Um der Nachfrage gerecht zu werden, ist die Ausweisung weiterer Bauplätze erforderlich. Die gewünschte Reaktivierung von Flächen in der Ortslage durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht im gewünschten Umfang möglich. Um jedoch die Abwanderung ortsansässiger, bauwilliger Familien zu verhindern, ist es dringend geboten, die Deckung der Nachfrage durch die Erschließung neuer Bauflächen zu gewährleisten. Um eine zügige Realisierung der Bebauung im Gebiet zu gewährleisten, sollen die Bauplätze mit Baugebot veräußert werden.

Die Stadt Bad Mergentheim hat als eine der wenigen Städte im Main-Tauber-Kreis einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Im Jahr 2016 hatte die Stadt 23.227 Einwohner, inzwischen leben laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg 23.449 Personen in Bad Mergentheim (Stand 30.09.2017). Laut einer Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Große Kreisstadt jedes Jahr kontinuierlich wachsen. Nach der voraussichtlichen Prognose wird für das Jahr 2035 ein Bevölkerungszuwachs errechnet und eine Einwohnerzahl von ca. 24.413 Einwohnern gemeldet.

2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Aufgrund der Baugesetzbuchnovelle 2017, in Kraft getreten am 13.05.2017, soll das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Danach dürfen Bebauungspläne im Außenbereich, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, wenn diese eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschreiten. Diese Regelung soll die Schaffung von Wohnraum erleichtern und ist bis zum 31.12.2019 befristet.

Hierzu soll der Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2015 geändert und das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche sind die §§ 19 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alternative 2 BauNVO anzuwenden. Zulässige Grundfläche ist somit die Grundfläche, die nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit „baulichen Anlagen“ im Sinne des § 29 BauGB überbaut werden darf. Die zulässige Grundfläche von 1 ha im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist die Fläche der Baugrundstücke, die von baulichen Anlagen überdeckt sein darf. Welche Flächen dabei mitzählen, bestimmt sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Wohnbaufläche für den Bebauungsplanbereich beträgt insgesamt 8.270 m². Von dieser Wohnbaufläche sind maximal 35 % überbaubar (GRZ 0,35). Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO. Für den Planbereich ergibt sich somit eine Grundfläche von 4.341,75 m² und der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.





Begründung

Nachdem für den Bebauungsplan zunächst das Regelverfahren eingeleitet wurde, ist durch das Büro Fleckenstein, Lohr am Main der Umweltbericht für das Plangebiet erstellt und in die Begründung integriert worden. Ebenso wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Der Umweltbericht und die bereits eingegangenen Stellungnahmen fließen dennoch, auch wenn für das neue Verfahren nicht vorgeschrieben, in den Bebauungsplanentwurf ein.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, eine kostengünstige Erschließung des Quartiers durch Reduzierung der Erschließungsflächen und Optimierung der Bauflächen zu erreichen. Aus diesem Grund wurden zwei beidseitig bebaute Erschließungsstraßen vorgesehen, die die Bebauung des Planbereiches in drei Bauabschnitten ermöglicht und zwei bestehende Bauplätze des Bebauungsplanes „Milchhäuserin“ mit einbezieht. Bei dem Bauplatz Nr. 1, der inzwischen bereits bebaut ist, entfällt das bisher festgesetzte Verkehrsgrün, um die Erschließung und die Bebaubarkeit des Grundstücks zu verbessern.

Das Baugebiet wird durch starke Eingrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen zur freien Landschaft hin eingebunden.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht in einem ersten Bauabschnitt die sofortige vorgezogene Bebauung von den Bauplätzen 2 - 4 durch vorhandene Versorgungsleitungen. Die Erschließungsmaßnahmen für den zweiten und dritten Bauabschnitt werden je nach Bedarf durchgeführt.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 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“.

4.2 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.

4.3 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

Stadtbauplanamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim



ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU DIPL. ING. MATHIAS FRIEDERICH

Umweltbericht: FLECKENSTEIN . Landschaftsplanung . Stadtplanung

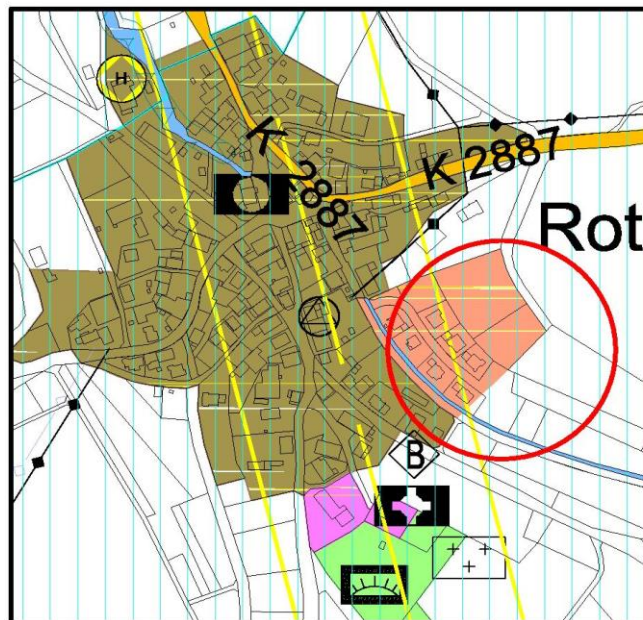


Begründung

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).

Der Planbereich des Bebauungsplanes weicht im südöstlichen Bereich geringfügig von dem im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich ab. Die Hauptfläche der Wohnbauflächenerweiterung Milchhäuserin II wird aus dem FNP entwickelt. Im Übrigen legt der FNP die Grenze des künftigen Plangebiets nicht parzellengenau fest.

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB kann die lediglich geringfügige Überschreitung im südöstlichen Bereich im Rahmen der Berichtigung angepasst werden.



Auszug aus der
digitalisierten Fassung
des
Flächennutzungsplanes
vom 15.11.2012



5. Bestandssituation

5.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha.

Das Plangebiet liegt im Südosten von Rot oberhalb der bestehenden Bebauung an der „Lange Wiese“. Erschlossen wird das Baugebiet durch die Straße „Lange Wiese“, die im Norden in die Seestraße einmündet und durch diese den Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr der K2887 in Richtung Bad Mergentheim und Herbsthausen sicherstellt.





Begründung

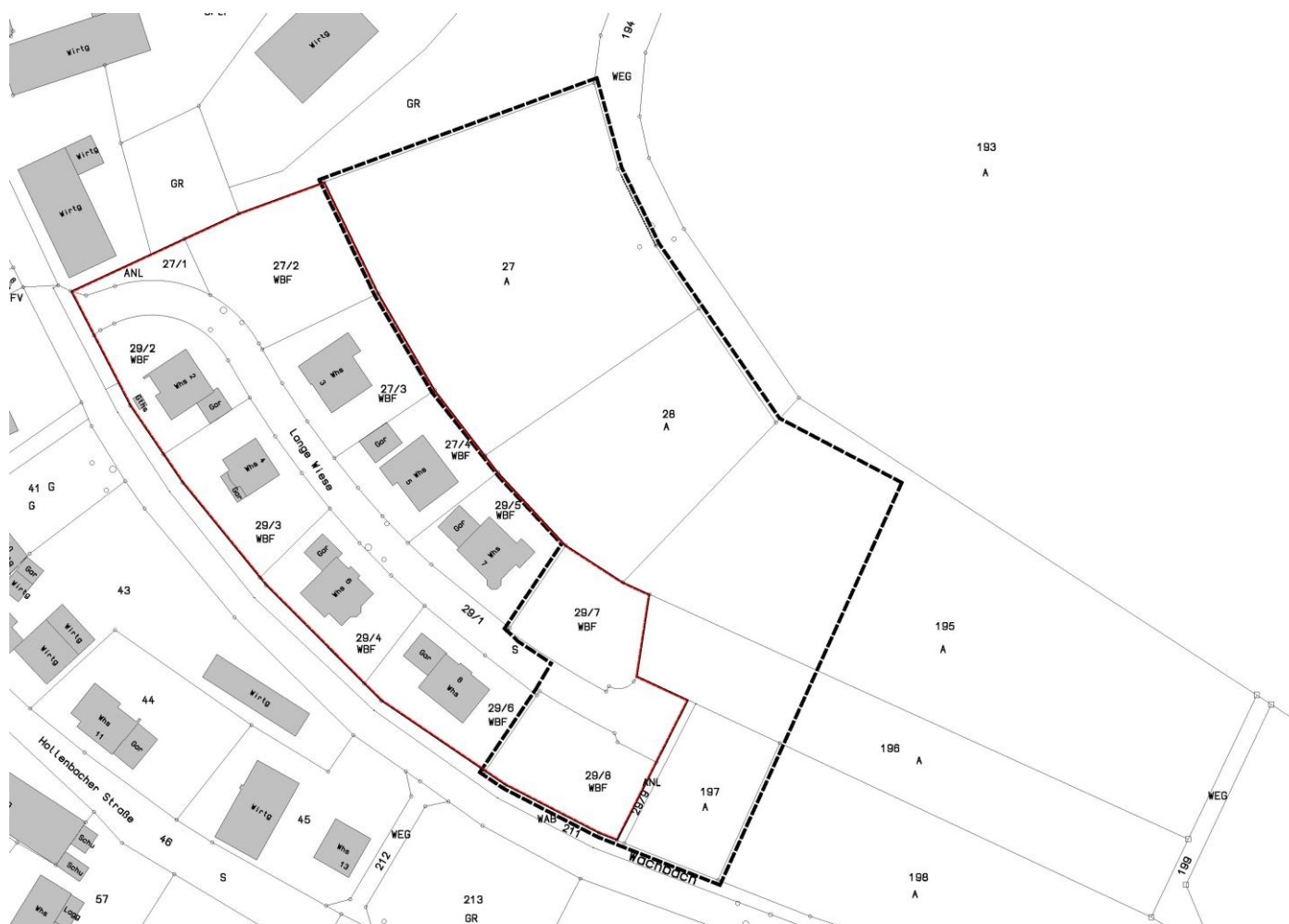
5.2 Lage des Plangebietes in Rot

Durch den Bebauungsplan werden folgende Grundstücke überplant:

Vollständig einbezogen: 27, 28, 29/7, 29/8, 29/9 (Weg), 197

Teilflächen der Flurstücke: 29/1, 195, 196

Maßgebend ist der Bebauungsplan im Maßstab 1: 500 vom 15.05.2017 / 22.08.2017 / 04.06.2018



Abgrenzung Plangebiet B-Plan





5.3 Bisheriger Rechtszustand und städtebauliche Planungen

Im Vorfeld der Planungen für ein Neubaugebiet in Rot wurden verschiedene Flächen für die Ausweisung eines Neubaugebietes untersucht. Das Baugebiet „Milchhäuserin II“ wurde aufgrund der hier möglichen kostengünstigen Erschließung favorisiert. Aufgrund dieser Entscheidung wurden verschiedene Vorentwurfsplanungen erarbeitet.

Nachdem das Plangebiet nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB liegt, ist die Fläche baurechtlich dem Außenbereich i. S. von § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung kann daher nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ermöglicht werden.

5.4 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es sind keinerlei ökologisch wertvolle Strukturen im Planbereich vorhanden.

5.5 Umgebungssituation

Der Planbereich grenzt östlich unmittelbar an den bereits bebauten Bebauungsplanbereich „Milchhäuserin“ an und liegt an der hier verlaufenden Straße „Lange Wiese“. Talseits des Planbereichs liegt die bestehende Bebauung. Nördlich liegt ein landwirtschaftliches Anwesen. Im Osten und Süden grenzt der Planbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen.



B PLANUNGSBERICHT

1. Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, durch die Lage und Ausrichtung der Bebauung eine Ortsrandabrundung mit einer Abgrünung gegenüber dem Tal des Wachbachs zu erhalten sowie eine wirtschaftliche Erschließung des Quartiers mit einer optimalen Ausnutzung zu erreichen.

Entgegen des Erschließungsvorschlages aus dem bestehenden Bebauungsplan „Milchhäuserin“ und einer angebotenen Variante wird eine geradlinige rechtwinklige Erschließungsstruktur favorisiert, da hierdurch die Grundstückszuschnitte verbessert werden und mehr Grundstücke über weniger Verkehrsflächen erschlossen werden können. Ein weiterer Vorteil hierbei ist die bessere Einfahrtsmöglichkeit zu den privaten Grundstücken. Durch diese Variante ist ebenso eine Erweiterung des Baugebietes in der Zukunft möglich. Im Einfahrtsbereich zum Baugebiet muss deshalb der Höhenunterschied des Hanges mit der um 10 % ansteigenden, 6,00 m (brutto) breiten Straße überwunden werden. Auf einen Gehweg sowie Parkierungsmöglichkeiten wurde zugunsten der Wirtschaftlichkeit verzichtet. Der 5,50 m (brutto) breite Wohnweg, der in Richtung der Höhenlinien abknickt, liegt nach einem kurzen Aufstiegsbereich fast eben auf dem Gelände. Er wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen und kann somit als Verkehrs- und Freifläche von den Anwohnern genutzt werden.

Bei einer Beschränkung der Entwicklung auf die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes ist eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle nicht möglich, da der bestehende Bebauungsplan „Milchhäuserin“ bereits mit der Erschließung in die Grünflächen hineinreicht. Somit ist diese nicht erweiterbar. Eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung des Baugebietes wird erst durch eine Überschreitung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Erschließungsstraße sowie die Bauplätze Nr. 3 - 6 erreicht. Die Bauplätze Nr. 1 - 4 im Bereich des bestehenden Wendehammers sind bereits erschlossen und können ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sofort bebaut werden. Die weiteren Erschließungsmaßnahmen erfolgen bedarfsorientiert. Es sollen 12 neue Bauplätze entstehen sowie 2 bestehende Bauplätze aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Milchhäuserin“ in den Geltungsbereich einbezogen werden, sodass im Baugebiet „Milchhäuserin II“ insgesamt 14 Bauplätze vorhanden sind.

Durch die Vorschläge der versetzten Grundstücksgrenzen soll die Durchsicht von der Straße ins Tal gesichert werden. Die Grundstücke Nr. 10 - 13 im nordwestlichen Bereich des Baugebietes können aus städtebaulichen Gründen durch geringe Einsicht und Außenwirkung auf den Ortsrand mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden.

Die Baufelder sind soweit wie möglich an die Straße herangerückt, um die Eingriffe in den Hang zu minimieren. An den Grenzen des Planbereichs zum Außenbereich sind private Grünflächen als Puffer zum Außenbereich festgesetzt. Damit werden die Bauflächen in die Landschaft integriert.

2. Planinhalte und Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nur Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störendes Gewerbe - zugelassen.

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim



ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU DIPL. ING. MATHIAS FRIEDERICH

Umweltbericht: FLECKENSTEIN . Landschaftsplanung . Stadtplanung

Seite 11 von 46



Weitergehende Ausnahmenutzungen würden dem gewünschten Charakter des Wohngebietes nicht entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben und begrenzt.

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen von bauwilligen Familien gerecht zu werden, sollen im Baugebiet Grundstücke unterschiedlichster Größen von ca. 550 m² bis 900 m² angeboten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt und soll hier an den geneigten Hangflächen die Schaffung eines zweiten Vollgeschosses im Sockel- oder Dachgeschoss ermöglichen.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen werden bis auf 2,50 m bergseitig und 5,00 m talseitig an den Wohnweg sowie 5,00 m an die Erschließungsstraße herangerückt, um eine Bebauung dieses stark geneigten Hanges ohne übermäßige Stützmauern zu ermöglichen und die Eingriffe in die vorhandene Hangsituation durch die Bebauung zu mindern. Vor Garagen soll dennoch ein Abstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße eingehalten werden, um einen ausreichenden Aufstellbereich für Fahrzeuge vor den Garagen zu erhalten.

2.3 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die festgelegte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) bei den talseitigen Grundstücken und durch die festgelegte Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) bei den bergseitigen Grundstücken verbindlich festgeschrieben. Die EGFFH talseits darf das Straßenniveau um max. 0,50 m über- sowie unterschreiten. Bergseits darf die UGFFH das Straßenniveau um max. 0,50 m über- sowie unterschreiten, um die Gebäude der Hangneigung anpassen zu können und überdimensionierte Abgrabungen zum Hang hin zu verhindern. Die Höhenlage der Gebäude wird durch Systemschnitte festgelegt. Durch die Festlegung der EGFFH bzw. der UGFFH wird die vorhandene Hangsituation aufgenommen und die entstehenden Baukörper fügen sich optimal in das Gelände ein.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind mit einem maximalen Wert gemessen ab der EGFFH bzw. UGFFH bis zum höchsten Punkt des Daches vorgegeben. Sie werden in einem Systemschnitt dargestellt. Ebenso wird die Traufhöhe aus städtebaulichen Gründen zur Dimensionierung des Dach-Gebäude-Verhältnisses festgesetzt.

2.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Um die Versiegelung der Grundstücksflächen zu reduzieren, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit ausreichend große Aufstellflächen vor Garagen vorhanden sind, ist ein Mindestabstand als Stauraum von 5,00 m vorgegeben. Um ausreichende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen auf zwei pro Einzelhaus und zwei pro Doppelhaus reduziert. Durch die Beschränkung der Wohnungen sollen in diesem geneigten Hang die Größen der entstehenden Gebäude eingeschränkt werden. Auf den großzügig geschnittenen Grundstücken könnten sonst überdimensional große Gebäude entstehen, die sich

Stadtbauplan, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim



negativ auf diese exponierte Lage auswirken. Auch würden im Baugebiet durch die zu große Wohnungszahl und den daraus resultierenden Kfz-Verkehr die geplanten, auch zum Spielen einladenden Mischverkehrsflächen als solche nicht mehr nutzbar sein.

2.6 Private und öffentliche Grünflächen

Pflanzflächen und Freiräume in den Randbereichen des geplanten Siedlungsquartiers werden als private Grünflächen festgesetzt. Hierdurch ist gewährleistet, dass diese Teilflächen von baulichen Anlagen freigehalten werden und ihre teils vielseitigen ökologischen wie auch städtebaulichen Funktionen entfalten können. Grünflächenanteile ohne zusätzliche Pflanzgebote oder -bindungen sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Im nördlichen Grenzbereich der geplanten Erschließungsstraße ist eine schmale, öffentliche Grünfläche vorgesehen, die zunächst von baulichen Maßnahmen freigehalten und begrünt werden soll, längerfristig jedoch für eine mögliche Erweiterung der Straßenverkehrsfläche vorgehalten wird.

2.7 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gestaltung von PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwegen

PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwege sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen, um anfallendes Oberflächenwasser in Teilmengen vor Ort versickern zu können und auf diese Weise Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Abstandsflächen und Freiräume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen

Teilflächen, deren Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich bzw. nach Maßgabe der festgesetzten GRZ nicht möglich ist, sind als Vegetationsflächen (z.B. Scherrasen, Gehölzbestände, Ziergrün u. ä.) anzulegen oder als versickerungsfähige Privatwege und -plätze (z.B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasengitterwaben) zu gestalten. Vorbereitend sind in diesen Bereichen baubedingt verdichtete Bodenkörper tiefgründig zu lockern. Hierdurch können Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den landschaftlichen Wasserhaushalt gemindert werden.

Pflanzung von lockeren Baum-/Strauchhecken in den östlichen und nördlichen Ortsrandbereichen

Um in östlichen und nördlichen Übergangsbereichen des Plangebietes zum offenen Landschaftsraum eine gestufte Ortsrandeingrünung mit vielseitigen landschaftsästhetischen und -ökologischen Funktionen zu erzielen, sind die hier festgesetzten, privaten Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit heimischen Sträuchern und gliedernden Laubbäumen oder Obsthochstämmen zu bepflanzen. Hierbei sind Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Tabelle 4.1), ortstypischen Obstbaumsorten (Tabelle 4.2) und naturraumtypischen Straucharten (Tabelle 4.3) in besonderem Maße zu berücksichtigen, um die Entwicklung naturnaher Ortsrandstrukturen mit vielseitigen landschaftsökologischen Funktionen sicher stellen zu können. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, um die städtebaulichen und ökologischen Funktionen des Gesamtbestandes aufrecht zu erhalten.



Begründung

Pflanzung von Laubbäumen in geplanten Straßenräumen und Bauflächen

Der Straßenraum ist zur Steigerung der Wohnqualität und zur Schaffung lokalklimatischer Funktionswerte mit standortgerechten, mittelkronigen Laubbäumen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu gliedern. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 5 m² vorzusehen, die die artspezifische Entwicklung der Einzelbäume ermöglicht. Die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände sollten unter besonderer Berücksichtigung der in Tabelle 4.4 „Standortgerechte, mittelkronige Laubbäume“ zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden, um die Funktionsfähigkeit und Stabilität der Pflanzungen nachhaltig sicher zu stellen.

Pflanzempfehlungen Gehölze (Hinweischarakter)

Tabelle 4.1 Naturraumtypische Laubbäume

Baumart		Mindestpflanzqualität innerhalb privater Grünflächen
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14
Acer platanoides	Spitzahorn	
Betula pendula	Weißbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Pyrus pyraaster	Wildbirne	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Tilia cordata	Winterlinde	

Tabelle 4.2 Ortstypische Obstbaumsorten

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
Äpfel		
Apfel „Berlepsch“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Dülmener Rosenapfel“		
Apfel „Geheimrat Oldenburg“		
Apfel „Gewürzluiken“		
Apfel „Gravensteiner“		
Apfel „Jakob Fischer“		
Apfel „James Grieve“		
Apfel „Kaiser Wilhelm“		
Apfel „Roter Boskoop“		
Zwetschgen		
Zwetschge „Auerbacher“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	8 bis 10 m
Zwetschge „Chrudiemer“		
Zwetschge „Graf Althans“		
Zwetschge „Hauszwetsche“		
Birnen		
Birne „Gellerts Butterbirne“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 m
Birne „Clapps Liebling“		
Birne „Gute Luise“		
Kirschen		



Begründung

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
Süßkirsche „Burlat“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 bis 15 m
Süßkirsche „Große Gernersdorfer“		
Sauerkirsche „Schattenmorelle“		
Alternativ/Ergänzend: Naturraumtypische Wildobstarten, insbesondere Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>), Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)		

Tabelle 4.3 Naturraumtypische Straucharten

Strauchart		Mindestpflanzqualität	Pflanzraster
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	2,50 m x 2,50 m
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
<i>Rosa canina</i>	Gemeine Heckenrose	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m

Tabelle 4.4 Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume) für Pflanzungen im Straßenraum

Laubbaumart		Mindestpflanzqualität innerhalb privater Wohnbauflächen	Mindestpflanzqualität im öffentlichen Straßenraum
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
<i>Acer platanoides</i> `Cleveland`	Spitzahorn	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
<i>Acer platanoides</i> `Emerald Queen`	Spitzahorn	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
<i>Carpinus betulus</i> in Sorten	Hainbuche	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
<i>Prunus avium</i> (in Sorten)	Vogelkirsche	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
<i>Tilia cordata</i> `Greenspire`	Winterlinde	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18

2.8 Immissionsschutz

Nördlich vom Plangebiet, in einer Entfernung von ca. 40 m, befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Es ist mit keinen unzulässigen Emissionen zu rechnen, da dort keine Tierhaltung vorhanden bzw. beabsichtigt ist.

Durch die nördlich gelegene Straße K2887 besteht eine Verbindung zum überregionalen Verkehr in Richtung der Straße B290, was ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Morgen- und Abendstunden, zur Folge hat. Aufgrund der Entfernung zum Baugebiet von ca. 80 m sind jedoch keine unzulässigen Schallimmissionen der Straße K2887 zu erwarten.



2.9 Leitungsrechte

Um die Be- und Entwässerung des Gebietes zu gewährleisten ist am Ende des Baugebietes ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Mergentheim / Kanal notwendig, um hier mit einem Abwasserkanal einen Anschluss an den bestehenden Kanal in Flurstück 26 zu erhalten. Über diesen Kanal werden die Grundstücke 5 - 12 entwässert.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft auf dem Flurstück 27 eine Stromleitung, die durch Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerk Tauberfranken GmbH gesichert wird.

3. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

3.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Aufgrund der Hanglage und der Einsicht aus dem Altort von Rot sind neben den Vorschriften nach § 9 BauGB weitergehende gestalterische Vorgaben nach § 74 LBO notwendig. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen extrem störende Entwicklungen bei der äußeren Gestaltung der Gebäude im Baugebiet ausschließen. Die Vorschriften wurden soweit vertretbar reduziert, um ein relativ breites Spektrum an baugestalterischen und architektonischen Elementen zuzulassen.

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. Eine Ausnahme hierzu bilden jedoch Sonnenkollektoren oder Solarzellen, deren Einbau erwünscht ist.

Des Weiteren dürfen alle Außenwände baulicher Anlagen nur mit einem Remissionswert von 15 - 80 ausgeführt werden.

3.3 Dächer

Um eine moderne Dachgestaltung zuzulassen sind mit Ausnahme von Flach- und Tonnendächern alle Dachformen möglich. Die Dachneigung wird auf 15° - 40° festgeschrieben, wodurch auch moderne Architekturformen möglich sind und die Hanglage des Quartiers optimal aufgenommen werden kann.

Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild gegenüber dem dörflich geprägten Ortsmittelpunkt zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien zugelassen. Dacheindeckungen mit metallischen Materialien sind nicht zulässig, hierdurch wird auch der Eintrag von Ionen in die Kanalisation minimiert.

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

3.4 Werbeanlagen

Die zulässigen Werbeanlagen werden auf eine Größe bis max. 1 m² beschränkt und sind nur am Ort der Leistung möglich. Ausgenommen hiervon sind auf der Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften; diese sind bis zu einer Größe von max. 5 m² zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig, um Einwirkungen auf das Landschaftsbild und die Umgebung auszuschließen.



3.5 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten sowie Einfriedungen

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und natürlichen Regenwasserverrieselung sind die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig, z.B. aus Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge oder als befestigte Fahrspur auf Rasenflächen herzustellen.

3.6 Einfriedungen

Um ein durchgängiges Straßenbild zu gewährleisten sind die Einfriedungen nur als offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zugelassen. Geschlossene Einfriedungen sind aus diesem Grund auch nur mit Einschränkungen der Höhe auf 2,00 m und der Gesamtlänge von 5,00 m ausnahmsweise zwischen den Baugrundstücken zugelassen.

3.7 Niederspannungsfreileitungen, Antennen

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

3.8 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf zwei pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohnung bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken.

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Lange Wiese“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Die geplante Erschließungsstraße schließt an den bestehenden Wendehammer an und wird ohne Gehweg fortgeführt. Von der Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,00 m führt ein befahrbarer Wohnweg in das Baugebiet, der als Mischfläche in einer Breite von 5,50 m ausgebaut wird. Die Umsetzung einer Multifläche ist hier möglich, da es keinerlei Durchgangsverkehr gibt, so dass eine Abgrenzung der Fußgänger auf einem separaten Gehweg nicht notwendig ist.

5. Technische Ver- und Entsorgung

5.1 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Strom und Erdgas ist über das Stadtwerk Tauberfranken sichergestellt. Ein ausreichender Wasserdruck ist bei einer zweigeschossigen Bebauung des Plangebietes gewährleistet.

Nachdem im Baugebiet unterschiedliche Geländehöhen vorliegen, kann bei der Errichtung von Dachgeschossen eine Druckerhöhungsanlage erforderlich werden.

5.2 Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser kann bei nachgewiesener ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes und genügend großen Versickerungsflächen direkt über die belebte Bodenzone versickert werden. Die nachbarlichen Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.



Begründung

Das anfallende Außengebietswasser ist über offene Gräben entlang der östlichen, nordöstlichen und nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes abzuleiten. Das Außengebietswasser wird an der nördlichen Grenze gefasst und in den Vorfluter „Wachbach“ eingeleitet.



C UMWELTBERICHT

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Der Teil C wird dennoch, da bereits für das Normalverfahren erstellt, als Bestandteil der Begründung beibehalten.

1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen

Um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf im Ortsteil Rot der Großen Kreisstadt Bad Mergentheim gerecht zu werden, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Milchhäuserin II“, gelegen im östlichen Ortsrandbereich von Rot, beschlossen.

In Folge der europarechtlichen Anpassung des Baugesetzbuches vom 24. Juni 2004 (EAG-Bau) ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines kommunalen Bauleitplanverfahrens erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB im Planungsprozess hinreichend berücksichtigt werden und eine Grundlage der gemeindlichen Abwägung bilden. Eine Verschärfung materiell-rechtlicher Anforderungen, insbesondere was die Gewichtung von Umweltbelangen im Rahmen der gemeindlichen Abwägung betrifft, ist damit nicht verbunden.

Die im Rahmen der Umweltprüfung analysierten Umweltbelange sind nach § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan bildet und in die gemeindliche Abwägung eingestellt wird.

Die Umweltprüfung bildet das Trägerverfahren für alle umweltbezogenen Prüfungsfelder in der kommunalen Bauleitplanung. Der vorliegende Umweltbericht nimmt daher auch auf grünordnerische Planinhalte, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezielle artenschutzrechtliche Belange Bezug. Darüber hinausgehende, umweltrelevante Aspekte des Bodenschutzes, Wasserschutzes, Immissionsschutzes und Naturschutzes finden im Weiteren gleichermaßen Berücksichtigung.

Mit der Dokumentation der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren wurde das Ingenieurbüro Fleckenstein, Landschafts- und Stadtplanung, Lohr am Main, beauftragt.

2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet

Das insgesamt ca. 1,13 ha Fläche umfassende Plangebiet ist am östlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Rot gelegen und umfasst intensiv ackerbaulich genutzte Flächen im Flurgewann „Milchhäuserin“. Im südlichen Teilraum sind eine bebaute sowie eine unbebaute und vollständig erschlossene Wohnbauparzelle des Bebauungsplangebietes „Milchhäuserin I“ in den Planungsraum einbezogen (Bauplätze Nr. 1 und 2).

Während unmittelbar westlich und nördlich des räumlichen Geltungsbereiches bauliche Nutzflächen anschließen, grenzen im Osten weiträumig ackerbaulich genutzte, strukturarme Feldfluren an.



Begründung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim überwiegend bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im östlichen Bereich sind landwirtschaftliche Nutzflächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Wenngleich in diesem Teilbereich Abweichungen von den Plandarstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung festzustellen sind, kann im Wesentlichen von einer Wahrung des Ableitungsgebotes in der Bauleitplanung gem. § 8 BauGB ausgegangen werden, zumal die betreffenden Teilflächen im rechtswirksamen Landschaftsplan der VG Bad Mergentheim aus dem Jahr 1991 bereits als langfristige Entwicklungsoptionen wohnbaulicher Ausrichtung ausgewiesen sind.

2.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet

Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies betrifft im Hinblick auf die zu prüfende Bauleitplanung insbesondere

- Auswirkungen auf die Komponenten des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge sowie Auswirkungen auf die Landschaft und biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebieten nach Europäischem Naturschutzrecht und im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame wie auch effiziente Nutzung von Energie.
- die Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen umweltbezogenen Belangen

(§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB)

Des Weiteren ist gemäß § 1a BauGB

- mit Grund und Boden generell sparsam und schonend umzugehen; insbesondere die Wiedernutzbarmachung brachliegender Bauflächen ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen vorzuziehen.
- die Bodenversiegelung auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen.
- die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Erforderliche Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens prinzipiell festzusetzen oder eindeutig zuzuordnen.

(§ 1a BauGB)



Begründung

Gesetzlich verankerte Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Bundesnaturschutzgesetz bildet die grundlegende Rechtsquelle für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft sowohl im Siedlungs- als auch offenen Landschaftsraum auf eine Weise zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerations- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft,

zum Einen aufgrund ihres Eigenwertes, zum Anderen angesichts ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen, nachhaltig und in Verantwortung für künftige Generationen auf Dauer gesichert sind.

In § 1 Abs. 2, 3, 4, 5 und 6 BNatSchG werden Teilziele des Naturschutzes und Landschaftspflege formuliert, die eine Konkretisierung der in § 1 Abs. 1 BNatSchG vorgegebenen Leitziele darstellen und im Weiteren Berücksichtigung finden.

Landes- und Regionalplanung

Diesen Vorgaben liegt bereits eine landesplanerische Abwägung zugrunde, so dass sie verbindliche Letztentscheidungen darstellen, die keiner weiteren Abwägung im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung unterzogen werden können. Nachfolgend sollen wichtige planungsrelevante Leitsätze des Regionalplanes (RP) Heilbronn-Franken 2020 (rechtswirksame Fassung aus dem Jahr 2006) zusammengestellt werden, die räumlich wie sachlich konkretisierte Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Baden-Württemberg darstellen.

- Die Stadt Bad Mergentheim trägt wichtige Funktionen eines Mittelzentrums im ländlichen Raum und ist sowohl Bestandteil der Landesentwicklungsachse Crailsheim – Wertheim, als auch der regionalen Entwicklungsachse „Waldenburg/Kupferzell – Bad Mergentheim (vgl. RP 2.2.1, 2.2.2, 2.3.2)
- In der rechtswirksamen Raumstrukturkarte des RP Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als wohnbauliche Entwicklungsfläche ausgewiesen (vgl. RP Heilbronn-Franken 2020).
- „Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und die Wasserwirtschaft langfristig erhalten bleiben. Hierzu gehören auch die im Freiraum enthaltenen Bodendenkmale und die für die Realisierung des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 erforderlichen Flächen.“ (RP 1.2.4)
- „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und sind die Auswirkungen zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“ (RP 1.2.4)
- „Die Siedlungsentwicklung ist am Charakter der gewachsenen Kulturlandschaft auszurichten. Dabei sind Ortscharakter und Landschaftsbild und kulturelles Erbe sowie topographische und klimatische Aspekte zu berücksichtigen und Vorranggebiete für andere Funktion, z.B. den Hochwasserschutz, freizuhalten.“ (RP 1.2.5)



Begründung

- „Neue Bauflächen sollen an der Ortstypik orientiert werden. Dabei ist auch auf die ökologische und landschaftliche Einbindung der Flächen, auf Kulturdenkmale und deren Umgebung und die Abstimmung mit den immissionsschutzbezogenen Aspekten zu achten.“ (RP 2.4.0)
- „Bei im Zusammenhang mit hoher Restriktionsdichte in Talräumen erforderlich werdenden Entwicklungen eines „Sprungs auf die Höhe“ durch Neuausweisung von Bauflächen auf den Hochflächen ist eine ausreichende infrastrukturelle Versorgung und eine Anbindung an vorhandene Siedlungskörper, das überörtliche Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr zu gewährleisten. Eine vorrangig interkommunale Ausweisung soll bei gewerblichen Entwicklungen angestrebt werden.“ (RP 2.4.0)
- „Den Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so angeordnet und ausgestaltet werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in möglichst großem Umfang erhalten bleibt. Soweit möglich sollen sie entsprechend den gesamtäumlichen Anforderungen konzentriert werden. Die Schonung eines Schutzgutes zu Lasten eines anderen ist dabei grundsätzlich zu vermeiden. Die Inanspruchnahme von Naturgütern soll so erfolgen, dass großräumige Umweltbelastungen minimiert und teilträumliche Umweltüberlastungen vermieden werden.“ (RP 3(3))
- „Die Böden der Region sind zu schonen und nur in unbedingt erforderlichem Umfang für Nutzungen in Anspruch zu nehmen, die die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigen können. Unvermeidliche Eingriffe sollen auf Standorte mit beeinträchtigten Bodenfunktionen oder, falls dies nicht möglich ist, auf Standorte mit weniger leistungsfähigen Böden gelenkt werden. Dem Schutz der regionalbedeutsamen Boden- und Kulturdenkmale und der regionalplanerisch derzeit nicht gesicherten abbauwürdigen Rohstoffvorkommen soll dabei ein besonderes Gewicht zukommen.“
- „Die Inanspruchnahme der Böden durch Siedlung, Verkehr, Rohstoffgewinnung und Infrastrukturmaßnahmen ist zu minimieren. Jede Neuinanspruchnahme soll durch Maßnahmen der Verbesserung der Leistungsfähigkeit an anderer Stelle ausgeglichen werden.“ (RP 3.2.2)
- „Altstandorte und Altablagerungen sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen beachtet werden und wann immer möglich einer geeigneten dauerhaften und unschädlichen Nachnutzung zugeführt werden.“ (RP 3.2.2)
- „Grundwasser ist als natürliche Ressource flächendeckend vor nachteiliger Beeinflussung zu sichern. Grundwasserempfindliche Gebiete sind durch standortangepasste Nutzungen und weiter gehende Auflagen besonders zu schützen. (...)“ (RP 3.3.1)
- „Zur Schonung des Grundwassers sollen Maßnahmen zur Wassereinsparung sowie zur Deckung des Brauchwasserbedarfs vorrangig aus Niederschlags- und Oberflächenwasser fortgeführt werden. Bestehende Belastungen sollen durch geeignete Maßnahmen zurückgeführt werden.“ (RP 3.3.1)
- „Oberflächengewässer sind zur Erhaltung ihrer ökologischen Funktionen vor Übernutzung durch Wasserentnahme, direkte und diffuse Stoffeinträge und Beeinträchtigungen der Gewässerstruktur zu bewahren (...)“ (RP 3.3.1)
- „Die Abwasserbeseitigung soll zur Minimierung der Belastungen und Gefährdungen und zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Grund- und Oberflächenwasservorkommen problemorientiert weiterentwickelt und durch bauleitplanerische Vorgaben flankiert werden. (...)“ (RP 3.3.1)
- „Für die Stromerzeugung sind verstärkt regenerative Energien (Wasserkraft, Windkraft, Solarenergie, Biomasse, Biogas, Holz, Erdwärme) zu nutzen. Der Einsatz moderner,



Begründung

leistungsstarker Technologien zur Nutzung regenerativer Energien ist unter Einbeziehung von Lastmanagementmodellen zu fördern.“ (RP 4.2.2.1)

Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung weist Behördenverbindlichkeit auf und beinhaltet, insbesondere für die allgemeinverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplanung einer Kommune, direkte Planungsvorgaben. Im Nachfolgenden werden wichtige planungsrelevante Vorgaben bzw. Ziele des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim zusammengestellt.

- Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im östlichen Grenzbereich des Plangebietes sind derzeit landwirtschaftlich gewidmete Flächen einbezogen. Wenngleich in diesem Teilbereich Abweichungen von den Plandarstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung festzustellen sind, kann im Wesentlichen von einer Wahrung des Ableitungsgebotes in der Bauleitplanung gem. § 8 BauGB ausgegangen werden, zumal die betreffenden Teilflächen im rechtswirksamen Landschaftsplan der VG Bad Mergentheim aus dem Jahr 1991 bereits als langfristige Entwicklungsoptionen wohnbaulicher Ausrichtung ausgewiesen sind.
- Eingrünungsmaßnahmen werden für den östlichen wie auch südlichen Randbereich der städtebaulichen Entwicklungsfläche dargestellt, der als Übergangszone zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum landschaftsökologisch wie -ästhetisch von Bedeutung ist.

Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

- Flächige naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen innerhalb förmlich festgesetzter Schutzgebiete, sind in innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und in dessen näherem Umfeld nicht zu beachten.
- Amtlich kartierte Biotopstrukturen oder naturnahe Landschaftselemente sind durch die Planung nicht betroffen.
- Besonders geschützte Biotope gemäß § 33 NatSchG BW i.V.m. § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht ausgebildet. Unmittelbar südlich grenzt jedoch der Oberlauf des Wachbaches mit schmalen, krautigen Saumstrukturen an, der entsprechende Schutzbestimmungen genießt.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebietes „Bad Mergentheim I“, Schutzzone IIIB.

2.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes „Milchhäuserin II“

Der Bebauungsplan wird seitens der Stadt Bad Mergentheim mit dem Leitziel aufgestellt, den derzeit absehbaren Wohnbauflächenbedarf im Ortsteil Rot abdecken zu können.

Durch den umweltfachlich zu prüfenden Bauleitplan sollen städtebauliche, grünordnerische und naturschutzfachliche Belange, die im Zusammenhang mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes von Bedeutung sind, verbindlich geregelt werden.

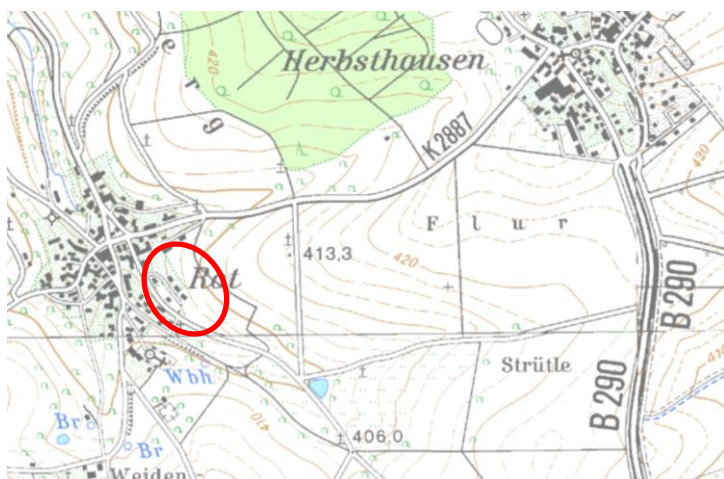
Einzelheiten der bauleitplanerischen Inhalte können der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.



3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet

Wie im Rahmen des § 1 BNatSchG dokumentiert, tragen Natur und Landschaft eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen, welche es vor dem Hintergrund der Ziele und nach Maßgabe der Grundsätze des Naturschutzes zu berücksichtigen gilt. Diese landschaftlichen Funktionen müssen im Untersuchungsgebiet zunächst analysiert werden, um die Umsetzung der bauleitplanerischen Ziele der Stadt Bad Mergentheim aus naturschutzfachlicher bzw. landschaftspflegerischer Sicht beurteilen und planerische Aussagen treffen zu können. Im Weiteren werden die ökologischen und landschaftsästhetischen Rahmenbedingungen im Planungsgebiet dargestellt.

3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie



Das Plangebiet ist nach MEYNEN & SCHMITHÜSEN (1953-62) durch eine Grenzlage innerhalb des Naturraums „Tauberland“, einer stark zertalten und durch hohe Reliefenergie charakterisierten Muschelkalklandschaft, gekennzeichnet.

Landschaftsprägend sind hier die namensgebende Tauber sowie deren Nebengewässer, die durch ihre erosive Wirkung eine kleinräumige Untergliederung des Landschaftsraumes in z. T. sehr schmale Riedel verursachten.

Unmittelbar südlich und östlich des Plangebietes geht das Tauberland in die Kocher-Jagst-Ebenen (Naturraum Nr. 126) über.

Der räumliche Geltungsbereich ist Bestandteil der mäßig steil ansteigenden, südwestexponierten Talflanken des Wachbaches und durch absolute Höhenlagen zwischen 390 und 400 m ü. NHN gekennzeichnet.

Die Geländeneigung in West- und Südwestexposition beträgt im Mittel etwa 13 %.

3.2 Funktionsbereich Geologie und Boden

Das Tauberland ist in weiten Teilen durch bis zu 90 m mächtige Formationen des Muschelkalkes geprägt, die im Bereich der Talhänge meist mit jüngeren (quartären) Schotter- und Schuttkörpern des anstehenden Muschelkalks überlagert sind. Das geologische Ausgangsgestein im Plangebiet bildet der Obere Muschelkalk (vgl. Geologische Karte von Baden-Württemberg 1:25.000, Kartenblatt 6524 „Mergentheim“, 1961).

Zwar ist die natürliche Bodengenese stets das Ergebnis eines komplexen Wirkungsgefüges diverser Umweltfaktoren und kann dementsprechend lokal sehr unterschiedlich verlaufen, jedoch wird aufgrund der homogenen naturräumlichen Abgrenzung und Topographie des Plangebietes von einer einheitlichen Bodenentwicklung im Plangebiet ausgegangen.

Im Bereich der steileren Talhänge des oberen Muschelkalkes bildeten sich im Naturraum vorwiegend Pararendzinen und Rendzinen mit hohen lehmig-tonigen Substratanteilen (Fließerden) und unterschiedlichem Skelettgehalt heraus (Kartiereinheit i24, vgl. Landesamt für Geologie, Rohstoffe



Begründung

und Bergbau Baden-Württemberg, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_uek350_boden). Es handelt sich somit um schwere Böden mit eher geringer Versickerungskapazität und vergleichsweise hohem, bodenartbedingtem Filtrationsvermögen bzw. Sorptionspotenzial.

Auf Grundlage der historischen Reichsbodenschätzung sind die Böden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches größtenteils folgender Bodeneinheit zuzuordnen:

Bodenklassenzeichen	Kurzbeschreibung
LT5Vg 44/40	Schwere Lehme (LT), mittlerer bis geringer Zustandsstufe (5), Entstehungsart gesteinsaltiger Verwitterungsboden (Vg), mittlere bis geringe Boden- und Ackerzahl

Der Bodenkörper als grundlegender abiotischer Bestandteil des Naturhaushaltes kann zahlreiche, teilweise gegenläufige Funktionen innerhalb des ökologischen Wirkungsgefüges der Landschaft wahrnehmen. So stellt er die Grundlage menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens dar, spielt als Regulator im Wasser- und Nährstoffkreislauf des Naturhaushaltes eine entscheidende Rolle und erfüllt nicht zuletzt als Medium der Natur- und Kulturgeschichte eine bedeutende Funktion für die Wissenschaft (vgl. auch Jessel & Tobias 2002).

In Anlehnung an den Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", LUBW 2010, können die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet, wie nachfolgend dargestellt, bewertet werden:

Bodenklassenzeichen (Bodenschätzungsdaten)	Wert NB (LUBW 2010)	Wert AW (LUBW 2010)	Wert FP (LUBW 2010)	Bodenwert (LUBW 2010)	Ökopunkte je m ² ÖKVO BaWü
LT5Vg 44/40	2 (mittel)	1 (gering)	2 (mittel)	1,666	6,66
NB = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AW = Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf, FP = Natürliche Filter-/Pufferfunktion					

Entwicklungspotenzial/Sonderstandortfunktion für naturnahe Vegetation

Keine der festgestellten Bodeneigenschaften, insbesondere die Bodengrundwertzahlen über 34 (Grenzwert gem. LUBW 2010), deuten auf standörtliche Extreme (ausgeprägte Flachgründigkeit, Trockenheit, Nässe u. ä.) hin. Demnach ist auf Grundlage des Leitfadens des LUBW 2010 nicht von einer Sonderstandortfunktion der örtlichen Bodenkörper auszugehen.

3.3 Funktionsbereich Wasser

Oberflächenwasser

Der räumliche Geltungsbereich grenzt unmittelbar nördlich an den Oberlauf des Wachbaches an. Das kleine, in gerader Linienführung verlaufende Fließgewässer weist nur sehr schmale, krautige Begleitstrukturen auf und ist (weitgehend) durch eine ganzjährige Wasserführung gekennzeichnet. Zwar ist das Fließgewässer durch die Bauleitplanung flächenmäßig nicht betroffen, jedoch sind in Folge einer Planumsetzung von Oberflächenwassereinleitungen (Dachwasser, unbelastetes Oberflächenwasser) anzunehmen.





Grundwasserneubildungsfunktion

Angesichts der im Planungsraum vorherrschenden, mächtigen und schweren Lehmdecken, der intensiven ackerbaulichen Landnutzung und der Geländeneigungen um etwa 13 % ist von einer insgesamt sehr begrenzten Versickerungsfähigkeit und einem entsprechend hohen Oberflächenwasserabfluss auszugehen. Lagebedingt kann zudem ein hoher Grundwasserflurabstand von voraussichtlich deutlich über 2 m angenommen werden.

Vor diesem Hintergrund kann eine nur geringe bis sehr geringe Bedeutung des Planungsraumes für die örtliche Grundwasserneubildung angenommen werden.

Grundwasserschutzfunktion

Die mächtigen Lehmdecken im Plangebiet bilden ein leistungsfähiges Puffer- und Filtermedium gegenüber zahlreichen landnutzungsbedingten Schadstoffeinträgen, so dass von einer vergleichsweise hohen bodenartbedingten Grundwasserschutzfunktion der Standorte auszugehen ist. Funktionswertverluste ergeben sich durch die hohen Skelettanteile und den zerklüfteten, geologischen Untergrund (Oberer Muschelkalk).

Das Plangebiet ist randlicher Bestandteil des rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebietes Bad Mergentheim I und hier in die Weitere Schutzzone III B einbezogen.

3.4 Funktionsbereich Klima und Luft

Im Raum Bad Mergentheim herrscht ein sommerwarmes und vergleichsweise trockenes Klima vor; die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt etwa 8,6 °C, der mittlere Jahresniederschlag etwa 709 mm (<http://www.klimadiagramme.de>, 2016). Differenziert werden muss hier jedoch zwischen den kühleren Höhenrücken und den Senkenlagen, die sich aufgrund der reduzierten Luftbewegungen als Wärmeinseln darstellen.

Mit Blick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG), das städtebauliche Vorhaben und die Planungsebene ist insbesondere die Bedeutung des Plangebietes für die geländeklimatischen Voraussetzungen, also für die lokalen Klimaverhältnisse von Belang. Diesbezüglich geben die Leistungen eines Landschaftsraumes in seiner Wärmeausgleichsfunktion wie auch seiner Luftregenerationsfunktion Aufschluss.

Wärmeausgleichsfunktion der Landschaft

Angesichts seiner aktuellen, offenen Landnutzungsform, seiner Vegetationsstruktur und Großflächigkeit ist dem Flurgewann „Milchhäuserin“ eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsraum zuzuschreiben. Entstehende Kaltluftmassen werden über die Talflanken in den Talraum des Wachbachs und die Siedlungsräume in Talraumlage (Rot, Wachbach) geführt.

Ein Wärmeausgleich zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum ist jedoch insbesondere im Bereich und Umfeld städtischer Siedlungsstrukturen mit hohem Überbauungs- und Versiegelungsgrad, weniger im ländlichen Raum mit hohen Freiraumanteilen von Bedeutung.

Luftregenerationsfunktion

Die Bedeutung eines Gebietes als luftregenerativ wirksamer Landschaftsraum ist im Wesentlichen durch dessen Landnutzungs- und Vegetationsstruktur bestimmt. Den ackerbaulichen Nutzflächen im Planungsraum ist angesichts der sehr geringen Sedimentations- und Filtrationspotenziale ihrer saisonalen Vegetationsbedeckung eine sehr geringe Bedeutung zuzuschreiben.



3.5 Funktionsbereich Arten und Lebensräume

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit nahezu ausschließlich von intensiv ackerbaulich genutzten Standorten eingenommen. Im südöstlichen Teilraum sind bislang unbebaute Bauparzellen, eingenommen von Gras- Krautfluren, und Teilflächen der Quartierserschließung „Lange Wiese“ gelegen. Gliedernde Landschaftsstrukturen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht ausgebildet. Vor diesem Hintergrund kann dem Plangebiet eine nur stark begrenzte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna beigemessen werden. Aufgrund ihrer ausgeprägten Hangneigung, ihrer Ortsrandlage (Kulissenwirkung) und intensiven ackerbaulichen Nutzung, sind die Ackerflächen auch für spezialisierte Vogelarten des Offenlandes (Ackerbrüter wie Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel) nur sehr begrenzt geeignet.

Westlich grenzen strukturreichere Hausgartenparzellen und kleinflächige Mähwiesen in Ortsrandlage an, die insbesondere für Vogelarten des Halboffenlandes und des Siedlungsraumes geeignete Habitatemente darstellen. Dies konnte auch im Rahmen zoologischer Grundlagenenerhebungen im Jahr 2015 bestätigt werden, die die Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung des Planvorhabens gem. § 44 BNatSchG bilden (vgl. Anlage). So konnten in den Grenzbereichen der bestehenden Wohnbauflächen u. a. Haussperling, Feldsperling, Hausrotschwanz und Goldammer festgestellt werden.

3.6 Funktionsbereich Landschaftsästhetik und -erleben

Das eigentliche Plangebiet zeigt eine agrarisch überprägte Feldflur ohne landschaftsästhetisch relevante Vegetationsstruktur. Jedoch ist es Bestandteil der exponierten Talflanken des Wachbachtals und durch eine hohe Fernwirksamkeit bzw. weitreichende Blickbeziehungen mit dem landschaftlichen Umfeld und dem umgebenden Siedlungsraum Rot gekennzeichnet. Nennenswerte, landschaftsästhetische Vorbelastungen des Betrachtungsraumes bestehen nicht.

Vor diesem Hintergrund wird dem Plangebiet ein **mittlerer** bis **hoher** landschaftsästhetischer Funktionswert zugeschrieben.



Blick nach Süden über den Planungsraum



Blick nach Westen über den Planungsraum

3.7 Schutzgut Mensch

Im Rahmen dieser Schutzgutbetrachtung soll der Umweltzustand im Plangebiet vor dem Hintergrund menschlicher Bedürfnisse erfasst werden. Dabei geht es insbesondere darum, die aktuellen Einflüsse



Begründung

auf die menschliche Gesundheit sowie die Wohn- und Arbeitsumfeldsituation zu beschreiben und zu werten.

Der Planungsraum schließt zwar unmittelbar an das bestehende Wohnquartier „Milchhäuserin“ an, trägt jedoch - auch unter Berücksichtigung der ländlichen Infrastruktur - derzeit keine nennenswerte Bedeutung als Naherholungsraum.

Im Rahmen der Geländeerhebungen waren keine erheblichen Raumbelastungen festzustellen, jedoch sind im Zuge der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerstandorte im Flurgewann „Milchhäuserin“ innerhalb wie im Umfeld des Plangebietes episodisch Lärm- und ggf. auch Geruchsimmissionen/-emissionen zu erwarten.

Bioklimatische Aspekte (Kaltluftproduktion, Luftregeneration) wurden bei der Betrachtung des Funktionsbereiches Klima und Luft in vorliegendem Umweltbericht erfasst und in die Landschaftsbewertung einbezogen.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wie auch in dessen unmittelbarem Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand keine archäologischen Bodendenkmale oder natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden ausgebildet.

Das Plangebiet wie auch dessen näheres Umfeld weisen darüber hinausgehend auch keine Baudenkmale bzw. schützenswerte Stadtbilder gem. Denkmalschutzgesetz auf.

3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und -bewirtschaftung

Das Flurgewann „Milchhäuserin“ wird seit Langem großräumig und intensiv ackerbaulich genutzt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass an einer derartigen Flächennutzung festgehalten werden würde, sollte die zu prüfende Bauleitplanung nicht umgesetzt werden.

Veränderungen der aktuellen Parameter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in sehr begrenztem Umfang für den Fall denkbar, dass bauliche Entwicklungen auf Grundlage von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich; z.B. im Rahmen landwirtschaftlicher Privilegierung) eingeleitet werden.

Die Ausweisung naturschutzrechtlicher, ergänzender wasserrechtlicher oder andersartiger Schutzgebiete auf Grundlage der einschlägigen Fachgesetze ist derzeit weder vorgesehen noch zu erwarten.

Zusammenfassend wären mittelfristig voraussichtlich keine nennenswerten Änderungen des aktuellen Umweltzustands zu erwarten, sollte der zu prüfende Bauleitplanentwurf nicht umgesetzt werden.

4 Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung

4.1 Grünordnerisches Konzept

Um das geplante Siedlungsquartier zum offenen Landschaftsraum hin zu fassen, sind in den östlichen und nördlichen Randbereichen der baulichen Entwicklungsflächen lockere Baum-/Strauchhecken, bestehend aus naturraumtypischen Baum- und Straucharten auf privaten



Begründung

Grünflächen vorgesehen. Hierdurch wird eine landschaftsökologisch wie -ästhetisch wertvolle Übergangszone zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum geschaffen.

Ergänzend sind entlang der vorgesehenen Planstraße Laubbaumpflanzungen in regelmäßigen Abständen geplant, wodurch der Straßenraum akzentuiert und die Wohnbauflächen strukturell angereichert werden sollen. Angesichts des schmalen Straßenraums sollen hier heimische, jedoch klein- und mittelkronige Laubbaumarten Verwendung finden.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die folgenden Entwicklungsmaßnahmen wurden auf der Grundlage planerischer Vorgaben und unter Berücksichtigung städtebaulicher wie auch umweltschutzbezogener Belange erarbeitet. Sie dienen im Rahmen der Grünordnung insbesondere der Vermeidung, Minimierung und der Kompensation von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die nachfolgend dargestellten und begründeten Maßnahmen werden als Festsetzungen, Bauvorschriften oder Hinweise zeichnerisch wie textlich in die Bebauungsplanung integriert.

Private und öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Pflanzflächen und Freiräume in den Randbereichen des geplanten Siedlungsquartiers werden als private Grünflächen festgesetzt. Hierdurch ist gewährleistet, dass diese Teilflächen von baulichen Anlagen freigehalten werden und ihre teils vielseitigen ökologischen wie auch städtebaulichen Funktionen entfalten können. Grünflächenanteile ohne zusätzliche Pflanzgebote oder -bindungen sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Im nördlichen Grenzbereich der geplanten Erschließungsstraße ist eine schmale, öffentliche Grünfläche vorgesehen, die zunächst von baulichen Maßnahmen freigehalten und begrünt werden soll, längerfristig jedoch für eine mögliche Erweiterung der Straßenverkehrsfläche vorgehalten wird.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

▪ Gestaltung von PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwegen

PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwege sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen, um anfallendes Oberflächenwasser in Teilmengen vor Ort versickern zu können und auf diese Weise Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

▪ Abstandsflächen und Freiräume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen

Teilflächen, deren Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich bzw. nach Maßgabe der festgesetzten GRZ nicht möglich ist, sind als Vegetationsflächen (z. B. Scherrasen, Gehölzbestände, Ziergrün u. ä.) anzulegen oder als versickerungsfähige Privatwege und -plätze (z. B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasengitterwaben) zu gestalten. Vorbereitend sind in diesen Bereichen baubedingt verdichtete Bodenkörper tiefgründig zu lockern. Hierdurch können Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den landschaftlichen Wasserhaushalt gemindert werden.

▪ Einleitungszeitraum von Erschließungs- und Baumaßnahmen



Begründung

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist die Baufeldräumung und die Erschließung des Wohnquartiers außerhalb der prioritären Vogelbrutzeit einzuleiten. Ein diesbezüglich zulässiger Zeitraum besteht zwischen August und Februar.

Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Pflanzung von lockeren Baum-/Strauchhecken in den östlichen und nördlichen Ortsrandbereichen

Um in östlichen und nördlichen Übergangsbereichen des Plangebietes zum offenen Landschaftsraum eine gestufte Ortsrandeingrünung mit vielseitigen landschaftsästhetischen und –ökologischen Funktionen zu erzielen, sind die hier festgesetzten, privaten Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit heimischen Sträuchern und gliedernden Laubbäumen oder Obsthochstämmen zu bepflanzen. Hierbei sind Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Tabelle 4.1), ortstypischen Obstbaumsorten (Tabelle 4.2) und naturraumtypischen Straucharten (Tabelle 4.3) in besonderem Maße zu berücksichtigen, um die Entwicklung naturnaher Ortsrandstrukturen mit vielseitigen landschaftsökologischen Funktionen sicher stellen zu können. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, um die städtebaulichen und ökologischen Funktionen des Gesamtbestandes aufrecht zu erhalten.

Pflanzung von Laubbäumen in geplanten Straßenräumen und Bauflächen

Der Straßenraum ist zur Steigerung der Wohnqualität und zur Schaffung lokalklimatischer Funktionswerte mit standortgerechten, mittelkronigen Laubbäumen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu gliedern. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 5 m² vorzusehen, die die artspezifische Entwicklung der Einzelbäume ermöglicht. Die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände sollten unter besonderer Berücksichtigung der in Tabelle 4.4 „Standortgerechte, mittelkronige Laubbäume“ zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden, um die Funktionsfähigkeit und Stabilität der Pflanzungen nachhaltig sicher zu stellen.

4.3 Ergänzende grünordnerische Hinweise

Pflanzempfehlungen Gehölze

Tabelle 4.1 Naturraumtypische Laubbäume

Baumart		Mindestpflanzqualität innerhalb privater Grünflächen
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14
Acer platanoides	Spitzahorn	
Betula pendula	Weißbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Pyrus pyrastrer	Wildbirne	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Tilia cordata	Winterlinde	

Tabelle 4.2 Ortstypische Obstbaumsorten

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
---------	-----------------------	---------------



Begründung

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
Äpfel		
Apfel „Berlepsch“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Dülmener Rosenapfel“		
Apfel „Geheimrat Oldenburg“		
Apfel „Gewürzluiken“		
Apfel „Gravensteiner“		
Apfel „Jakob Fischer“		
Apfel „James Grieve“		
Apfel „Kaiser Wilhelm“		
Apfel „Roter Boskoop“		
Zwetschgen		
Zwetschge „Auerbacher“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	8 bis 10 m
Zwetschge „Chrudiemer“		
Zwetschge „Graf Althans“		
Zwetschge „Hauszwetsche“		
Birnen		
Birne „Gellerts Butterbirne“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 m
Birne „Clapps Liebling“		
Birne „Gute Luise“		
Kirschen		
Süßkirsche „Burlat“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 bis 15 m
Süßkirsche „Große Germersdorfer“		
Sauerkirsche „Schattenmorelle“		
Alternativ/Ergänzend: Naturraumtypische Wildobstarten, insbesondere Vogelkirsche (Prunus avium), Elsbeere (Sorbus torminalis), Speierling (Sorbus domestica)		

Tabelle 4.3 Naturraumtypische Straucharten

Strauchart		Mindestpflanzqualität	Pflanzraster
Acer campestre	Feldahorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	2,50 m x 2,50 m
Corylus avellana	Haselnuss	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Rosa arvensis	Feldrose	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Rosa canina	Gemeine Heckenrose	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Prunus spinosa	Schwarzdorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m

Tabelle 4.4 Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume) für Pflanzungen im Straßenraum

Laubbaumart		Mindestpflanzqualität innerhalb privater Wohnbauflächen	Mindestpflanzqualität im öffentlichen Straßenraum
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Acer platanoides	Spitzahorn	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen,	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen,

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim



ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU DIPL. ING. MATHIAS FRIEDERICH

Umweltbericht: FLECKENSTEIN . Landschaftsplanung . Stadtplanung



Begründung

„Cleveland“		STU 14 – 16	STU 16 - 18
Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Pyrus pyraister	Wildbirne	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Prunus avium (in Sorten)	Vogelkirsche	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Tilia cordata „Greenspire“	Winterlinde	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18

Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Bodenarbeiten sollten gemäß vorhandener Richtlinien (z.B. DIN 18915) ausgeführt werden. Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigten Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden, sollte soweit möglich innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich eingesetzt werden.

5 Quantitative Ermittlung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und Kompensationsleistungen

Die vorangehend dokumentierte Bewertung des Plangebietes erfolgte funktionsbezogen unter Berücksichtigung sämtlicher aktueller wie auch potenzieller Funktionswerte des Landschaftshaushaltes. Hierdurch konnten wertbestimmende Eigenschaften und räumliche Empfindlichkeiten herausgearbeitet werden, die wichtige Grundlagen für die städtebauliche und grünordnerische Überplanung des räumlichen Geltungsbereiches darstellen. Um im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Eingriffe in den Landschaftshaushalt und planerische Kompensationsleistungen quantitativ erfassen und objektiv gegenüber stellen zu können, wird ergänzend eine Flächenbilanzierung für die erheblich betroffenen Umweltmedien Boden sowie Arten und Lebensräume durchgeführt. Die übrigen, naturschutzrechtlich relevanten Umweltmedien werden in diese Flächenbilanzierung nicht einbezogen, im Rahmen der Definition bzw. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen jedoch qualitativ berücksichtigt. Eine verbal-argumentative Behandlung naturschutzrechtlicher Belange ist in die Betrachtung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen (vgl. Kapitel 6) eingebunden.

5.1 Bewertungsmethodik

Funktionsbereich Boden und Grundwasser

Nachfolgende Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Boden und Grundwasser basiert auf der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden Württemberg aus dem Jahr 2010 und den fachlichen Vorgaben der LUBW 2012, wonach der Ausgangszustand des Umweltmediums dem veränderten Zustand nach Planumsetzung gegenübergestellt wird:

- Arbeitsschritt 1 - Feststellung der Bodenwertstufen bestehender Bodeneinheiten (vor Eingriff) im Plangebiet:



Begründung

Die im Rahmen der funktionsbezogenen Bodenbewertung (vgl. Kapitel 3.2) ermittelten **Bodenfunktionswerte** zwischen 0 (kein Funktionswert) und 4 (sehr hoher Funktionswert) werden hierbei zu einer **Bodenwertstufe** je homogener Bodeneinheit aggregiert. Hierzu wird das arithmetische Mittel der Bodenfunktionswerte ermittelt, wobei in diesem Zuge die Bodenfunktion „Biotopentwicklungspotenzial, Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ nur dann in die Bewertung einbezogen wird, wenn ihr Funktionswert Stufe 4 erreicht. Sollte dieser Funktionswert jedoch Stufe 4 erreichen, ist er wertbestimmend für das gesamte Umweltmedium Boden und führt automatisch zur Bodenwertstufe 4 (vgl. hierzu auch LUBW 2012).

Arbeitsschritt 2 - Ermittlung der Bodenwertstufen geplanter Bodeneinheiten (nach Eingriff) im Plangebiet:

Analog der Vorgehensweise zur Feststellung des Bestandswerts des Bodens ist die Vorgehensweise zur Ermittlung der geplanten Bodenwerte angelegt. In Abhängigkeit von ihrer Überprägung in Folge von Eingriffen oder ihrer Aufwertung in Folge von Bodenschutz-/ bzw. -entwicklungsmaßnahmen werden den homogenen Bodeneinheiten im Betrachtungsraum **geplante Funktionswerte** und **aggregierte Bodenwertstufen** zugewiesen (vgl. hierzu LUBW 2012).

- Arbeitsschritt 3 - Eingriffsbilanz, Gegenüberstellung von Bestand und Planung:

Auf Grundlage der zugeordneten Bodenwertstufen und den jeweiligen Flächenansätzen kann der vorhabenbedingte Kompensationsbedarf durch folgenden Rechengang ermittelt werden:

Kompensationsbedarf in Bodenwerteinheiten (BWE) =

Fläche (m²) x (Bodenwertstufe vor Eingriff – Bodenwertstufe nach Eingriff)

(vgl. LUBW 2012)

- Arbeitsschritt 4 - Planung und Bilanzierung von Kompensationsmaßnahmen:

In Kapitel 6 des Leitfadens „Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des LUBW (2012) sind Aufwertungsmaßnahmen einschließlich deren Bewertung in Ökopunkten je m² Entwicklungsfläche zusammengestellt. Vor diesem Hintergrund werden spezifische Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden festgelegt.

Detaillierte Aussagen zum Bewertungsverfahren können dem angeführten Leitfaden und der ÖKVO 2010 entnommen werden.

Funktionsbereich Arten und Lebensräume

Nachfolgende Flächenbilanzierung basiert auf einem Bewertungsrahmen für Biotoptypen, der im Rahmen der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2010 zur Bewältigung der Eingriffsregelung geregelt ist.

Demnach werden den innerhalb des Plangebietes erfassten Biotop- und Nutzungstypen Biotopwerte unter Berücksichtigung ihrer spezifischen Ausprägung im Betrachtungsraum (besonderer Artenreichtum, Beeinträchtigungen, Strukturvielfalt u. ä.) zugeordnet. Durch Multiplikation der auf diese Weise ermittelten Biotopwerte mit der Gesamtfläche des jeweiligen Biotop- oder Nutzungstyps innerhalb des Betrachtungsraumes ergeben sich Bilanzwerte, die im Weiteren eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung ermöglichen. Im Falle eines gegenüber der Bestandssituation geringeren Bilanzwertes der geplanten Biotop- und Nutzungsstruktur, werden entsprechend der Wertdifferenz Kompensationserfordernisse aufgezeigt.



Begründung

Eine detailliertere Erläuterung des Bewertungsverfahrens und der im Weiteren angewandten Biotopwerte kann der ÖKVO 2010 entnommen werden.

5.2 Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Geologie und Boden

Bodenfunktionswertveränderungen im Plangebiet durch die geplante Flächennutzung im Plangebiet

Entsprechend der vorangehend skizzierten Bewertungsmethodik werden im Weiteren die bestehenden Bodenfunktionswerte im Plangebiet den durch die Planumsetzung zu erwartenden Funktionswerten gegenübergestellt. Durch die Multiplikation der ermittelten Ökopunkte homogener Bodeneinheiten mit deren Flächenausdehnung im Plangebiet ergeben Gesamtwerte im Plangebiet. Diese werden für die bestehende wie auch die geplante Bodenstruktur ermittelt und verglichen. Differenzen zeigen in diesem Fall Kompensationserfordernisse auf.

Grundlage der Flächenbilanzierung bilden die in Kapitel 3.2 hergeleiteten Bodenfunktionswerte im Plangebiet. Vereinfachend werden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionswerte nach Planumsetzung bzw. Umsetzung von Eingriffen in vorliegendem Fall folgende Bewertungsgrundsätze angewandt:

- Teilflächen, die bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Mühlhäuserin I“ bauplanungsrechtlich überplant wurden, werden in die Eingriffsbilanzierung nicht einbezogen (südliche Wohnbauflächen, bestehende Erschließungsstraße „Lange Wiese“).
- Einbindung natürlicher Bodenkörper in am Rand befindliche, naturnah zu entwickelnde Grünflächen: Steigerung der Bodenfunktionen „Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf“ und „Filter- und Pufferfunktion“ um jeweils eine Wertstufe.
- Einbeziehung natürlicher Bodenkörper in sonstige private Grünflächen: keine nachhaltigen Beeinträchtigungen, Übernahme der aktuellen Bodenfunktionswerte.
- Einbeziehung natürlicher Bodenkörper in Wohnbauflächen: Vollständige Auflösung der aktuellen Bodenfunktionswerte auf 35 % der Baufläche (gem. GRZ). Für einen Flächenanteil von 65 % werden aufgrund der geringen und mittleren Ausgangswerte des Bodens keine erheblichen Funktionswertbeeinträchtigungen angenommen.
- Einbeziehung natürlicher Bodenkörper in Straßenverkehrsflächen: Vollständige Auflösung der aktuellen Bodenfunktionswerte.

Boden-einheit (vgl. 3.2)	Klassenzeichen	BF	AW	FP	SnV	WvE	Geplante Nutzung (Eingriff)	WnE	Fläche (m²)	KB in BWE
1	LT5Vg 44/40	2	1	2	0	1,667	Wohnbaufläche (35 % ausgewiesener Bauflächen Wertstufe 0)	0,000	2.282	3.804
1	LT5Vg 44/40	2	1	2	0	1,667	Verkehrsfläche (Wertstufe 0)	0,000	1.016	1.694
1	LT5Vg 44/40	2	1	2	0	1,667	Hausgartenfläche (65 % ausgewiesener Bauflächen; keine erhebl. Funktionswertverluste)	1,667	4.238	0
1	LT5Vg 44/40	2	1	2	0	1,667	Baum-/Strauchhecken auf privaten Grünflächen (Wertsteigerung AW und FP um jeweils 1 Bodenwertstufe)	2,333	1.649	-1.098
1	LT5Vg 44/40	2	1	2	0	1,667	Sonstige private Grünflächen (keine erheblichen Funktionswertverluste)	1,667	285	0
SUMME									9.470	4.400

BF = Natürliche Bodenfruchtbarkeit; AW = Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf; FP = Filter- und Pufferfunktion;
SnV = Sonderstandort für natürliche Vegetation; WvE = Wertstufe vor Eingriff; WnV = Wertstufe nach Eingriff;
KB in BWE = Kompensationsbedarf in Bodenwertseinheiten gem. LUBW 2012



Begründung

Wenngleich durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen Bodenfunktionswertsteigerungen zu erwarten sind (Steigerung des Versickerungspotenzials, Oberflächenwasserrückhalt, Stärkung der Filterfunktionen) und im Bereich der großflächigen Hausgartenparzellen voraussichtlich keine erheblichen Funktionswertverluste eintreten werden, ergeben sich in Folge der geplanten Überbauungsmaßnahmen Bodenfunktionswertverluste, die sich in einem Kompensationsbedarf von **4.400 Bodenwerteinheiten** niederschlagen.

Teilflächen des räumlichen Geltungsbereiches, die bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlhäuserin I“ einbezogen, also bauplanungsrechtlich überplant sind, wurden hierbei nicht berücksichtigt.

5.3 Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume

Aktueller Biotop- und Nutzungstypenwert innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Auf Grundlage der vorangehend skizzierten Bewertungsmethodik ergibt sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches folgender, biotoptypenspezifischer Flächenbewertungsansatz. Die den einzelnen Biotop- und Nutzungstypen zugeordneten Grundwerte wie auch Korrekturfaktoren entsprechen den Rahmenbedingungen der ÖKVO 2010.

Teilflächen des räumlichen Geltungsbereiches, die bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlhäuserin I“ einbezogen, also bauplanungsrechtlich überplant sind, wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Lebensraumtyp	Ausbildung	Biotoptyp ÖKVO	Grund- wert	Korrekturfaktor Ausprägung	Biotop- wert	Fläche (m²)	Bilanz- wert
Ackerfläche	Intensivnutzung, mittlere bis geringe Bonität	37.11	4	0	4	9.470	37.880
SUMME						9.470	37.880

Geplanter Biotop- und Nutzungstypenwert innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

▪ Bewertung flächiger Biotop- und Nutzungstypen

Analog der vorangegangenen Bestandsbewertung erfolgt im Weiteren eine Bewertung der geplanten Biotop- und Nutzungsstruktur innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Hierbei wird im Weiteren von folgenden Flächenentwicklungszielen (Nutzungs- und Biotopcodierung gem. ÖKVO 2010) innerhalb des Plangebietes ausgegangen:

Lebensraumtyp	Ausbildung	Biotoptyp ÖKVO	Grund- wert	Korrekturfaktor Ausprägung	Biotop- wert	Fläche (m²)	Bilanzwert
Baum-/ Strauchhecken, naturnah	Naturnahe Artenzusammensetzung, 2- und 3-reihige Anlage	41.22	14	0	14	1.649	23.086
Gras-, Krautfluren entlang von Verkehrsflächen	Nitrophile, eher artenarme Ausbildungen, mehrschürig, „sonstige Grünfläche im Siedlungsraum“	60.50	4	0	4	285	1.140



Begründung

Lebensraumtyp	Ausbildung	Biototyp ÖKVO	Grund- wert	Korrekturfaktor Ausprägung	Biotop- wert	Fläche (m²)	Bilanzwert
Hausgärten	Zier- und Begleitgrün innerhalb der Wohnbauflächen (Ansatz von 65 % der Gesamtfläche gem. GRZ)	60.60	6	-1	5	4.238	21.190
Verkehrsfläche, vollversiegelt	Asphaltdecken	60.21	1	0	1	1.016	1.016
Wohnbaufläche	Ansatz von 35 % gem. GRZ	60.10	1	0	1	2.282	2.282
SUMME						9.470	48.714

▪ Bewertung punktueller Biotop- und Nutzungstypen

Da weitständigen oder solitären Gehölzstrukturen kein Flächenansatz zugeordnet werden kann (ausgenommen hiervon sind flächige Streuobstbestände), erfolgt die Bewertung geplanter Baumpflanzungen und Pflanzbindungen entsprechend der ÖKVO 2010 unter Einbeziehung eines standardisierten Grundwertes und des mittleren Stammumfanges. Durch Multiplikation der beiden Werte ergibt sich ein Bilanzwert, der mit dem vorangehend ermittelten Bilanzwert flächiger Biotop- und Nutzungstypen addiert wird.

Maßnahme	Beschreibung, Bemerkung	Biototyp LUBW	Grundwert	Baum- anzahl	Mittlerer Stamm- umfang, cm	Bilanzwert
Pflanzung von Laubbäumen	Pflanzung von standortgerechten, jedoch klein- und mittelkronigen Laubbäumen auf Wohnbauflächen und entlang den Erschließungsstraßen des Plangebietes; Annahme eins STU von 80 cm nach 25 Jahren; Wertabschlag: 2 WP	45.30a	(8-2) 6	13	80	6.240
	SUMME			13		6.240

Der Bilanzwert der geplanten Biotop- und Nutzungsstruktur beläuft sich vor diesem Hintergrund auf insgesamt **54.954** Ökopunkte.

Naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf

Durch eine Gegenüberstellung der ermittelten Bilanzwerte von Bestand und Planung ergibt sich folgendes Kompensationserfordernis hinsichtlich des Umweltmediums Arten und Lebensräume:

Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet	Ökopunktbilanz
Geplante, flächige Biotop- und Nutzungstypen	48.714
Geplante und erhaltene Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen	6.240



Begründung

Bestehende, flächige Biotop- und Nutzungstypen	-37.880
SUMME	17.074

5.4 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Durch die geplante Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Allgemeinen Wohngebietes können wertvolle Beiträge zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und -kompensation innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nachgewiesen werden (vgl. Grünordnerische Festsetzungen). Diese Effekte wurden bei der vorangehenden Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung berücksichtigt. So hat sich für den Funktionsbereich Arten und Lebensräume insgesamt eine Biotopwertsteigerung um etwa 17.000 Biotopwertpunkte und für den Funktionsbereich Boden ein Funktionswertverlust um etwa 4.400 Bodenwerteinheiten ergeben. Die Funktionswertverluste des Bodens sind ausschließlich auf die geplanten Überbauungs- und Befestigungsmaßnahmen im Plangebiet zurückzuführen, die bereits auf ein Mindestmaß minimiert wurden (GRZ 0,35, zwingend erforderliche Erschließungsflächen).

Der Kompensationsüberschuss von etwa **17.000 Biotopwertpunkten** innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume, soll vollumfänglich funktionsübergreifend für das Schutzgut Boden gewertet werden.

Räumlich entkoppelte Kompensationsmaßnahmen sind vor diesem Hintergrund entbehrlich.

6 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Bauleitplanung werden städtebauliche Entwicklungen vorbereitet, die stets auch mit Auswirkungen auf die Umweltmedien verbunden sind. So ist auch innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung von Umweltauswirkungen auszugehen, deren Ausmaß durch die Entwicklungsmaßnahme und die Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit der betroffenen Raumfunktionen bestimmt wird. Im Weiteren sollen derartige Zusammenhänge erfasst und verbalargumentativ dargestellt werden.

6.1 Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung

Um einen Überblick über mögliche Umweltauswirkungen im Untersuchungsraum zu erhalten, werden zunächst bau- sowie anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung skizziert, die mit erheblichen Auswirkungen verbunden sein könnten.

Diese werden im Weiteren den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt und im Rahmen einer abschließenden Prognose des künftigen Umweltzustands eingehend beleuchtet.

Baubedingte Wirkfaktoren der Planung

- Geländeenivellierung, Abgrabungen, Aufschüttungen
- Lärmemissionen und Erschütterungen
- Bewegungsoptische Reize
- Vorübergehende Inanspruchnahme derzeit und künftig nicht überbauter Flächen
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild



Begründung

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung

- Überbauung, Flächenversiegelung und -befestigung
- Oberflächenentwässerung
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bewegungsoptische Reize, Lärmemissionen und sonstige betriebsbedingte Randeffekte

6.2 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes

Auf Grundlage der umweltrelevanten Wirkfaktoren und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (Kapitel 4), erfolgt im Weiteren eine Darstellung der vorhabenbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Funktionsbereiche bzw. Schutzgüter. Für jedes Umweltmedium werden die voraussichtlich erheblich beeinflussten Teilfunktionen oder -flächen im Plangebiet herausgestellt.

Funktionsbereich Geologie und Boden

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Künftig nicht bebaute Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden während des Baubetriebs teilweise als Verkehrs- und Lagerflächen (Arbeitsräume) genutzt werden. Daher ist im Bereich der bislang geringfügig überprägten Bodenkörper durch einhergehende Bodenverdichtungen die Gefahr einer Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen gegeben. Die schweren Lehme im Plangebiet sind insbesondere nach größeren Niederschlagsereignissen sehr empfindlich gegenüber Befahren mit schwerem Gerät. Unter trockenen Witterungsbedingungen hingegen, können Funktionsbeeinträchtigungen erheblich minimiert werden. Darüber hinausgehend ist die Wiederherstellung von Funktionsleistungen möglich, indem der Bodenkörper nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert wird.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Durch den Bebauungsplan werden Überbauungs-, Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen ermöglicht, in deren Folge die natürlichen Lebensraum-, Regelungs- und Archivfunktionen betroffener Bodenkörper teilweise verloren gehen. So ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zumindest auf Teilflächen ein vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten. Des Weiteren ist aufgrund der bestehenden Geländeneigungen im Plangebiet zu erwarten, dass nivellierende Abgrabungen und Aufschüttungen in größerem Umfang erforderlich sind. Mit derartigen, bodenstrukturellen Eingriffen gehen ebenfalls Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen einher.
Die vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens sollen innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen minimiert und teilweise kompensiert werden: So ist vorgesehen, in den Randbereichen des Plangebietes naturnah zu entwickelnde Grünflächen zu schaffen und die Grundflächenzahl im Bereich der geplanten Bauflächen auf 0,35 zu begrenzen. Ergänzend ist vorgesehen, PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwege in versickerungsfähiger Oberflächengestaltung auszuführen.
Hierdurch können vorhabenbedingte Eingriffe in den Bodenkörper deutlich minimiert, jedoch nicht vollständig kompensiert werden. Entsprechend den in Kapitel 5 dokumentierten Bilanzierungsergebnissen, verbleiben Eingriffe, die sich in einem Kompensationsbedarf von 4.400 Bodenwerteinheiten gem. LUBW 2012 niederschlagen. Dieser Ausgleichsbedarf soll durch Anrechnung eines großen Kompensationsüberschusses im Funktionsbereich Arten und Lebensräume schutzgutübergreifend nachgewiesen werden (vgl. Kapitel 5.4). Vor diesem Hintergrund verbleibt kein Kompensationsdefizit.



Funktionsbereich Wasser

▪ Baubedingte Umweltauswirkungen

Im Zuge von Baumaßnahmen kann es unter Umständen zu Schadstoffeinträgen (z. B. durch Maschinenbetrieb oder den unsachgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen) in den Bodenkörper und das Grundwasser kommen. Angesichts der lagebedingt mächtigen Deckschichten über grundwasserführenden Schichten, der begrenzten Versickerungsleistungen des Bodens, der starken Geländeneigungen und des hohen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet, ist die Gefahr eines direkten Schadstoffeintrags in örtliche Grundwasservorräte jedoch begrenzt. Insbesondere bei tiefergehenden Bodenarbeiten, z. B. im Rahmen der Grundstücksnivellierung oder der Errichtung von Kellergeschossen, besteht eine hohe Empfindlichkeit von Schichten- und Grundwasserleitern gegenüber Schadstoffeinträgen. Da das Plangebiet in Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzbereiches "Bad Mergentheim I" gelegen ist, muss auf mögliche Beeinträchtigungen der Grund- und Oberflächenwasserqualität ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

Bei der Einrichtung vorübergehend beanspruchter Arbeitsräume und Transportflächen können Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit (Bodenverdichtungen) und damit der örtlichen Grundwasserneubildungsraten künftig nicht überbauter Böden eintreten. Diese können jedoch deutlich reduziert werden, indem Baumaßnahmen unter trockenen Witterungsbedingungen durchgeführt und verdichtete Bodenoberflächen nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert werden (vgl. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden).

▪ Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Im Zuge der geplanten Überbauungs- und Versiegelungsmaßnahmen gehen Infiltrationspotenziale des Bodens in vollem Umfang verloren. In ähnlicher Weise wie es im Falle der natürlichen Bodenfunktionen zu beurteilen ist, tragen versiegelte Standorte weder zur Grundwasserneubildung noch zum aktiven Grundwasserschutz (keine Filterwirkung auf Sickerwasser) bei. Zwar ist bereits die natürliche Versickerungsfähigkeit der schweren Lehmböden im Plangebiet stark begrenzt, jedoch sind in Folge von Überbauungsmaßnahmen eine weitere Verschärfung des Oberflächenabflusses und erhöhte Anforderungen an das öffentliche Kanalnetz und dessen Vorfluter zu erwarten.

Angesichts der geringen Plangebietsfläche, der stark begrenzten GRZ von 0,35 und der geplanten Grünstrukturen bzw. Freiräume, ist jedoch nicht von erheblichen, vorhabenbedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

Funktionsbereich Klima und Luft

▪ Baubedingte Umweltauswirkungen

Durch den Betrieb von Baumaschinen und das begleitende Lieferverkehrsaufkommen werden vorübergehend Luftschadstoffbelastungen verursacht. Darüber hinausgehend könnten im Zuge der erforderlichen Erdarbeiten Staubemissionen eintreten, die auf benachbarte Siedlungsquartiere einwirken können. Da die bauliche Entwicklung des kleinflächigen Planungsgebietes voraussichtlich abschnittsweise und über einen längeren Zeitraum von mehreren Jahren erfolgt, sind erhebliche Auswirkungen baubedingter Emissionen jedoch sehr unwahrscheinlich.

▪ Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Dem Untersuchungsraum ist derzeit keine besondere, geländeklimatische Bedeutung beizumessen (vgl. Kapitel 3.4). Erhebliche vorhabenbedingte Auswirkungen für das örtliche Geländeklima sind nicht zu erwarten.



Funktionsbereich Arten und Lebensräume

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es zu temporären Lärmbelastungen des Plangebietes und dessen Umgebung kommen, die sich negativ auf örtliche Tierpopulationen auswirken können. Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet wie auch dessen unmittelbare Umgebung hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenbestände untersucht. Mögliche baubedingte Auswirkungen können entsprechend den Untersuchungsergebnissen ausgeschlossen werden, indem Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten eingeleitet werden. Durch die Inanspruchnahme künftig nicht überbauter oder befestigter Teilflächen als Fahr- und Lagerflächen werden bestehende Lebensraumpotenziale vorübergehend aufgelöst. Die betreffenden, vorwiegend von Ackernutzungen eingenommenen Teilflächen sind jedoch kurz- und mittelfristig wiederherstellbar, so dass erhebliche Funktionswertbeeinträchtigungen hierdurch nicht zu erwarten sind. Baubedingte Schädigungen nordöstlich an das Plangebiet angrenzender Biotopstrukturen, können durch angemessene Abstandsflächen wirkungsvoll vermieden werden.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Zwar wird das Plangebiet derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet und weist einen entsprechend begrenzten Biotoptypenwert auf, jedoch sind im Bereich der von Baugrenzen umschriebenen Teilflächen sowie der geplanten Verkehrsflächen Verluste der aktuellen Lebensraumfunktionen unumgänglich.
Durch die vorgesehenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen können die anlagebedingten Auswirkungen wirkungsvoll minimiert und auch vollständig vor Ort kompensiert werden: So ist vorgesehen, in den Randbereichen des Plangebietes gliedernde Baum-/Strauchhecken zu schaffen und den Versiegelungsgrad im Bereich der geplanten Bauflächen wesentlich, auf 35 %, zu begrenzen. Ergänzend ist die Durchgrünung des Planungsraumes mit straßenbegleitenden Laubbäumen vorgesehen.
Vor allem in den störungsärmeren Randbereichen des Plangebietes werden sich hierdurch hochwertige, neue Lebensraumfunktionen ergeben, die sich auch in der Bilanzierung des schutzgutbezogenen Kompensationsbedarfs auf Grundlage der ÖKVO 2010 deutlich niederschlagen. Es ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von etwa 17.000 Ökopunkten (vgl. hierzu Kapitel 5), der vollständig funktionsübergreifend zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Funktionsbereiches Boden herangezogen werden soll.
Anlage- und betriebsbedingte, artenschutzrechtliche Konflikte gem. §§ 44 und 45 BNatSchG können wirkungsvoll vermieden werden, indem die Baufeldräumung wie auch die Erschließungsmaßnahmen zwischen September und Ende März (außerhalb der prioritären Vogelbrutzeiten) eingeleitet werden. Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kann unter diesen Voraussetzungen wirkungsvoll vorgebeugt werden.

Funktionsbereich Landschaftsästhetik und -erleben

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Die Baustelleneinrichtung, der Baumaschinenbetrieb und Lieferverkehr im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches werden vorübergehend zu Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes führen. Erhebliche optische Belastungen des Plangebietes und seiner Umgebung werden hierdurch jedoch nicht erwartet.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Wenngleich der Planungsraum derzeit intensiv ackerbaulich genutzt ist und eine entsprechende Strukturarmut aufweist, zeigt er aufgrund seiner exponierten, fernwirksamen Lage auf den Wachbachtalflanken eine landschaftsästhetische Empfindlichkeit. Durch eine vollständige und



Begründung

fachgerechte Umsetzung der vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und durch einen Verzicht auf besonders leuchtende oder reflektierende Bauwerksoberflächen können vorhabenbedingte Funktionswertminderungen wirkungsvoll begrenzt werden. Generell gilt es zu berücksichtigen, dass die bauliche Entwicklung des Plangebietes im städtebaulichen Zusammenhang, d. h. in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Siedlungsflächen erfolgt. Hierdurch wird einer landschaftsästhetisch besonders problematischen Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

Schutzgut Mensch

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Im Rahmen der Bautätigkeiten sind Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen zu erwarten, die sich temporär auf die umgebenden Siedlungsquartiere auswirken könnten. Angesichts der erfahrungsgemäß sehr begrenzten Umsetzungszeiträume für die geplante Erschließung und Bauparzellen werden diese Auswirkungen jedoch als zumutbar angesehen.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes stellt eine funktional und gestalterisch angepasste Fortsetzung des bestehenden Siedlungsraumes dar. Als Naherholungsraum ist es derzeit nicht von Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Derzeit liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen denkmalfachlich bedeutsamer Objekte im Plangebiet vor, die von einer Planumsetzung betroffen sein könnten.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werkstages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Ein entsprechender Hinweis auf das geltende Denkmalschutzgesetz wurde in den Bauleitplan aufgenommen.

6.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen

Auf Ebene des Bebauungsplanes können die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung qualitativ wie quantitativ hinreichend hergeleitet und beurteilt werden.

7 Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können ausschließlich Planungsalternativen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in Erwägung gezogen werden, die den bauleitplanerischen Zielen gleichermaßen gerecht werden können.

Unter der Maßgabe einerseits eine wirtschaftliche und bedarfsgerechte Bauflächenparzellierung und -erschließung innerhalb des Plangebiets sicherzustellen und andererseits eine landschaftliche



Einbindung des Quartiers durch Grünstrukturen in Randbereichen zu erzielen, werden derzeit keine planerischen Alternativen in Erwägung gezogen.

8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Rahmen des gemeindlichen Monitorings soll eine Überwachung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen der Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen gewährleistet werden. Dies gilt insbesondere auch für Auswirkungen, die auf Grundlage der bauleitplanerischen Aussagen nicht oder nur unzureichend abgeschätzt werden können.

Wie vorangehend dokumentiert, sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die in Folge der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, hinreichend genau abschätzbar. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fachgerecht und rechtzeitig umgesetzt werden und die vorgesehenen städtebaulichen Festsetzungen Beachtung finden.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der bauleitplanerischen Maßnahmen bei der Bauflächenerschließung und der baulichen Ausgestaltung der einzelnen Baugrundstücke wird seitens der Stadt Bad Mergentheim geprüft und im Rahmen Ihrer Möglichkeiten sicher gestellt. Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet umfasst auf einer Gesamtfläche von etwa 1,13 ha intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, die durch schwere Lehme mittlerer bis geringer Bonität auf Muschelkalk gekennzeichnet ist.

Landnutzungsbedingt ist er durch nur geringe Lebensraumqualitäten für Flora und Fauna gekennzeichnet; im Rahmen ornithologischer Grundlagenenerhebungen im Jahr 2015 wurden einige siedlungs- und gehölzbezogene Vogelarten im Grenzbereich zu bestehenden Wohnbauflächen festgestellt. Vorkommen besonders sensibler Offenlandbrüter bzw. Ackerbrüter (z.B. Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel) konnten lediglich auf dem exponierten Flurgewann "Milchhäuserin" in einer Entfernung von etwa 100 m zum Eingriffsraum ausgemacht werden.

Wenngleich sich der eigentliche Betrachtungsraum strukturarm und agrartechnisch überprägt darstellt, zeigt er aufgrund seiner exponierten Lage auf den fernwirksamen Wachbachtalflanken landschaftsästhetische Empfindlichkeit mit Bedeutung für das örtliche Landschafts- wie auch Siedlungsbild.

Die bauliche Entwicklung des Planungsgebietes geht vor allem mit Eingriffen in den natürlichen Bodenkörper und die örtlichen Lebensraumfunktionen einher, die durch die vorgesehenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen minimiert und kompensiert werden können. So ist insbesondere die Anlage naturnaher Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes und eine Begrenzung des überbaubaren Flächenanteils auf 35 % der Wohnbauflächen vorgesehen.

Eingriffe in den Landschaftshaushalt wurden auf Grundlage landesrechtlicher Vorgaben und Richtlinien bilanziert. Demnach ergibt sich für den Funktionsbereich Arten und Lebensräume eine insgesamt deutliche Biotopwertsteigerung in Folge der Planumsetzung (ca. 17.000 Biotopwertpunkte) und für den Funktionsbereich Boden ein deutlicher Funktionswertverlust (ca. 4.400 Bodenwerteinheiten). Der deutliche Kompensationsüberschuss im Funktionsbereich Arten und



Begründung

Lebensräume soll vollständig zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Bodens angerechnet werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können wirkungsvoll vermieden werden, indem die Baufeldräumung und die Plangebietserschließung außerhalb der prioritären Vogelbrutzeiten (geeigneter Zeitraum August bis März) eingeleitet werden.

Erhebliche, nachteilhafte Auswirkungen auf die Umweltmedien Mensch, Kultur- und Sachgüter sind auf Grundlage vorliegender Informationen nicht zu erwarten.

10 Literatur

10.1 Fachliteratur, -gutachten, Richtlinien, Planungsvorgaben

- Architektur + Städtebau Friederich (2017): Vorentwurf des Bebauungsplanes „Milchhäuserin II“, Bad Mergentheim.
- Braam (1999): Stadtplanung, Düsseldorf.
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid (2005): Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung. 1. Auflage. Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm, München.
- Jessel, B. & Tobias, K. (2002): Ökologisch orientierte Planung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Kaule, G. (2002): Umweltplanung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Knospe, F. (1998): Handbuch zur argumentativen Umweltbewertung. Methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, Dortmund.
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Karlsruhe.
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW 2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Karlsruhe.
- Lehle, M., Bley, J., Mayer, E., Veit-Meya, R. & Vogl, W. (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. – UM 20/95. Herausgegeben vom Umweltministerium Baden-Württemberg, Arbeitskreis Bodenschutz. o.O.
- Meynen, E. & Schmithüsen, J. (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg.
- Nohl, W. (2001): Landschaftsplanung. Ästhetische und rekreative Aspekte. Patzer Verlag, Berlin – Hannover.
- Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg., 2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Karten- und Textteil.
- Universität Stuttgart (2001): Materialien zum Landschaftsrahmenprogramm. Naturraum Nr. 129 Tauberland, Stuttgart.
- Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim: Landschaftsplan Stadt Bad Mergentheim 1991.



10.2 Gesetzesgrundlagen, Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 29. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 06. Dezember 1983 (BGBl. I S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. 643, ber. 2018, S. 4)
- Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), i. d. F. vom 19. Dezember 2010



D PLANVERWIRKLICHUNG

1. Bodenordnung

Die Grundstücke im Planbereich werden von der Stadt Bad Mergentheim erworben. Eine förmliche Bodenordnung nach BauGB wird nicht erforderlich.

2. Erschließungskosten

Die Kosten für den Ausbau der Wasserversorgung werden mit ca. 35.000,00 EUR und für die Stromversorgung mit ca. 25.000,00 EUR angesetzt. Die Kosten für die Abwasserbeseitigung werden mit ca. 295.000,00 EUR veranschlagt.

3. Flächenbilanz

Im Baugebiet entstehen insgesamt 14 Bauplätze, auf denen 10 Einzelhäuser und 4 Einzel-Doppelhäuser entstehen können.

	ca.		ca.
— Wohngebietsflächen:	8.270 m ²	=	71,00 %
— Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Fußwege, Verkehrsgrün) :	1.366 m ²	=	12,00 %
— Private Grünfläche:	1.664 m ²	=	17,00 %
<u>Gesamtfläche des Baugebietes:</u>	<u>11.300 m²</u>	<u>=</u>	<u>100,00 %</u>

4. Wohneinheiten

10 Bauplätze (Einzelhäuser)	x max.	2 WE	= 20 WE
4 Bauplätze (Einzelhäuser/Doppelhäuser)	<u>x max.</u>	<u>2 * 2 WE</u>	<u>= 16 WE</u>
			= 36 WE

Die ermittelte Anzahl der Wohneinheiten stellt die maximal mögliche Anzahl dar. Aufgrund der vorgesehenen Gebietsstruktur ist davon auszugehen, dass im Regelfall Einfamilienwohnhäuser errichtet werden. Unter dieser Annahme ergibt sich folgende Anzahl an Wohneinheiten:

10 Bauplätze (Einzelhäuser)	x max.	1,5 WE	= 15 WE
4 Bauplätze (Einzelhäuser/Doppelhäuser)	<u>x max.</u>	<u>2 * 1,5 WE</u>	<u>= 12 WE</u>
			= 27 WE



Begründung

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,1 Personen je Wohneinheit kann im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „Milchhäuserin II“ mit ca. 57 Einwohnern gerechnet werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha.

Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 51 Einwohnern pro Hektar (EW/ha).

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre ist bei der Ausweisung von Wohngebieten für die Stadt Bad Mergentheim eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha als gesamtstädtischer Durchschnittswert zugrunde zu legen (vgl. Plansatz 2.4.0. Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken).

Im Bebauungsplangebiet „Milchhäuserin II“ wird dieser Wert zwar unterschritten, jedoch erfolgt durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Bandhaus IV, Teil 1“ Bad Mergentheim - Edelfingen mit einer Bruttowohndichte von 63 EW/ha sowie den derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Bandhaus IV, Teil 2“ Bad Mergentheim - Edelfingen mit einer Bruttowohndichte von 69 EW/ha eine Überkompensation. Der Plansatz 2.4.0. Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken wird somit eingehalten.

5. Zeitliche Umsetzung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt in Bauabschnitten, wobei eine Bebauung des ersten Bauabschnittes im direkten Anschluss an das Bebauungsplanverfahren möglich ist und der zweite und dritte Bauabschnitt nach Bedarf erschlossen werden. Erschließungsplanungen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

E ANLAGEN

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplanes „Milchhäuserin II“, OT Rot, Stadt Bad Mergentheim, Stand: Mai 2017 (FLECKENSTEIN Landschaftsplanung . Stadtplanung).

Bad Mergentheim, 16.10.2018

gez.

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister

