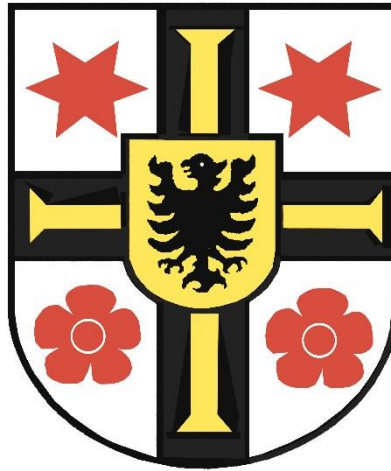


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Auenland III“

-Endgültige Planfassung-

Begründung

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
mit integriertem Umweltbericht**

19.07.2017 / 20.02.2018 / 26.08.2019 / 26.09.2019

Städtebauliche Bearbeitung:
Architektur + Städtebau
Dipl. Ing. freier Stadtplaner, Bad Mergentheim

Bestandsaufnahme, Verkehrsplanung,
Höhen- und Entwässerungsplanung:
Ingenieurbüro 3 I KANT

Grünordnung und spezielle artenschutzrechtliche
Untersuchung:
Ingenieurbüro Fleckenstein, Lohr am Main



INHALTSVERZEICHNIS

A	VORBEREITUNGEN	4
1.	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	5
2.	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen	6
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	6
3.2	Regionalplan Heilbronn – Franken 2020	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Landschaftsplan	9
4.	Städtebauliche Einordnung des Plangebiets	10
4.1	Nutzungskonzeption	10
5.	Bestandssituation	11
5.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	11
5.2	Bisherige Rechtssituation und städtebaulichen Planungen	11
5.3	Luftfoto – Ausschnitt	13
5.4	Umgebungssituation	13
B	PLANUNGSBERICHT	14
1.	Städtebauliche Konzeption	14
2.	Verkehrliche Erschließung des Gebietes	14
3.	Ver- und Entsorgung des Gebietes	15
3.1	Versorgung des Gebietes	15
3.2	Abwasserentsorgung und Rückhaltung von Niederschlagswasser / Zisternen	15
4.	Planinhalte und Festsetzungen	15
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
4.2	Bauweise	15
4.3	Höhen und Höhenlage der baulichen Anlagen	16
4.4	Garagen und Stellplätze / Wohnungszahl	16
4.6	Private und öffentliche Grünflächen	17
4.7	Pflanzgebote und Pflanzbindung sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft	17
4.8	Immissionsschutz	17
4.9	Leistungsrechte	18



Begründung

5.1	Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften	19
5.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
5.3	Dächer	19
5.4	Werbeanlagen	20
5.5	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	20
C	U M W E L T B E R I C H T	21
1.	Auftrag und gesetzliche Anforderungen	21
2.	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	21
2.1	Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet	21
2.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet	22
2.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes WA "Auenland III"	26
3.	Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet	27
3.1	Naturräumliche Gliederung und Topographie	27
3.2	Funktionsbereich Geologie und Boden	28
3.3	Funktionsbereich Wasser	33
3.4	Funktionsbereich Klima und Luft	33
3.5	Funktionsbereich Arten und Lebensräume	34
3.6	Funktionsbereich Landschaftsästhetik und –erleben	36
3.7	Schutzgut Mensch	36
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
3.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung	37
4.	Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung	38
4.1	Grünordnerisches Konzept	38
4.2	Grünordnerische Festsetzungen	38
4.3	Ergänzende grünordnerische Hinweise	42
5.	Quantitative Ermittlung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und Kompensationsleistungen	44
5.1	Bewertungsmethodik	44
5.2	Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Geologie und Boden	46
5.3	Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume	51
5.4	Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	55



Begründung

6.	Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung	56
6.1	Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung.....	56
6.2	Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes	57
6.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen.....	62
7.	Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele	62
8.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	63
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	63
10.	Literatur	65
10.1	Fachliteratur, -gutachten, Richtlinien, Planungsvorgaben	65
10.2	Gesetzesgrundlagen, Verordnungen	65
D	PLANVERWIRKLICHUNG.....	67
1.	Bodenordnung	67
2.	Flächenbilanz	67
3.	Berechnung der Wohneinheiten.....	67
4.	Umsetzung	68
E	ANLAGEN	69



A VORBEMERKUNGEN

1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In der Kernstadt von Bad Mergentheim sind derzeit keine kommunalen Bauplätze verfügbar. In Bad Mergentheim, insbesondere in der Kernstadt, besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen vornehmlich für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser gerade für junge Familien. Darüber hinaus ist in der Kernstadt nachdrücklicher Bedarf für Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbau in verdichteter Bauweise. Dies gilt für Mehrfamilienhäuser und damit für den Mietwohnungsbau, aber auch für die Realisierung von Sozialwohnungen. Vormerkungen / Nachfragen bei der Stadt belegen dies nachdrücklich. Die noch unbebauten Baugrundstücke in den bestehenden Wohngebieten befinden sich in privater Hand und stehen auf dem freien Wohnungsmarkt damit nicht zur Verfügung. Der Bedarf wird schon auch dadurch deutlich, dass die Einwohnerzahl Bad Mergentheims seit 31.12.2011 von 22.173 Einwohnern auf 23.651 Einwohner zum 30.09.2018, also um 1.478 Einwohner (Angaben Staat. Landesamt) gestiegen ist. Bis 2025 wird ein Anstieg auf ca. 25.000 Einwohnern prognostiziert. Dem gilt es Rechnung zu tragen. Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum kann auch durch eine weitergehende Innenstadtentwicklung mit Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen nicht befriedigt werden. Die Bereitstellung von Bauplätzen auf dem Wohnungsbausektor ist damit für die Stadt Bad Mergentheim für eine weitere geordnete Entwicklung dringend geboten. Den Wohnungsbauschwerpunkt Bad Mergentheim – Stadt gilt es auch im Sinne der übergeordneten Planungen zu stärken und einer Abwanderung von Bauwilligen vorzubeugen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind sehr gute Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schulen (Deutsch-Ordens-Gymnasium, Kopernikus Realschule) sowie Läden zur Nahversorgung, Sportvereine, Stadion sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Freibad, Solymar-Therme) vorhanden.

Die Nachbarbaugebiete wie „Auenland“ und „Auenland II“ waren innerhalb kürzester Zeit verkauft und sind bereits vollständig bebaut. Auch die Bauplätze des Wohnbaugebiets „Clemens-August-Straße“ in der Kernstadt wurden innerhalb einiger Monate vollständig veräußert.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan „Auenland III“ verwirklicht die Zielsetzungen der Landesentwicklungs- und Regionalplanung und trägt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Bad Mergentheim konsequent Rechnung.

Für die große Anzahl von Bauwilligen gerade in Bad Mergentheim – Stadt fehlen Bauplätze zu erschwinglichen Bauplatzpreisen. Die im Baugebiet „Auenland III“ vorgesehenen ca. 123 Bauplätze werden der Nachfrage nach weiteren Wohnbauflächen in Bad Mergentheim gerecht. Mit Grund- und Boden wird durch die maßvolle Verdichtung

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



Begründung

und durchschnittlichen Bauplatzgrößen sparsam umgegangen und auch erschwingliche Bauplatzpreise erreicht. Laut aktuellen Berechnungen (vgl. Kapitel D Planverwirklichung, Punkt 3 „Berechnung der Wohneinheiten“) können im aktuellen Wohnbaugebiet insgesamt ca. 613 Einwohner entstehen.

Das Baugebiet schließt unmittelbar an die bestehenden Baugebiete „Auenland I und II“ an und hat Anschluss an das Wohnviertel „Weberdorf“. Es partizipiert von den hier bereits ausreichend vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Kinderbetreuung (Kindertagesstätte Auenland) sowie auf dem Bildungssektor (Grund- und Hauptschule, Kopernikusrealschule, Deutschordengymnasium). Spiel- und Freizeitmöglichkeiten sind in naher Umgebung ausreichend vorhanden.

Das Baugebiet ist verkehrlich wie fußläufig bestens an die umliegende Bebauung, die Innenstadt und auch das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Die Große Kreisstadt Bad Mergentheim gehört innerhalb der Region Franken zum Main-Tauber-Kreis. Im Netz der zentralen Orte des Landes ist Bad Mergentheim Mittelzentrum mit teilweisen Funktionen eines Oberzentrums 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 im Mittelbereich, wie im Main-Tauber-Kreis insgesamt, zählen zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.

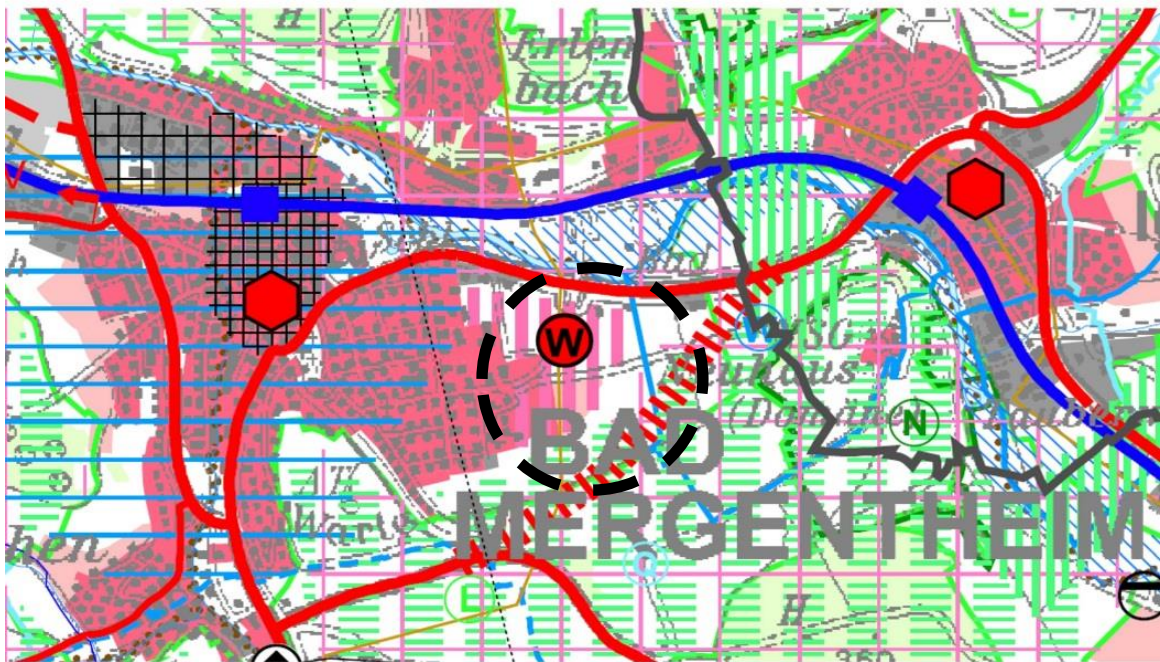
Bad Mergentheim hat seit 01.04.1975 den Status einer Großen Kreisstadt inne.

3.2 Regionalplan Heilbronn – Franken 2020

Bad Mergentheim ist nach dem Regionalplan Heilbronn – Franken Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion und überregional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.

Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur ist über die Eigenentwicklung der Stadt hinaus in Bad Mergentheim – Stadt (Ost = Auenland und Äußere Au) ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus als Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Siedlungstätigkeit festgelegt.

Das Bebauungsplangebiet „Auenland III“ ist Teil dieses Vorranggebiets und im Regionalplan als Schwerpunkt des Wohnungsbaus festgeschrieben.



Ausschnitt Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

3.3 Flächennutzungsplan

Die Kernstadt Bad Mergentheim bildet mit seinen 13 Stadtteilen seit der Verwaltungsreform gemeinsam mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim (Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VG) Bad Mergentheim).

- 3.3.1. Der Flächennutzungsplan der VG Bad Mergentheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich.
- 3.3.2. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 30.11.1990 verbindlich.
- 3.3.3. Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 04.09.1992 wirksam.
- 3.3.4. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ferienpark Assamstadt) wurde mit Bekanntmachung am 02.04.1993 verbindlich.
- 3.3.5. Der Planbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Gemeinsamen Ausschuss am 29.07.1999 gefasst und ist wirksam seit dem 24./25. März 2000.
- 3.3.6. Der Planbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.1999 gefasst und ist wirksam seit dem 24./25. März 2000.



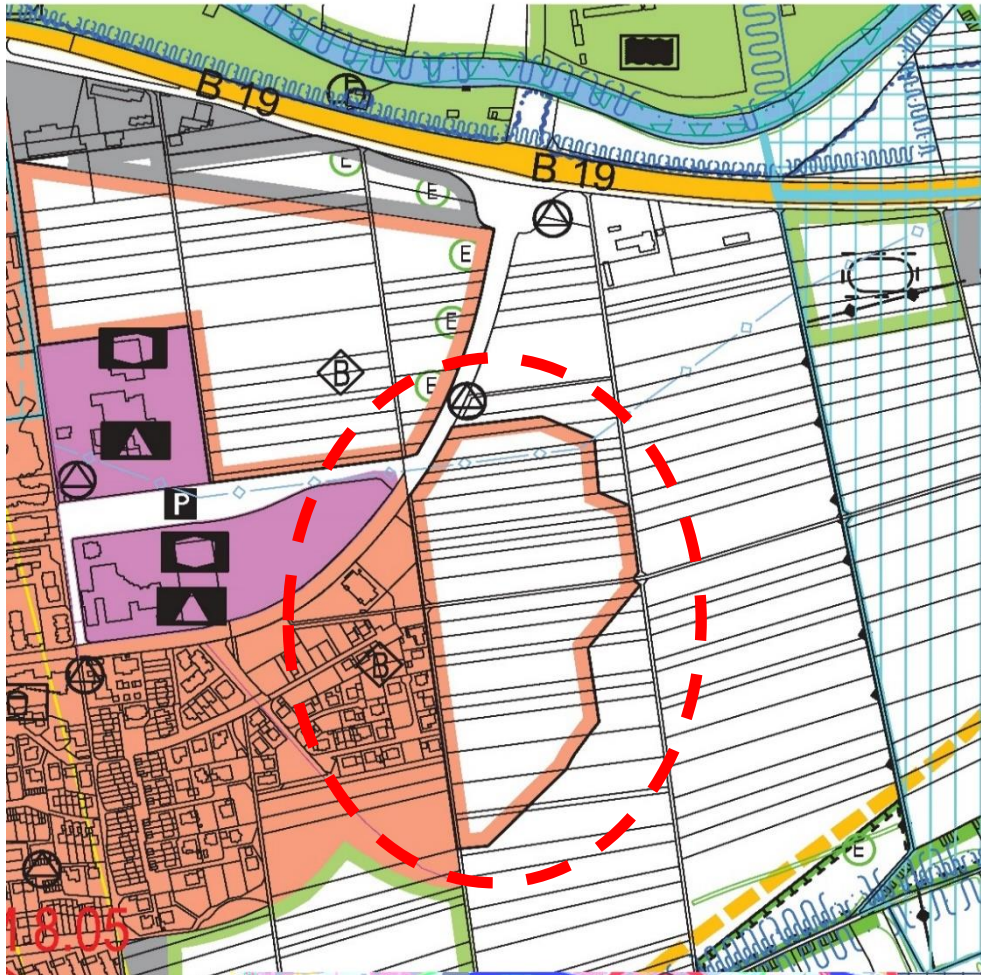
Begründung

- 3.3.7. Der Planbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 13.12.2005 gefasst und ist wirksam seit dem 07./08. Juli 2006.
- 3.3.8. Der Planbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Konzentrationszone Windenergieanlagen) wurde in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 26.04.2006 gefasst und ist wirksam seit dem 07./08. Juli 2006.
- 3.3.9. Die digitalisierte Fassung, 8. Änderung, vom 15.11.2012 mit den Darstellungen der Grundfassung einschließlich der 1. bis 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist maßgebend.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Wohnbaufläche „Auenland III“ ist bereits im Flächennutzungsplan der VG Bad Mergentheim vom 23.12.1983 berücksichtigt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, wird davon ausgegangen, dass der Planbereich „Auenland III“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Begründung



Auszug aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplanes 8. Änderung, 15.11.2012

3.4 Landschaftsplan

Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat in seiner Sitzung am 26.05.1992 den Landschaftsplan (LP) nach dem Entwurf des Planungsbüros Heitzmann, Weissach im Tal, vom Dez. 1991 / Mai 1992 gebilligt.

Wesentliche Teile des LP wurden gem. § 9 Abs. 1 Naturschutzgesetz BW in der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die bestehende Streuobstwiese wird entsprechend den Vorgaben im LP weitestgehend erhalten; den Empfehlungen des LP wird im Bebauungsplan „Auenland III“ Rechnung getragen.



4. Städtebauliche Einordnung des Plangebiets

4.1 Nutzungskonzeption

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche mit 9,20 ha und wird als Allgemeines Wohngebiet i.S. v. § 4 BauNVO ausgewiesen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe werden als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BauNVO zugelassen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Solche Anlagen würden dem Wohncharakter des Baugebiets zu wider laufen.

„Auenland III“ wird mit der Haupteerschließungsstraße an die Auspange und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, Ortsstraße Bad Mergentheim, Richtung Igersheim, Einmündung B19, angebunden. Von den Erschließungsstraßen mit Gehwegen und öffentlichen Stellplätzen zweigen die Wohnstraßen für die verkehrsberuhigten Wohngebiete ab. Rasterförmig angeordnete Fußwege, teilweise als zusätzliche Fahrradwege, verbinden als dichtes Netz die einzelnen Wohnquartiere sowie die bestehenden westlichen Baugebiete fußläufig miteinander. Auf eine straßenverkehrliche Anbindung an die westlichen bestehenden Baugebiete wurde u.a. aus Immissionsgründen bewusst verzichtet. Das Baugebiet „Auenland III“ schließt unmittelbar östlich an die bestehende Baugebiete „Auenland I + II“ an. In Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung und Grünordnung erfolgt eine Angleichung beider Wohngebiete, wobei im nördlichsten Planbereich eine bedarfsgerechte Verdichtung durch Geschosswohnungsbau in zwingend dreigeschossiger Bauweise vorgesehen ist. Anschließend erfolgt ein Bereich mit einer variablen Geschosshöhe mit mindestens zwei, bis maximal 3 Vollgeschossen.

Im südlichen Planbereich mit maximal zwei Vollgeschossen wechseln sich rechtwinkelige und damit optimale Grundstückszuschnitte für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen ab. Durch die Anordnung der Baugrundstücke und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine flexible bauliche Ausnutzung und Anordnung der Baukörper insbesondere eine weitgehende Ausrichtung nach Süden und Erschließung von Norden ermöglicht.

Der parallele Verlauf der Grundstücke bezogen auf die bestehenden Grundstücksgrenzen und die rasterförmige Anordnung der Erschließungsanlagen macht eine bedarfsgerechte Abschnittsbildung möglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Die GRZ mit 0,3 soll im Bereich des Geschosswohnungsbaus eine zu massive Bebauung, auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit, verhindern.

Die vorhandene ökologisch wertvolle Obstbaumreihe im nördlichen Bereich des Baugebiets wird in die Planung verbindlich integriert, dadurch dauerhaft erhalten und hat somit für den Artenschutz eine herausragende Bedeutung.

Im gesamten Baugebiet sind je Wohneinheit zwei Garagen oder Stellplätze nachzuweisen, um der Erschließungsstraße und den Wohnstraßen einen reibungslosen Verkehrsfluss zu



Begründung

gewährleisten und Verkehrsbehinderungen und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden.

Um eine Weiterentwicklung des Baugebiets nach Osten nicht zu verbauen, wurden ausreichend dimensionierte Fußwegverbindungen mit begleitendem öffentlichem Grün als Pufferzone ausgewiesen. Über diese Bereiche ist die spätere Erschließung und Entwicklung weiterer Bauflächen Richtung Osten gewährleistet.

5. Bestandssituation

5.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Kernstadt von Bad Mergentheim Richtung Igersheim und wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

im Westen durch die Baugebiete „Auenland I und II“,

im Osten durch die landwirtschaftlich genutzten Wege, Flst. 3929 und 3906,

im Süden durch Flst. 3887 und den südlichen Teil des Flst. 3899 (Weg),

im Norden durch Flst. 3864/1.

5.2 Bisherige Rechtssituation und städtebaulichen Planungen

In den Bebauungsplan werden die Grundstücke, Flst. Nr.

3853/1 (Weg), 3864/3, 3864/4, 3864/5, 3865/1, 3865/2, 3865/3, 3866, 3867, 3868, 3869, 3870, 3871, 3872, 3874, 3875, 3876, 3877, 3878, 3879, 3880, 3881, 3883, 3884, 3899/1 (Weg), 3766/2 (Weg).

sowie

Teilflächen der Flurstücke

3719/6 (Austraße), 3899 (Weg) und 3766 (Weg), 3929 (Weg), 3906 (Weg)

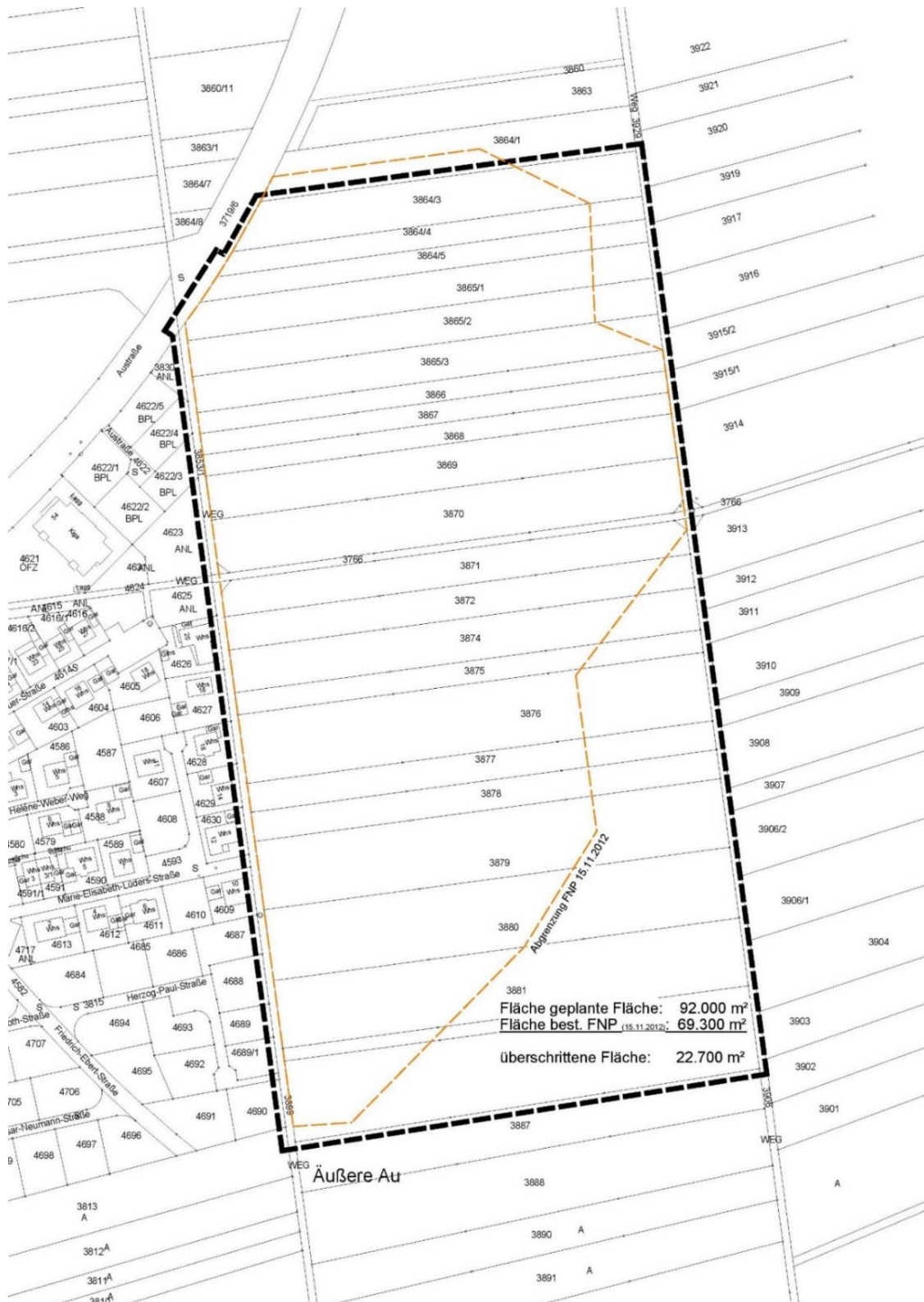
einbezogen.

Maßgeblich ist im Einzelnen der Bebauungsplan vom 19.07.2017 / 20.02.2018 / 26.08.2019 / 26.09.2019.

Die Grundstücke werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Weitergehende städtebauliche Planungen sind für den Planbereich nicht vorhanden.



Begründung

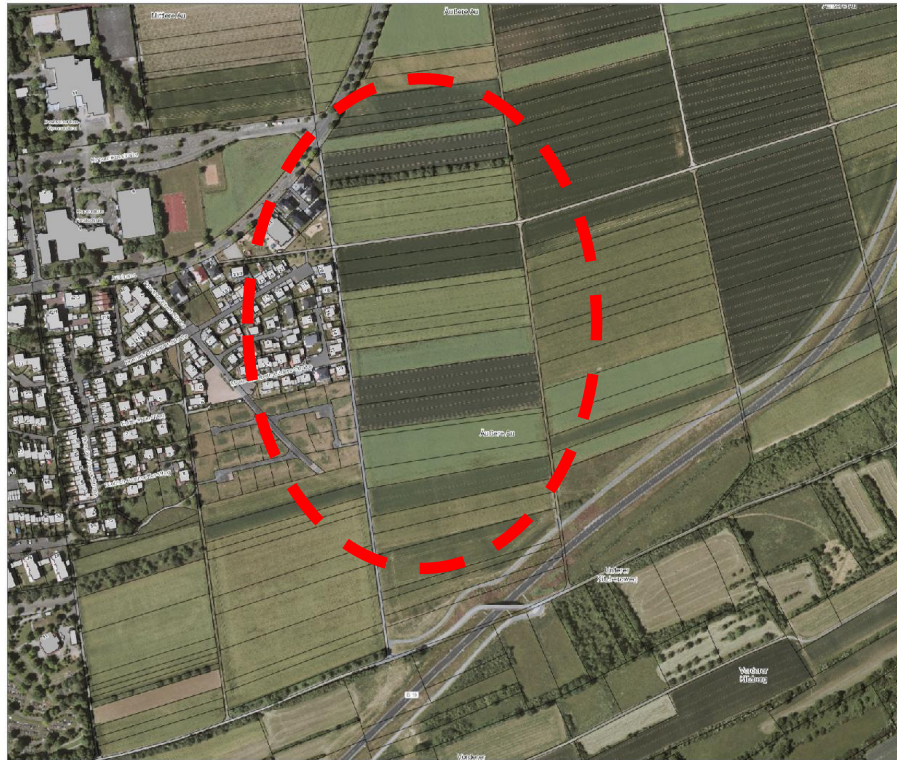




5.3 Luftfoto – Ausschnitt

Kartenansicht

LUBW



0 50 100 m

Grundlage:
- Räumliches Informations- und
Planungssystem (RIPS) der LUBW
- Amtliche Geobasisdaten © LGL,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.S-1/19

5.4 Umgebungssituation

Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehenden Baugebiete „Auenland I + II“ an. Am Verkehrsknoten Kopernikusstraße / Auspange hat das Baugebiet Anschluss mit der Haupteerschließungsstraße. Nördlich schließt sich derzeit zwischen dem vorgesehenen Geschosswohnungsbau und der Ortsstraße Bad Mergentheim, Richtung Igersheim, Einmündung B19, landwirtschaftliche Nutzflächen und nicht störendes Gewerbe (Gärtnerei, Gartenbaubetrieb) an. Im Osten liegen ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Dieser Planbereich ist mittel- bzw. langfristig für eine weitere Wohnbauentwicklung vorgesehen. Auf den städtebaulichen Struktur- und Rahmenplan „Äußere Au“ wird Bezug genommen. Im Süden befinden sich zwischen dem Baugebiet und der Südumgehung (B 19) Bad Mergentheim ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen.



B PLANUNGSBERICHT

1. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes wird durch die zwangsläufige Anbindung an die Ausspange vorgegeben. Die topographischen Gegebenheiten lassen eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung als Allgemeines Wohngebiet in verdichteter Bauweise und kleingliedriger Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Haugruppen zu.

Das Plangebiet kann in bedarfsgerechten Bauabschnitten erschlossen werden.

2. Verkehrliche Erschließung des Gebietes

Das Plangebiet wird über die vorhandene „Auspange“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die „Auspange“ hat im westlichen Verlauf Anschluss an die Baugebiete „Auenland I + II“ und über die Austrasse an das Wohnviertel „Weberdorf“ und damit auch an die Innenstadt. Die „Auspange“ mündet nördlich in die B 19 und damit in das überörtliche Verkehrsnetz. Über die Ortsstraße und die Igersheimer Straße besteht die weitere verkehrliche Verbindung zur Innenstadt und zum Freizeitbereich an der Erlenbachtalstraße (Sportanlagen, Freibad, Badepark, Solymar Therme) und Kurpark.

Das Plangebiet selbst wird durch die von der „Auspange“ im Bereich der Einmündung Kopernikusstraße abgehende Haupteerschließungsstraße verkehrlich erschlossen. Diese Haupteerschließungsachse verläuft zunächst nach Osten und zweigt dann nach Süden ab. Von dieser Erschließungsstraße gehen dann die Wohnwege für die einzelnen Wohnquartiere ab. Auf eine straßenverkehrliche Anbindung der westlichen bestehenden Wohngebiete wurde bewusst u.a. aus Immissionsgründen verzichtet.

Ausreichende Straßenbreiten gewährleisten einen reibungslosen Verkehrsfluss im Gebiet selbst. Eine einseitige Anordnung von öffentlichen Parkierungsflächen ist nur an der Erschließungsstraße möglich. Die Anordnung bleibt der endgültigen Ausbauplanung vorbehalten.

Der fußläufige Verkehr wird im Plangebiet über einseitige Gehwege an der Erschließungsstraße geführt. Die Wohnquartiere sind über Fußwegverbindungen und die Wohnwege teilweise auch als Fahrradwege miteinander vernetzt. Fuß- und Fahrradwegverbindungen sind zu den bestehenden Baugebieten „Auenland I + II“ vorgesehen.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist durch die bestehenden landwirtschaftlichen Wege, Flst. 3929 und 3906 nach wie vor sichergestellt. Entlang der östlichen Bebauungsgrenzlinie, parallel zu den landwirtschaftlichen Wegen, Flst. 3929 und 3906 ist ein öffentlicher Grünstreifen mit einer Breite von 2,90 m vorgesehen, um die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke, (u.a. Wendemöglichkeit) zu ermöglichen.



3. Ver- und Entsorgung des Gebietes

3.1 Versorgung des Gebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser sowie Gas erfolgt über das Stadtwerk Tauberfranken und ist sichergestellt.

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Die Dachflächen sollen so angeordnet werden, dass die Sonnenenergienutzung möglich ist.

3.2 Abwasserentsorgung und Rückhaltung von Niederschlagswasser / Zisternen

Die Entwässerung des Gebietes wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis im Trennsystem erfolgen. Zur Ableitung des Abwassers wird u.U. der Einbau von Hebeanlagen erforderlich.

Die Ableitung der Außengebietswässer im südlichen Planbereich erfolgt über einen Entwässerungsgraben der an das öffentliche Entwässerungssystem angebunden wird.

Die Nutzung bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 – 5 BauNVO werden nicht zugelassen. Diese Nutzungen wären dem Charakter des Wohngebiets abträglich.

Für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Dies ist wegen der gewählten Grundstücksgrößen mit im Mittel von ca. 600 qm großen Grundstücken erforderlich. Für die Bereiche des Geschosswohnungsbaus mit Grundstücksgrößen von bis zu 4.130 qm wird eine GRZ mit 0,3 festgesetzt, um eine zu massive Bebauung, auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit, zu verhindern. Die Geschossfläche bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist mit 0,8 ausreichend bemessen. Bei dem Geschosswohnungsbau wird eine Geschossfläche von 0,9 festgesetzt.

4.2 Bauweise

Im Bereich der geplanten verdichteten Bebauung (Geschosswohnungsbau) ist offene Bauweise zugelassen. Im übrigen Planbereich sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser (Hausgruppen zugelassen). Durch diese auch von Bauinteressenten gewünschte Vielfalt der möglichen Wohnbauformen entsteht ein baulich vielfältiges und attraktives Wohnquartier.



4.3 Höhen und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Topographie des Plangebiets ist durchgängig ein flach geneigter Nordhang.

Im nördlichen Eingangsbereich entstehen zwingend dreigeschossige Baukörper. Im Anschluss folgt der Bereich mit einer variablen Geschosszahl von mindestens II bis maximal III Vollgeschossen.

Nach Süden schließen sich dann Einzelhäuser, Reihen- und Doppelhäuser an. Durch diese Staffelung des Baugebiets entsteht ein harmonisches Baugebiet mit einer klaren städtebaulichen Konzeption, die auch mit den vorhandenen Baugebieten „Auenland I + II“ im harmonischen Einklang steht.

Die Firsthöhe (max. Gebäudehöhe Flachdächer) bei dreigeschossiger Bauweise ist auf max. 13,00 m, bei zweigeschossiger Bauweise auf max. 10,00 m, bei Pultdächern und Flachdächern auf 9,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist auf 10,00 m im Geschosswohnungsbau bzw. 6,80 m bei Wohnhäusern begrenzt. Dadurch werden zeitgemäße lichte Geschosshöhen, Kniestockhöhen im Dach und bautechnisch aktuell erforderliche Decken-Konstruktionshöhen ermöglicht.

4.4 Garagen und Stellplätze / Wohnungszahl

Im gesamten Baugebiet sind je Wohneinheit zwei Garagen oder Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Diese weitergehende Verpflichtung über die LBO hinaus ist städtebaulich erforderlich, um auf den Erschließungsstraßen und Wohnwegen einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbehinderungen und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden.

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 Wohnungen und bei Doppel- und Reihenhäusern auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Eine weitergehende Zulassung hätte u.a. eine aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu vertretende Verdichtung im Parkraum zur Konsequenz. Zwangsläufig würde dies auch einen massiven Verlust in den Grünbereichen und damit eine weitergehende nicht gewünschte Versiegelung nach sich ziehen.

4.5 Versorgungsflächen

Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB dienen der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie sowie deren Verteilung, Umwandlung, Speicherung, Steuerung und Messung. Außerdem soll auf dieser Fläche gegebenenfalls Technik für Breitbandversorgung und E-Mobilität untergebracht werden können. Mit der Festsetzung sollen die Bedingungen des Modellprojektes „Wärmenetzsysteme 4.0“ umgesetzt werden. Bei diesem Projekt „Wärmenetzsysteme 4.0“ handelt es sich um eine innovative Wärmeinfrastruktur auf Basis von Wärmenetzen mit niedrigen Temperaturen (20 bis max. 95°C). Die Wärmebereitstellung erfolgt unter Kriterien des Klimaschutzes und der perspektivisch kostengünstigen Wärmeversorgung überwiegend auf Basis von erneuerbaren Energien und Abwärme.



4.6 Private und öffentliche Grünflächen

Durch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind sowohl im öffentlichen, als auch im privaten Bereich ausreichende Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die Randbereiche zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken werden durch öffentliche Grünflächen eingebunden und der Übergang zur freien Landschaft sichergestellt. Die bestehende ökologisch hochwertige Obstbaumwiese bleibt erhalten. Ein großzügiger eingegrünter Spielplatz dient dem neuen und den bestehenden angrenzenden Wohngebieten insgesamt.

4.7 Pflanzgebote und Pflanzbindung sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Eine weitgehende Durchgrünung des Plangebiets wird durch Pflanzvorgaben und Pflanzbindungen dauerhaft sichergestellt. Auf den privaten Grünflächen sind heimische Sträucher und gliedernde Laubbäume sowie Obstbäume zu pflanzen. Den Erkenntnissen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird durch die Festzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

4.8 Immissionsschutz

4.8.1 Westlich der Ausspange befinden sich die Kopernikusrealschule und das Deutschordengymnasium. Die im Bereich der Schulen vorhandene Sportanlage wird nur während der Unterrichtszeiten genutzt und ist nicht öffentlich zugänglich. Eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung „Auenland III“ durch Überschreitung der Richtwerte / Grenzwerte nach VDI 3724 bzw. nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung ist nicht zu erwarten. Das angrenzende Beachvolleyballfeld wird lediglich in den Sommermonaten genutzt. Bislang wurden keine Beschwerden vorgebracht. Sollte es zu Belästigungen bzw. Beeinträchtigungen im Baugebiet kommen, ist vorgesehen, den Spielbetrieb während der Ruhezeiten einzuschränken.

4.8.2 Im nordwestlichen Planbereich ist eine großzügige Spielanlage vorgesehen, die den Baugebieten „Auenland“ zur privaten Nutzung dient.

4.8.3 Südlich des Baugebiets „Auenland III“ verläuft die Südumgehung B 19 Bad Mergentheim. Im Zuge der Planung und Aufstellung des Bebauungsplans „Südumgehung Bad Mergentheim“ wurden die immissionsschutzrechtlichen Belange für die nördlich der Straßentrasse vorhandenen bzw. nach dem Flächennutzungsplan geplanten Wohnbaugebiete gem. der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung überprüft.

Die Verkehrsuntersuchung vom Februar 2001 ging damals von angenommenen Prognosezahlen der künftigen Verkehrsstärke für das Jahr 2010 aus. Laut damaliger Prognose wäre auf der ehemaligen Bundesstraße B 19 im Jahr 2010 eine Verkehrsbelastung von 23.400 Kfz/24h erwartet worden.

Nach Inbetriebnahme der Südumgehung und auf Grundlage der aktuellen Daten der Verkehrserhebung vom November 2016 beträgt die tatsächliche Verkehrsstärke auf dem gesamten Knoten (Südumgehung und ehemalige abgestufte B 19) lediglich 19.744



Begründung

Kfz/24h. Somit ergibt sich ein deutlicher Kfz-Rückgang, gegenüber der im Gutachten geschätzten Verkehrsbelastung.

Als Anlage zur Begründung sind zwei Grafiken der Verkehrsuntersuchung der Südumgehung beigelegt. Hier wird das Ergebnis der Schallimmissionspegelverteilung am Tag und in der Nacht zusammengefasst dargestellt. Aus beiden Grafiken ist deutlich zu erkennen, dass selbst bei der damaligen angenommenen Verkehrsstärke von 23.400 Fahrzeugen/24h, für die gesamten betrachteten bestehenden und künftigen Wohnbauflächen die vorgegebenen Grenzwerte deutlich unterschritten werden.

Da das Baugebiet „Auenland III“ in einer Entfernung von ca. 200 m zur Südumgehung (B 19) liegt und auch die prognostizierte Verkehrsbelastung stark abgenommen hat, wird davon ausgegangen, dass auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB und nachts 45 dB) deutlich unterschritten werden.

Im Zuge der Bauleitplanung zur Südumgehung Bad Mergentheim wurden im Jahr 2002 auch Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die Umgebung geprüft. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auenland II“ im Januar 2014 durch Dr. Ing. H. Gross, Büro für Technische Messungen aus Leinfelden-Echterdingen aktualisiert. Als Ergebnis des Luftschadstoffgutachtens vom Januar 2014 wurde festgestellt, dass im Wohnbaugebiet „Auenland II“ und Umgebung keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Luftschadstoffgutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt. Die Ergebnisse der Immissionspläne für „Auenland II“ (vgl. Anlagen 1-5 des beigelegten Luftschadstoffgutachtens) werden hilfsweise auch für das derzeit geplante Baugebiet „Auenland III“ verwendet. Es wird davon ausgegangen, dass die Grenz- und Prüfwerte für alle relevanten Schadstoffe der 39. BImSchV – aufgrund der räumlichen Nähe der Baugebiete „Auenland II und III“ zur Südumgehung B 19 – erheblich unterschritten werden.

Durch den Sichtschutzwall entlang der Südumgehung wurde auch optisch eine landschaftsgerechte Abschirmung der B 19 zu den Wohngebieten in der Au erreicht.

4.8.4 Nördlich des Baugebiets an der Ortsstraße (vormals B19) ist eine Gärtnerei und ein Landschaftsbaubetrieb im Bestand vorhanden. Bei beiden Betrieben handelt es sich um nichtstörende Gewerbebetriebe, von denen keine störenden Immissionen für das Baugebiet ausgehen. Beim Landschaftsbaubetrieb ist nur ein temporäres Be- und Entladen von Erd-, Grün- und Baumaterial vorgesehen.

4.9 Leitungsrechte

Die im Lageplan mit „LR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Leitungsrecht 1 – Abwasser zu Gunsten der Stadt Bad Mergentheim.

Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.



4.10 Archäologie

Das Gebiet der „Mittleren AU“ und damit auch das Bebauungsplangebiet „Auenland III“ ist frühgeschichtliches Siedlungsgebiet. Bodendenkmale können nicht ausgeschlossen werden. Funde in Vollzug der Bebauungsplanung sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Im Herbst 2018 wurden im Planbereich „Auenland III“ vorgezogene Probegrabungen durchgeführt. Es wurden insbesondere hangaufwärts archäologische Befunde dokumentiert. Im südlichen Teil des Baugebiets müssen vor der Erschließung weitere archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. In den nördlichen Bereichen des Planbereichs müssen keine weiteren archäologischen Untersuchungen durchgeführt werden.

4.11 Heilquellenschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone C und deren qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim. Die Schutzbestimmungen der RVO vom 10.10.1995 sind zu beachten.

Die Vorgaben für die Herstellung von Baugruben und Fundament- und Rohrleitungsgräben sind einzuhalten. Die Nachweise sind im baurechtlichen Verfahren zu führen.

Zum Schutz der Heilquellen sind Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden nicht zulässig. Das Grundwasser darf durch Baumaßnahmen nicht angeschnitten werden.

5. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

5.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Das Plangebiet östlich der Innenstadt von Bad Mergentheim ist von der nördlich des Plangebiets auf einem Damm erhöht verlaufenden ehemaligen B 19 und der dortigen Hangseite des „Lieblichen Taubertals“, überwiegend einsehbar. Aufgrund dieser Fernwirkung des Gebiets sind neben den Vorschriften nach § 9 BauGB weitergehende gestalterische Vorgaben nach § 74 LBO notwendig.

5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Auswirkungen für das Landschaftsbild sind zu minimieren, u.a. durch den Ausschluss leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und baulichen Anlagen. Durch die äußere Farbgebung mit hellen und gedeckten Farbtönen wird eine Anpassung der entstehenden Gebäude in die natürliche Umgebung erreicht.

5.3 Dächer

Um eine breite Wohnbauentwicklung mit unterschiedlichen und modernen Architekturformen zu ermöglichen, werden die Dachformen nicht vorgegeben. Für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0°- 40° außer Tonnendächern zugelassen. Im Bereich der verdichteten Bauweise – Geschosswohnungsbau sind freie Dachformen bis 15° Dachneigung sowie Flachdächer

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





Begründung

möglich, Tonnendächer werden auch hier nicht zugelassen. Bei Hauptgebäuden sind Flachdächer vollständig zu begrünen. Terrassen in den Obergeschossen sind als Ausnahme zulässig, um moderne Bauformen ohne Balkone zu verwirklichen.

Städtebaulich wird hier durch das teilweise Ausschließen von mit Dachaufbauten versehenen Steildachformen u.a. einer Überhöhung der Kubaturen entgegengewirkt und damit ein harmonisches bauliches Gesamtbild auch mit den Nachbarbaugebieten Auenland I und II erreicht.

Bei Carports und Garagen sind Flachdächer mindestens hälftig der Dachgesamtläche mit einer extensiven oder intensiven Dachbepflanzung herzustellen.

5.4 Werbeanlagen

Die Größe und Anzahl der Werbeanlagen pro Fassade werden durch Vorgaben in den textlichen Festsetzungen reguliert. Um einen Wildwuchs zu vermeiden und wegen der exponierten Lage des Wohngebiets sind Werbeanlagen nur bis 1 qm an der Stätte der Leistung unterhalb der Traufe zugelassen. Auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind bis zu einer Größe von max. 5 qm ohne Beleuchtung zulässig.

5.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Aus Gründen der Biodiversität müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Um Lebensraum für Tiere und Pflanzen sicherzustellen, ist die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien nicht zulässig.



C UMWELTBERICHT

1. Auftrag und gesetzliche Anforderungen

Die Stadt Bad Mergentheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Auenland III" neue kernstadtnahe Wohnbauflächen an der Austräße zu schaffen und hierdurch der kurz- bis mittelfristigen Bedarfssituation im Kernstadtgebiet gerecht zu werden.

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 etwa 9,20 ha Fläche umfassende Plangebiet ist im südöstlichen Kernstadtgebiet Bad Mergentheims an der Austräße gelegen und schließt unmittelbar östlich an die bestehenden Wohnbauquartiere Auenland I und Auenland II, Bereich "Friedrich-Ebert-Straße - Konrad-Adenauer-Straße" an.

Es erstreckt sich hier über Teilflächen des Flurgewanns "Äußere Au", das aufgrund seiner sehr fruchtbaren Lößlehmdecken und nur geringen Geländeneigung intensiv ackerbaulich genutzt wird. In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Abschnitte der bestehenden, geradlinigen Flurerschließung sowie eine strukturreiche Obstbaumreihe auf Hochstauden- und Schlagfluren einbezogen. Nordwestlich des Plangebietes grenzt die Austräße mit begleitenden, standortgerechten Laubbaumreihen und Entwässerungsgräben an.



Begründung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim bereits als Wohnbaugebiet dargestellt und kann nach Maßgabe von § 8 BauGB (Entwicklungsgebot) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden. Unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden Wohnbauquartiere erfolgt die bauliche Entwicklung des Standortes im städtebaulichen Zusammenhang.



Lage des Plangebietes an der Austrasse im südöstlichen Kernstadtgebiet Bad Mergentheims (Grundlage: DOP 2016)

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.

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





Begründung

- 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)

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

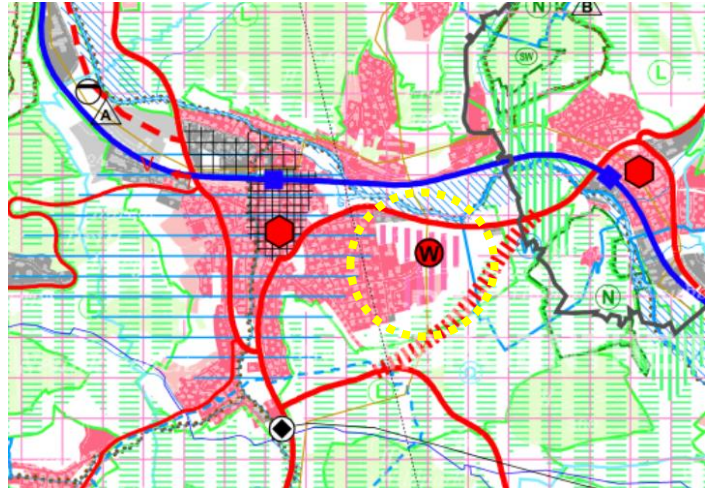
Diesen Vorgaben liegt bereits eine landesplanerische Abwägung zugrunde, so dass sie verbindliche Letztentscheidungen darstellen, die keiner weiteren Abwägung im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung unterzogen werden können. Nachfolgend sollen wichtige planungsrelevante Leitsätze des Regionalplanes (RP)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



Begründung

- 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 Raumnutzungskarte des RP Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als Teilfläche eines wohnbaulichen Entwicklungsgebietes ausgewiesen.

(vgl. RP Heilbronn-Franken 2020, RNK2020)



- „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)
- „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)



Begründung

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



Begründung

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 Rahmen der begleitenden Landschaftsplanung werden Eingrünungsmaßnahmen bzw. Ortsrandgestaltungsmaßnahmen für die östlichen und südlichen Randbereiche des Entwicklungsraumes „Auenland“ dargestellt; als Übergangszone zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum sind Ortsrandstrukturen landschaftsökologisch wie –ästhetisch von Bedeutung.

Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

- Flächige naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen innerhalb förmlich festgesetzter Schutzgebiete, sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und in dessen näherem Umfeld nicht zu beachten. Südlich des neuen Trassenverlaufes der B19 (Ortsumgehung), in einer Entfernung von etwa 250 m zum Planungsgebiet, ist das rechtswirksame Landschaftsschutzgebiet "Bad Mergentheim" abgegrenzt.
- Amtlich kartierte Biotopstrukturen sind durch die Planung nicht betroffen. Jedoch ist innerhalb des Plangebietes eine naturnahe, hochwertige Landschaftsstruktur in Form einer habitatwirksamen Obstbaumreihe hoher Altersklasse auf Extensivgrünland ausgebildet, deren Erhaltung und ggf. Erweiterung im Rahmen der Planung fokussiert werden sollte.
- Besonders geschützte Biotope gemäß § 33 NatSchG BW i.V.m. § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld nicht ausgebildet.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes „Bad Mergentheim“. Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone C und der qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes.

2.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes WA "Auenland III"

Der Bebauungsplan wird seitens der Stadt Bad Mergentheim mit dem Leitziel aufgestellt, den derzeit absehbaren Wohnbauflächenbedarf im Kernstadtgebiet Bad Mergentheims 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.



Begründung

3. Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet

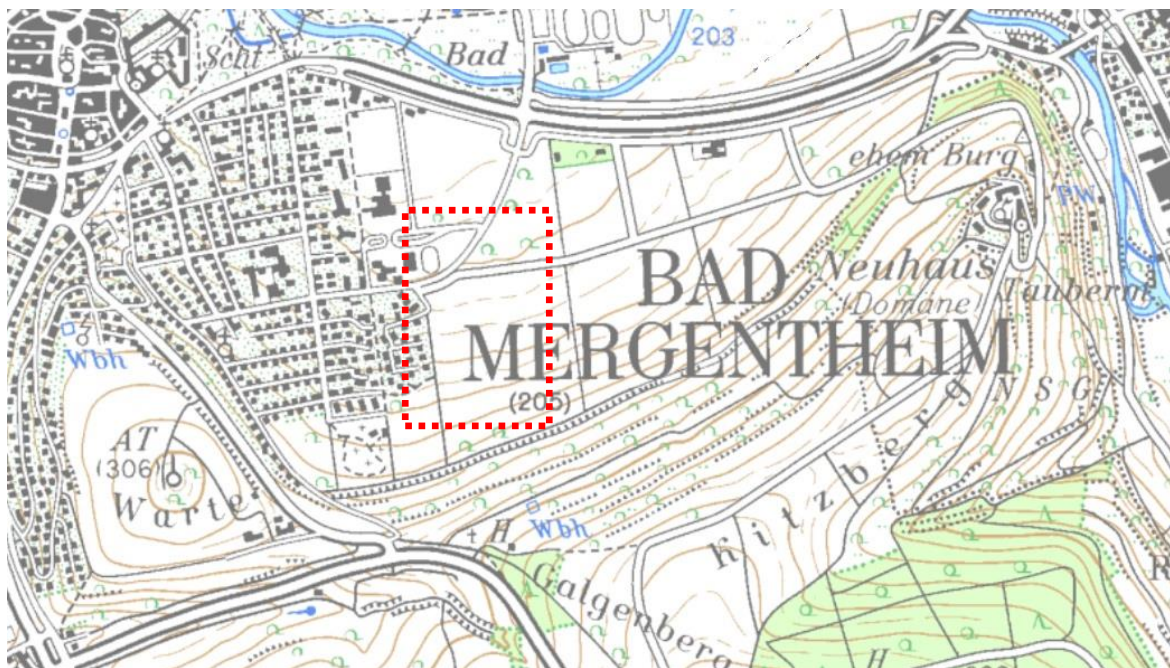
Wie im Rahmen des § 1 BNatSchG dokumentiert, tragen Natur und Landschaft eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen, welche es vor dem Hintergrund der Ziele und nach Maßgabe der Grundsätze des Naturschutzes zu berücksichtigen gilt. Diese landschaftlichen Funktionen müssen im Untersuchungsgebiet zunächst 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 gehört nach MEYNEN & SCHMITHÜSEN (1953-62) dem Naturraum „Tauberland“ an, einer stark zertalten und durch hohe Reliefenergie charakterisierten Muschelkalklandschaft.

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.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übergangsbereich zwischen den flach bis mäßig steil gen Süden ansteigenden Taubertalflanken und der grund- wie oberflächenwasserbestimmten Taubertalsole gelegen. Es ist durch absolute Höhenlagen zwischen 210 und 230 m ü. NN und flache bis mäßig steile Geländeneigungen gen Norden zwischen 2,5 % (nördliches Plangebiet) und 10 % (südliches Plangebiet) gekennzeichnet.



Lage des Plangebietes in der Oberen Au (TK25, LUBW)



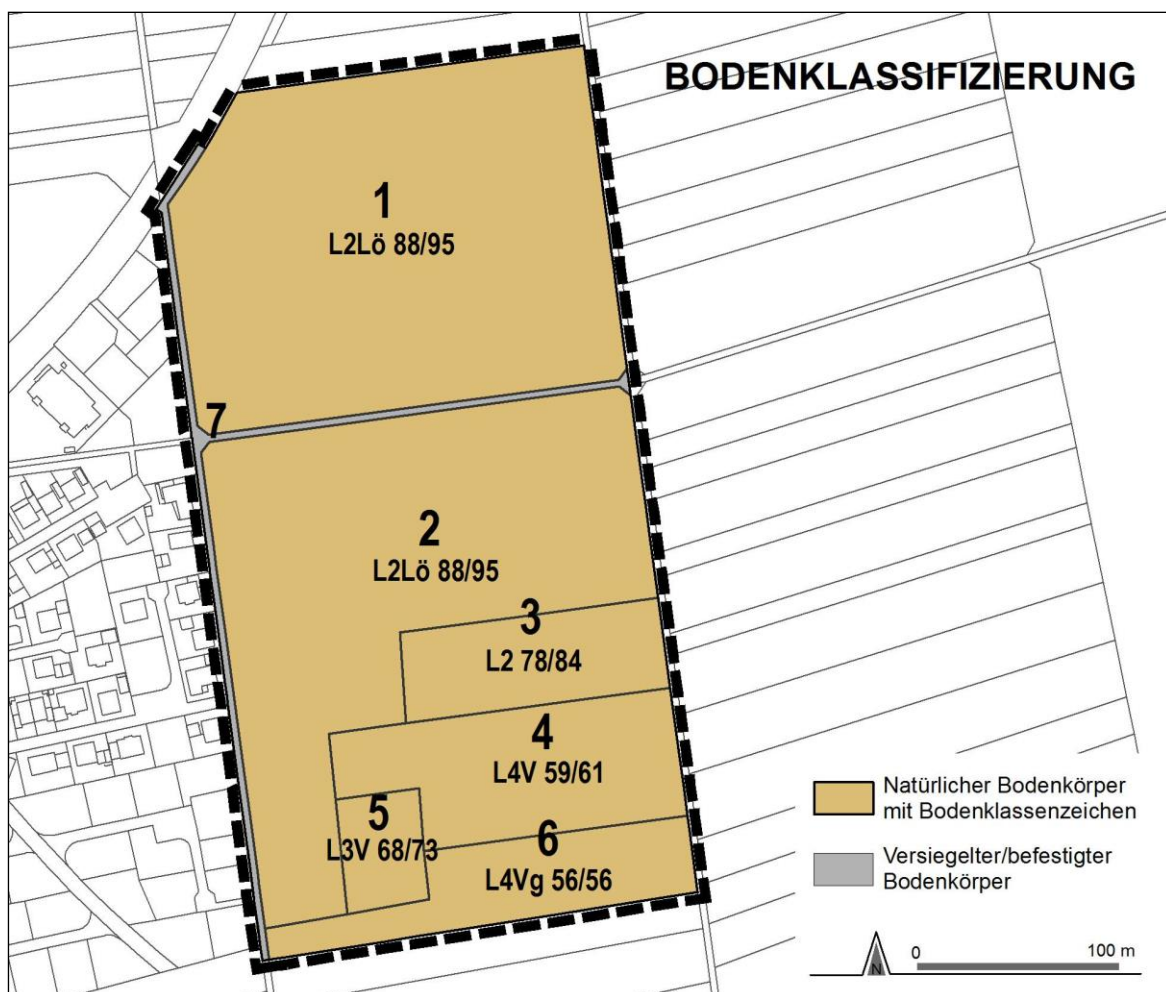
Begründung

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 ist diesen quartären Schotter- und Schuttkörpern (Klassifikationszeichen "qu") zuzuordnen. Im Bereich der Taubertalsole südlich, grenzen die quartären Hochwassersedimente auf Flusschotter (Klassifikationszeichen "fh" an (vgl. Kartendienst des LGRB 2017; <http://maps.lgrb-bw.de/>).

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 weitgehend einheitlichen Bodenentwicklung im Plangebiet ausgegangen.

Auf Grundlage der historischen Reichsbodenschätzung sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches folgende Bodeneinheiten festzustellen:





Begründung

Boden-einheit	Bodenklassen-zeichen	Kurzbeschreibung
1, 2	L2Lö 88/95	Lösslehme guter Zustandsstufe (2), Entstehungsart Lössaufwehungen, sehr hohe Boden- und Ackerzahl, sehr hohe Standortbonität.
3	L2 78/84	Lehmsubstrate guter Zustandsstufe (2), hohe Boden- und Ackerzahl, hohe Standortbonität.
4	L4V 59/61	Lehmsubstrate mittlerer bis geringer Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterungsboden (V), mittlere bis hohe Boden- und Ackerzahl; mittlere bis hohe Standortbonität.
5	L3V 68/73	Lehmsubstrate mittlerer Zustandsstufe (3), Entstehungsart Verwitterungsboden (V), hohe bis mittlere Boden- und Ackerzahl; hohe bis mittlere Standortbonität.
6	L4Vg 56/56	Lehmsubstrate mittlerer bis geringer Zustandsstufe (4), Entstehungsart gesteinhaltiger Verwitterungsboden (Vg), mittlere Boden- und Ackerzahl; mittlere Standortbonität.
7	--	Vollständig versiegelte/überbaute Böden im Plangebiet

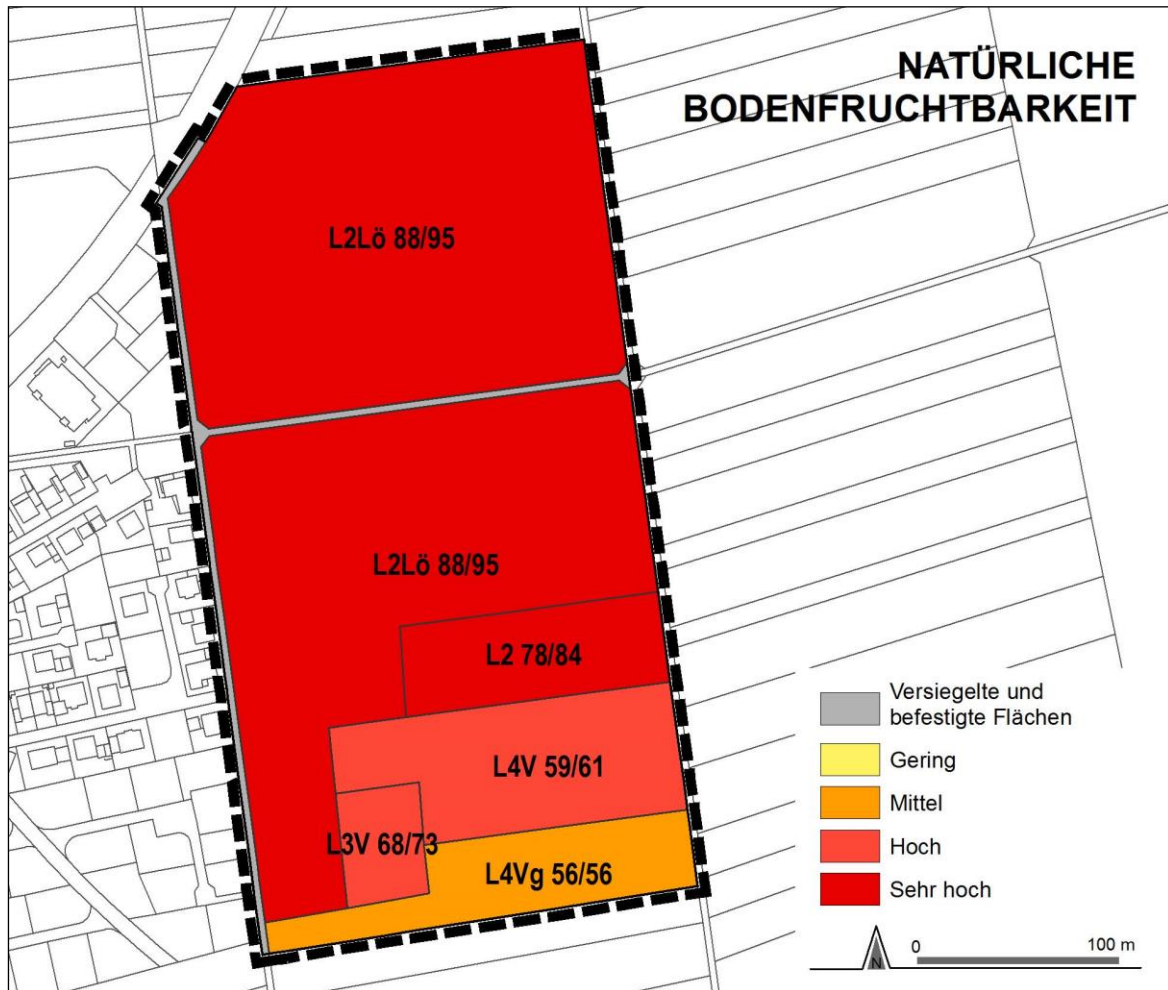
Der Bodenkörper als grundlegender abiotischer Bestandteil des Naturhaushaltes kann zahlreiche, teilweise gegenläufige Funktionen innerhalb des ökologischen Wirkungsgefüges der Landschaft wahrnehmen. So stellt er die Grundlage menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens dar, spielt als Regulator 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:



Begründung

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

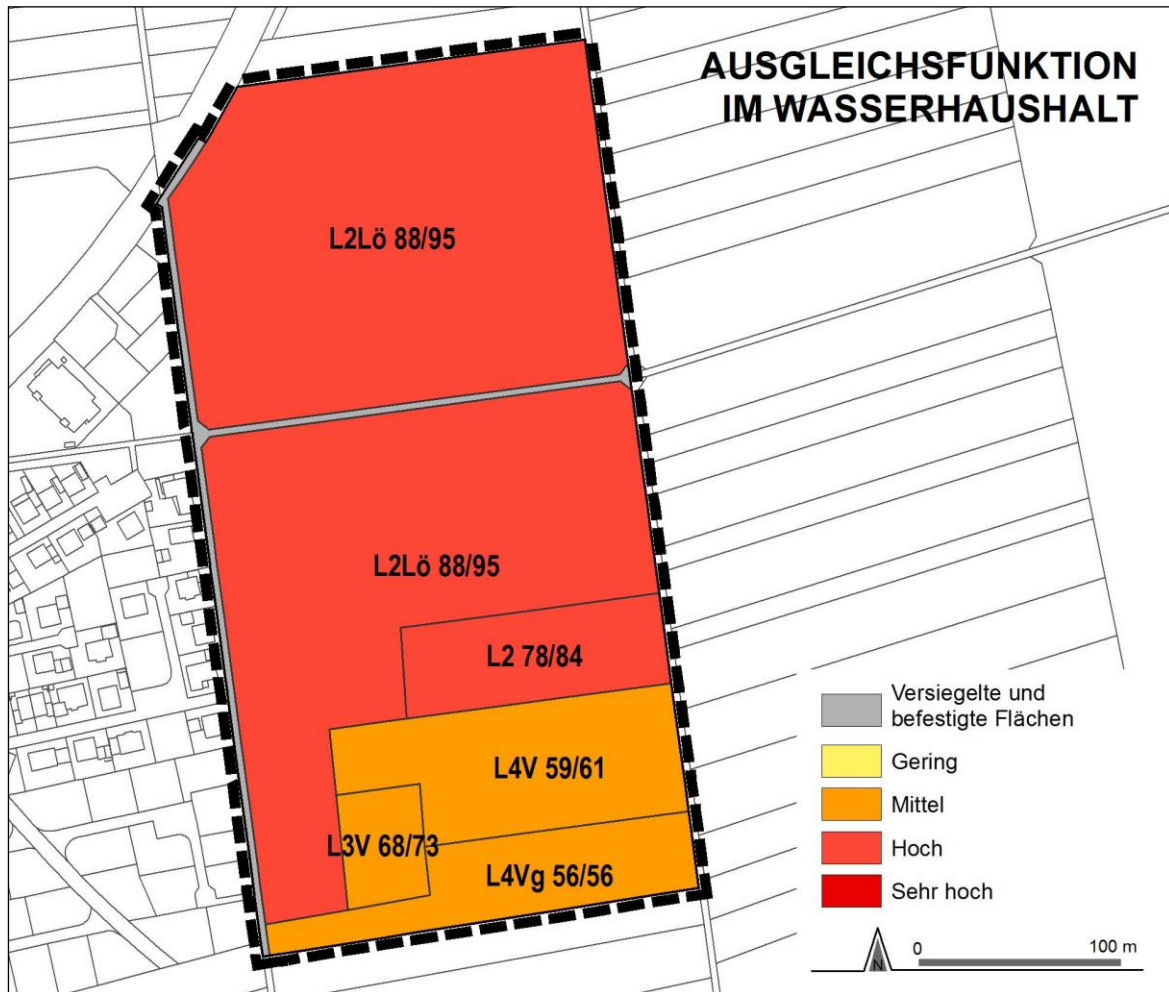


Funktionswertermittlung gem. LUBW 2010



Begründung

Ausgleichsfunktion des Bodens im landschaftlichen Wasserhaushalt

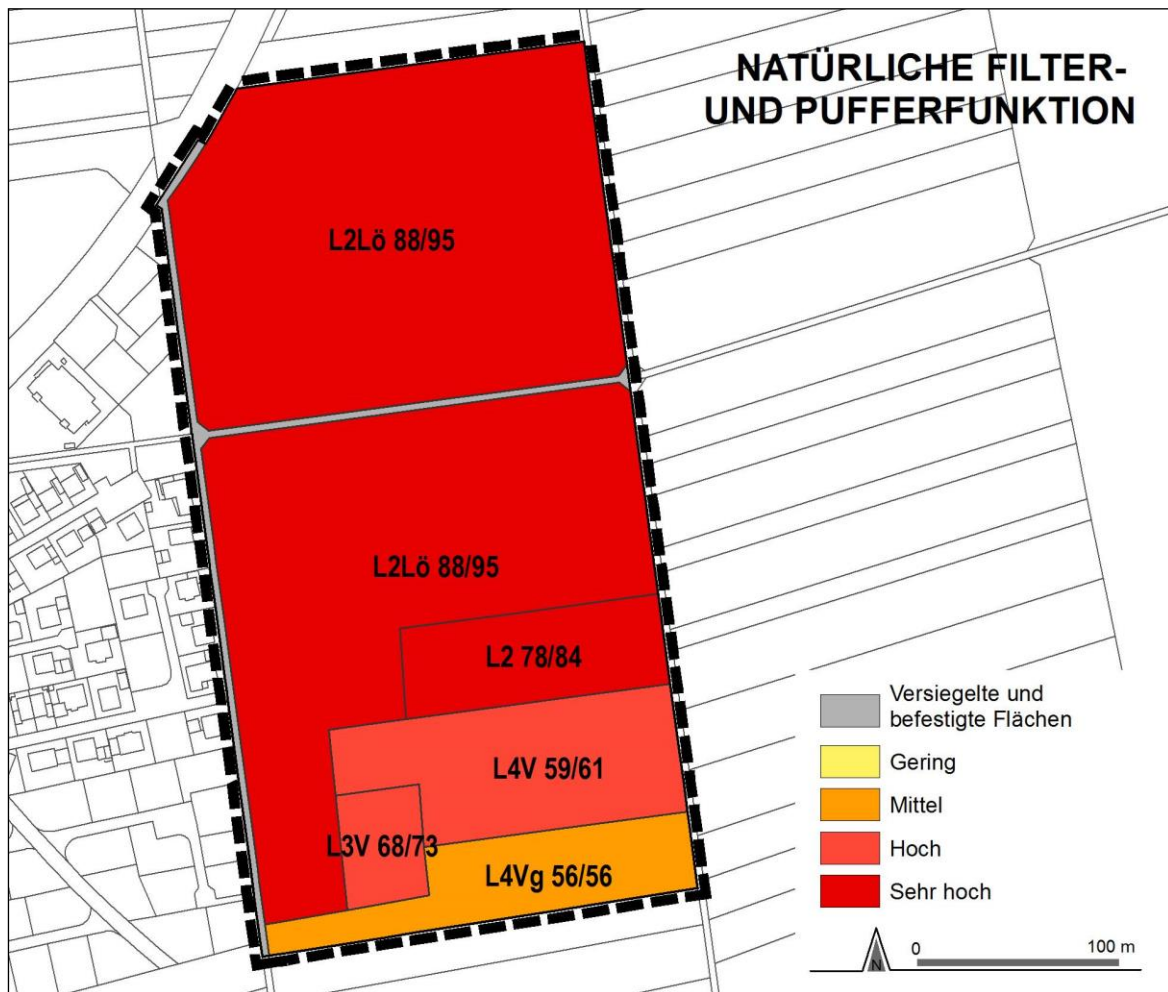


Funktionswertermittlung gem. LUBW 2010



Begründung

Natürliche Filter- und Pufferfunktion des Bodens



Funktionswertermittlung gem. LUBW 2010

Entwicklungspotenzial/Sonderstandortfunktion für naturnahe Vegetation

Keine der festgestellten Bodeneigenschaften, insbesondere die hohen bis sehr hohen Bodengrundwertzahlen, die überwiegend guten bis sehr guten Zustandsstufen, der ausgeglichene Bodenwasserhaushalt und die nur geringe bis mäßige Geländeneigung, deuten auf standörtliche Extreme (Flachgründigkeit, Trockenheit, Nässe u. ä.) hin. Demnach ist auf Grundlage des Leitfadens des LUBW 2010 nicht von einer Sonderstandortfunktion der örtlichen Bodenkörper auszugehen.

Zusammenfassung der natürlichen Bodenfunktionen

Nachfolgende, zusammenfassende Funktionsbewertung bildet die Grundlage der in Kapitel 5 erläuterten Eingriffsermittlung hinsichtlich des Umweltmediums Boden:



Begründung

Bodenklassenzeichen (Bodenschätzungsdaten)	Wert NB (LUBW 2010)	Wert AW (LUBW 2010)	Wert FP (LUBW 2010)	Bodenwert (LUBW 2010)	Ökopunkte je m ² ÖKVO BaWü
L2Lö 88/95	4 (sehr hoch)	3 (hoch)	4 (sehr hoch)	3,667	14,667
L2 78/84	4 (sehr hoch)	3 (hoch)	4 (sehr hoch)	3,667	14,667
L3V 68/73	3 (hoch)	2 (mittel)	3 (hoch)	2,667	10,667
L4V 59/61	3 (hoch)	2 (mittel)	3 (hoch)	2,667	10,667
L4Vg 56/56	2 (mittel)	2 (mittel)	2 (mittel)	2,000	8,000
Versiegelte Teilflächen	0	0	0	0	0
NB = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AW = Ausgleichsfunktion Wasserkreislauf, FP = Filter-/Pufferfunktion					

3.3 Funktionsbereich Wasser

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind weder innerhalb, noch im näheren Umfeld des Plangebietes ausgebildet.

Grundwasserneubildungsfunktion

Insbesondere den Lösslehmstandorten im nördlichen Plangebiet ist bei nur geringer Geländeneigung eine Bedeutung für die örtliche Grundwasserneubildung zuzuschreiben. Lagebedingt kann von einem weniger empfindlichen Grundwasserflurabstand von über 2,00 m ausgegangen werden, wenngleich flacher liegende Schichten- oder Hangdruckwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden können.

Grundwasserschutzfunktion

Die mächtigen Lehmdecken im Plangebiet bilden ein leistungsfähiges Puffer- und Filtermedium gegenüber zahlreichen landnutzungsbedingten Schadstoffeinträgen, so dass von einer vergleichsweise hohen bis sehr hohen *bodenartbedingten* Grundwasserschutzfunktion der Standorte auszugehen ist. Funktionswertverluste ergeben sich im südlichen Grenzbereich des Plangebietes aufgrund Skelettanteile im Untergrund.

Das Plangebiet ist randlicher Bestandteil des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim und hier in die weitere Schutzzone III C 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.



Begründung

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

Ein Wärmeausgleich zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum ist insbesondere im Bereich und Umfeld städtischer Siedlungsstrukturen, wie sie auch westlich des Planungsraums, im Kernstadtgebiet Bad Mergentheims vorzufinden sind, von Bedeutung.

Angesichts ihrer aktuellen, offenen Landnutzungsform, ihrer nur saisonalen Vegetationsbedeckung und Großflächigkeit ist den Feldfluren der Äußeren Au und der südlich anschließenden Taubertalflanken eine große Bedeutung als Kaltluftproduktionsraum zuzuschreiben. Entstehende Kaltluftmassen können derzeit weitgehend ungehindert über die Taubertalsole in das Kernstadtgebiet vordringen und in diesem Bereich zu einem Wärmeausgleich zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum beitragen.

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 nur sehr geringe Bedeutung zuzuschreiben.

3.5 Funktionsbereich Arten und Lebensräume

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit nahezu ausschließlich von intensiv ackerbaulich genutzten Standorten und deren Erschließung über versiegelte Feldwirtschaftswege eingenommen. In Form einer älteren Obsthochstammreihe mit zahlreichen Stammhöhlungen, Totholzvorräten und begleitenden, nitrophilen Hochstauden- bzw. Altgrassäumen ist eine naturnahe Landschaftsstruktur in den Planungsraum einbezogen. Aufgrund seiner Gesamtbreite von etwa 10 m kann dem ortstypischen Landschaftselement trotz landnutzungsbedingter Stoffeinträge und der örtlichen Störungskulisse eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung, insbesondere für gehölzbezogene Fledermausarten sowie Höhlen- und Freibrüter, beigemessen werden.

Die offenen, nur flach geneigten Ackerfluren im Betrachtungsraum bieten Vogelarten des Offenlandes günstige Lebensraumbedingungen. Dies konnte auch im Rahmen zoologischer Grundlagenerhebungen in den Jahren 2015 und 2017 bestätigt werden. So waren innerhalb des Wirkungsraumes des Vorhabens 3 Feldlerchenreviere und 2 Brutstätten (Brutverdacht) der Goldammer festzustellen (vgl. hierzu auch artenschutzrechtliches Prüfprotokoll in der Anlage).

Die Realnutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wie auch in dessen Umfeld kann nachfolgender Bestandskarte entnommen werden.



Begründung



Innerhalb des Plangebietes können auf dieser Grundlage im Einzelnen folgende Lebensraumtypen differenziert und bewertet werden:



Begründung

Lebensraumtyp	Ausbildung und Artenspektrum	Biotop-/Nutzungstyp gem. ÖKVO	Fläche (m²) Stückzahl	Naturschutz- fachlicher Wert
Streuobstreihe auf nitrophiler Hochstauden-/ Altgrasflur	Höhlen- und totholzreicher Obsthochstammbestand, hohe Altersklasse; großflächig begleitende Brennesselbestände, teils mit Verbuschungstendenzen	3511, 45.20b	2.072	Hoch
Intensivacker	Ackerwildkrautvegetation fehlend; sehr hohe Bodenbonität	37.11	87.672	Gering bis mittel
Verkehrsfläche	Vollversiegelte Straßen- und Feldwirtschaftsweganteile	60.21	2.307	Sehr gering
Gesamtfläche			92.051	

3.6 Funktionsbereich Landschaftsästhetik und –erleben

Das Plangebiet gehört den agrarisch überprägten Feldfluren der Äußeren Au an, die aufgrund ihrer hochproduktiven und entsprechend intensiv genutzten Lösslehmstandorte nur noch sehr vereinzelt naturnahe Landschaftsstrukturen aufweisen. Hierzu zählt die im Plangebiet enthaltene Streuobstreihe, die derzeit eine markante, ortstypische Dominante im Landschaftsraum darstellt. Die Strukturarmut der Landschaft ermöglicht weiträumige Blickbeziehungen mit den struktureicheren Taubertalflanken südlich, östlich und nördlich des Plangebietes. Landschaftsästhetische Vorbelastungen des Betrachtungsraumes bestehen in Form der südlich verlaufenden Bundesstraße B19 (Südumgehung), der nördlich angrenzenden Austräße und der weitgehend offenen Siedlungskanten der bestehenden Siedlungsquartiere „Auenland I und II“.

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



Blick nach Nordosten über den Planungsraum; raumprägende Obstbaumreihe und Taubertalflanken im Hintergrund



Blick nach Südwesten über den Planungsraum; bestehender Ortsrand im Bildhintergrund

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



Begründung

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

Der Planungsraum schließt unmittelbar östlich an die großflächigen Wohnquartiere „Auenland I“ und „Auenland II“ an und dürfte angesichts seiner engmaschigen, gut ausgebauten Flurerschließung regelmäßig von Fußgängern bzw. Naherholung Suchenden gequert werden. Die Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer sollte vor diesem Hintergrund im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes erhalten werden.

Im Rahmen der Geländeerhebungen waren keine erheblichen Raumbelastungen festzustellen, jedoch sind im Zuge der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerstandorte im Flurgewann „Äußere Au“ innerhalb wie im Umfeld des Plangebietes episodisch Lärm- und ggf. auch Geruchsimmissionen/-emissionen zu erwarten. Zudem ist das Plangebiet zumindest im äußeren Einwirkungsbereich der südlich verlaufenden B19 und der Austrasse gelegen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht harmonisiert die vorgesehene, städtebauliche Entwicklung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit den westlich angrenzenden Wohnbaunutzungen.

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

Die sehr ertragreichen und landwirtschaftlich sehr gut erschlossenen Lehm- und Lösslehmstandorte im Untersuchungsgebiet werden bereits langjährig 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 (sehr hohe Ackerzahlen, teils über 90).

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



Begründung

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

Das Planungsgebiet umfasst in Form einer strukturreichen Streuobstreihe ein landschaftsästhetisch wie –ökologisch wertvolles Landschaftselement, das weitgehend erhalten, in das geplante Siedlungsquartier eingebunden und zur Stärkung seiner Funktionswerte erweitert werden soll. Eine vergleichbare Landschaftsstruktur ist entlang der vorgesehenen Fußwegeverbindung zwischen dem Wohnquartier „Auenland I“ und dem offenen Landschaftsraum geplant.

Um das geplante Siedlungsquartier zum offenen Landschaftsraum hin zu fassen, sind in den Randbereichen der wohnbaulichen Entwicklungsflächen lockere Baumreihen und Baum-/ Strauchhecken, bestehend aus naturraumtypischen Baum- und Straucharten auf überwiegend privaten Grünflächen vorgesehen. Hierdurch wird eine landschaftsökologisch wie –ästhetisch wertvolle Übergangszone zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum geschaffen, die im Falle einer Erweiterung des Wohnbaugebietes als siedlungsökologisch bedeutsame Grünzäsuren weitergeführt werden können.

Ergänzend sind entlang der vorgesehenen Erschließungsstraße 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.

Mehrere fußläufige Anbindungen des geplanten Wohngebietes an die westlich angrenzenden Siedlungsflächen gewährleisten die Durchgängigkeit des großflächigen Siedlungsquartiers, aber auch die Erschließung rückwärtiger, landwirtschaftlicher Nutzflächen.

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 im Plangebiet werden als private oder öffentliche 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.



Begründung

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

- Erhaltung und Erweiterung eines strukturreichen Obstbaumbestandes

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ist die bestehende, strukturreiche Obstbaumreihe im nördlichen Plangebiet weitestgehend zu erhalten und nördlich um einen etwa 5 m breiten Entwicklungstreifen zu erweitern. Hierdurch kann der Bestand in seiner Entwicklung langfristig gesichert und um Jungpflanzungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ergänzt werden. Erforderliche Obstbaumpflanzungen sind in Anlehnung an die Pflanzempfehlungen (Hinweischarakter) der Tabelle 4.2 „Ortstypische Obstbaumsorten“ vorzunehmen, wodurch die Stabilität und Funktionalität der Pflanzungen sichergestellt werden kann.

Während der baulichen Entwicklung des Plangebietes sind zum Schutz des Altbaumbestandes insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Abschnitt 4“ zu beachten. Abgängige Obsthochstämme sind unter besonderer Berücksichtigung ortstypischer Obstbaumsorten (vgl. Tabelle 4.2) zu ersetzen, um die städtebaulichen und ökologischen Funktionen des Gesamtbestandes aufrecht zu erhalten

Um die Leistungsfähigkeit der Obstgehölze, wie auch ihren spezifischen Habitus als prägenden Aspekt der regionaltypischen Kulturlandschaft zu entwickeln, sind Schnittmaßnahmen des traditionellen Streuobstbaus fachgerecht durchzuführen. Diese bestehen in einer Erziehungspflege, welche die ersten 5 Jahre im Frühjahr zum Zwecke der grundlegenden Kronenausformung (gezielte Förderung von kronenbildenden Leittrieben) angesetzt wird, sowie einer nachfolgenden Auslichtungspflege. Im Rahmen der alle 2 bis 5 Jahre, je nach Bedarf durchzuführenden Auslichtungsschnitte, ist auf maßvolle Art und Weise dicht stehendes und abgestorbenes Obstholz zu entfernen. Höhlenbäume wie auch totholzreiche Altbäume sind als habitatwirksame Gehölzstrukturen zu erhalten, sofern Anforderungen an die Verkehrssicherheit der Einzelbäume erfüllt werden.

Auf den Einsatz von Fungiziden, Herbiziden und Insektiziden innerhalb des Streuobstbestandes ist grundsätzlich zu verzichten, um Lebensraumbedingungen in ihrer Gesamtheit zu sichern und die Entwicklung der Einzelbäume unter natürlichen, lokalen Standortvoraussetzungen zu gewährleisten. Lediglich auf maßvolle Art und Weise, kann im Wurzelbereich der Obstbäume eine organische Düngung (Mist, Kompost, keine Gülle!) vorgenommen werden. Anorganische Dünger sind grundsätzlich nicht auszubringen.

Die begleitenden Gras-/Krautfluren sind als 1- bis 2-schüriges Extensivgrünland oder 1- bis 2-jährlich zu pflegende Altgrasfluren zu entwickeln und anfallendes Mahdgut ist großenteils abzuräumen, um Verfilzungen wie auch autogener Eutrophierung vorzubeugen.

- Rodung von Gehölzen

Die zur Wohngebietserschließung vereinzelt erforderlichen Obstbaumrodungen sind ausschließlich in den Monaten Oktober, November, Dezember, Januar oder Februar

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





Begründung

vorzunehmen, um erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Brutvogel- und Fledermausvorkommen zu vermeiden.

- **Baufeldräumung und Einleitung von Erschließungsmaßnahmen**

Die Baufeldräumung und Erschließungsmaßnahmen sind außerhalb der sensiblen Vogelbrutzeiten, insbesondere im Vorfeld der Revierbildung der Feldlerche, einzuleiten, um erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Bodenbrüterpopulationen vorzubeugen. Ein geeigneter Zeitraum zur Einleitung von Baufeldräumung und Plangebieterschließung besteht zwischen dem 15.08. und 01.03.

- **Gestaltung von PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwegen**

PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwege sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundene Decken, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpfaster herzustellen, um Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen zu minimieren, 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.

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

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

Um in östlichen und südlichen 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 Erschließungsstraßenräumen

Die geplanten Erschließungsstraßen (Wohnwege ausgenommen) sind 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.

- Pflanzung von Bäumen innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen

Mit den Zielen das geplante Wohnbaugebiet aufzulockern, lokalklimatische Funktionswerte zu schaffen und Beiträge zum örtlichen Biotopverbund zu leisten, ist je Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum (auch Obsthochstämme) zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualitäten sollten unter Berücksichtigung der zusammengestellten Empfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Tabelle 4.1) und ortstypischen Obstsorten (Tabelle 4.2) festgelegt werden. Des Weiteren sind Pflanzausfälle zur Erhaltung der vielseitigen Funktionen der vorgesehenen Grünstrukturen in Anlehnung an die Pflanzempfehlungen zu ersetzen.

- Pflanzung von Baumreihen im nördlichen und westlichen Randbereich des Wohnbaugebietes, sowie fußwegbegleitend im mittleren Plangebiet

Mit den Zielen, das Plangebiet zum offenen Landschaftsraum hin zu fassen und wertvolle Grünzäsuren innerhalb des Plangebietes zu erzielen, sind entlang der Hauptfuß- und – wirtschaftswege, wie auch im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes Laubbaumreihen (auch Obstbäume) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu schaffen. Hierbei sind Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Tabelle 4.1) und ortstypischen Obstbaumsorten (Tabelle 4.2) in besonderem Maße zu berücksichtigen, um die Entwicklung naturnaher Grünstrukturen 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

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 pyraester	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		
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)		



Begründung

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	Eingriffliger 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 `Cleveland`	Spitzahorn	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, 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 pyraeaster	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

Versickerung von Oberflächenwasser

Unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser sollte innerhalb der wohnbaulichen Nutzflächen oder im Bereich privater Grünflächen verrieselt werden, um Auswirkungen auf den landschaftlichen Wasserhaushalt zu minimieren und zusätzliche Belastungen des öffentlichen Kanalsystems sowie der Vorfluter zu vermeiden.

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 verbalargumentative 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:

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.



Begründung

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.

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 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:

- Einbindung natürlicher Bodenkörper in naturnah zu entwickelnde Grünflächen (Randbereiche; wegbegleitende Obstbaumreihen auf Gras-/Krautfluren): 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 30 bzw. 40 % der Baufläche (gem. GRZ). Für einen Flächenanteil von 60 bzw. 70 % werden aufgrund des voraussichtlich geringen Geländeausgleichsbedarfs (geringe Eingriffe in die natürliche Bodenstruktur) keine erheblichen Funktionswertbeeinträchtigungen angenommen.
- Einbeziehung natürlicher Bodenkörper in versiegelte Straßenverkehrsflächen: Vollständige Auflösung der aktuellen Bodenfunktionswerte.
- Einbeziehung natürlicher Bodenkörper in teilversiegelte Fuß- und Wirtschaftswege: Annahme der Restwertstufe 1 für alle Bodenfunktionen.

Boden-einheit	Klassenzeichen	BF	AW	FP	SnV	WvE	Geplante Nutzung (Eingriff)	WnE	Biotoptyp ÖKVO	Fläche (m²)	KB in BWE
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Baum-/Strauchheckenriegel	4,000	41.22	303	-101
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Baum-/Strauchheckenriegel	4,000	41.22	250	-83
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Baum-/Strauchheckenriegel	4,000	41.22	110	-37
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Baum-/Strauchheckenriegel	4,000	41.22	63	-21
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Fußweg, befestigt	1,000	60.20	138	369
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Fußweg, befestigt	1,000	60.20	127	340
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Fußweg, befestigt	1,000	60.20	1	3
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.70, 45.20a	482	-161
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.70, 45.20a	690	-231



Begründung

1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.70, 45.20a	274	-91
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.70, 45.20a	270	-90
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.70, 45.20a	161	-54
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Streuobstreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.41, 45.20b	325	-108
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Streuobstreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.41, 45.20b	325	-109
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Streuobstreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.41, 45.20b	195	-65
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Streuobstreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.41, 45.20b	211	-70
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Streuobstreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.41, 45.20b	313	-105
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Streuobstreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.41, 45.20b	307	-103
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Streuobstreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.41, 45.20b	167	-56
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Streuobstreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.41, 45.20b	189	-63
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Nitrophytische Saumvegetation	4,000	35.11	171	-57
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Nitrophytische Saumvegetation	4,000	35.11	155	-52
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Sonstige, verkehrsflächenbegleitende Grünflächen	3,666	60.50	126	0
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Sonstige, verkehrsflächenbegleitende Grünflächen	3,666	60.50	140	0
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Sonstige, verkehrsflächenbegleitende Grünflächen	3,666	60.50	8	0
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Sonstige, verkehrsflächenbegleitende Grünflächen	3,666	60.50	44	0
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Sonstige, verkehrsflächenbegleitende Grünflächen	3,666	60.50	44	0
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Spielplatz	3,666	33.70	2011	0
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Straßenverkehrsfläche	0,000	60.20	4950	18148
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Strukturreiche Streuobstreihe (Bestand)	3,666	33.41, 45.20b	575	0
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Strukturreiche Streuobstreihe (Bestand)	3,666	33.41, 45.20b	575	0
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Strukturreiche Streuobstreihe (Bestand)	3,666	33.41, 45.20b	343	0
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Strukturreiche Streuobstreihe (Bestand)	3,666	33.41, 45.20b	374	0
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 30 % Überbauung, 70 % Hausgarten	2,566	60.10, 60.60	2617	2879
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 30 % Überbauung, 70 % Hausgarten	2,566	60.10, 60.60	964	1060

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





Begründung

1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 30 % Überbauung, 70 % Hausgarten	2,566	60.10, 60.60	1308	1438
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 30 % Überbauung, 70 % Hausgarten	2,566	60.10, 60.60	1308	1438
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 30 % Überbauung, 70 % Hausgarten	2,566	60.10, 60.60	616	678
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 30 % Überbauung, 70 % Hausgarten	2,566	60.10, 60.60	3446	3790
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 30 % Überbauung, 70 % Hausgarten	2,566	60.10, 60.60	0	0
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 30 % Überbauung, 70 % Hausgarten	2,566	60.10, 60.60	1293	1422
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	3482	5105
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	0	1
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	3539	5188
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	1675	2456
1	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	1	2
2	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Baum-/Strauchheckenriegel	4,000	41.22	530	-177
2	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Fußweg, befestigt	1,000	60.20	308	821
2	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.70, 45.20a	431	-144
2	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.70, 45.20a	567	-189
2	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	4,000	33.70, 45.20a	59	-20
2	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Nitrophytische Saumvegetation	4,000	35.11	294	-98
2	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Straßenverkehrsfläche	0,000	60.20	3254	11929
2	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	6329	9278
2	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	1212	1776
2	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	2982	4372
2	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	3237	4745



Begründung

2	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	4339	6360
2	L2Lö 88/95	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	7016	10286
3	L2 78/84	4	3	4	0	3,666	Baum-/Strauchheckenriegel	4,000	41.22	93	-31
3	L2 78/84	4	3	4	0	3,666	Baum-/Strauchheckenriegel	4,000	41.22	97	-33
3	L2 78/84	4	3	4	0	3,666	Nitrophytische Saumvegetation	4,000	35.11	56	-19
3	L2 78/84	4	3	4	0	3,666	Nitrophytische Saumvegetation	4,000	35.11	53	-18
3	L2 78/84	4	3	4	0	3,666	Sonstige, verkehrsflächenbegleitende Grünflächen	3,666	60.50	60	0
3	L2 78/84	4	3	4	0	3,666	Sonstige, verkehrsflächenbegleitende Grünflächen	3,666	60.50	102	0
3	L2 78/84	4	3	4	0	3,666	Straßenverkehrsfläche	0,000	60.20	1202	4405
3	L2 78/84	4	3	4	0	3,666	Straßenverkehrsfläche	0,000	60.20	108	394
3	L2 78/84	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	1104	1619
3	L2 78/84	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	2146	3145
3	L2 78/84	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	513	752
3	L2 78/84	4	3	4	0	3,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	2,200	60.10, 60.60	352	516
4	L4V 59/61	3	2	3	0	2,666	Baum-/Strauchheckenriegel	3,000	41.22	320	-107
4	L4V 59/61	3	2	3	0	2,666	Nitrophytische Saumvegetation	3,000	35.11	185	-62
4	L4V 59/61	3	2	3	0	2,666	Straßenverkehrsfläche	0,000	60.20	730	1947
4	L4V 59/61	3	2	3	0	2,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	1,600	60.10, 60.60	8461	9020
5	L3V 68/73	3	2	3	0	2,666	Straßenverkehrsfläche	0,000	60.20	168	448
5	L3V 68/73	3	2	3	0	2,666	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	1,600	60.10, 60.60	2157	2300
6	L4Vg 56/56	2	2	2	0	2,000	Baum-/Strauchheckenriegel	2,666	41.22	2483	-1654
6	L4Vg 56/56	2	2	2	0	2,000	Baum-/Strauchheckenriegel	2,666	41.22	134	-89
6	L4Vg 56/56	2	2	2	0	2,000	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	2,666	33.70, 45.20a	19	-13
6	L4Vg 56/56	2	2	2	0	2,000	Nitrophytische Saumvegetation	2,666	35.11	77	-51
6	L4Vg 56/56	2	2	2	0	2,000	Straßenverkehrsfläche	0,000	60.20	461	922
6	L4Vg 56/56	2	2	2	0	2,000	Wohnbaufläche, 40 % Überbauung, 60 % Hausgarten	1,200	60.10, 60.60	3441	2753



Begründung

7		0	0	0	0	0,000	Baum-/Strauchheckenriegel	3,000	41.22	6	-18
7		0	0	0	0	0,000	Fußweg, befestigt	1,000	60.20	1719	-1719
7		0	0	0	0	0,000	Fußweg, befestigt	1,000	60.20	108	-108
7		0	0	0	0	0,000	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	3,000	33.70, 45.20a	3	-10
7		0	0	0	0	0,000	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	3,000	33.70, 45.20a	50	-150
7		0	0	0	0	0,000	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	3,000	33.70, 45.20a	77	-231
7		0	0	0	0	0,000	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	3,000	33.70, 45.20a	30	-89
7		0	0	0	0	0,000	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	3,000	33.70, 45.20a	18	-53
7		0	0	0	0	0,000	Junge Laubbaumreihe auf Gras-/Krautflur	3,000	33.70, 45.20a	9	-28
7		0	0	0	0	0,000	Junge Streuobstreihe auf Gras-/Krautflur	3,000	33.41, 45.20b	3	-8
7		0	0	0	0	0,000	Junge Streuobstreihe auf Gras-/Krautflur	3,000	33.41, 45.20b	0	0
7		0	0	0	0	0,000	Junge Streuobstreihe auf Gras-/Krautflur	3,000	33.41, 45.20b	1	-3
7		0	0	0	0	0,000	Junge Streuobstreihe auf Gras-/Krautflur	3,000	33.41, 45.20b	17	-52
7		0	0	0	0	0,000	Spielplatz	3,000	33.70	0	0
7		0	0	0	0	0,000	Straßenverkehrsfläche	0,000	60.20	181	0
SUMME											115.273
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 Bodenwerteinheiten gem. LUBW 2012											

Wenngleich durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen Bodenfunktionswertsteigerungen zu erwarten sind (Steigerung des Versickerungspotenzials, Oberflächenwasserrückhalt, Stärkung der Filterfunktionen) und im Bereich der großflächigen Hausgartenparzellen (Flächenanteile von 60 oder 70 % in Abhängigkeit von der vorgesehenen GRZ) voraussichtlich keine erheblichen Funktionswertverluste eintreten werden, ergeben sich in Folge der geplanten Plangebietsentwicklung erhebliche Bodenfunktionswertverluste, die sich in einem Kompensationsbedarf von **115.273 Bodenwerteinheiten** niederschlagen.



Begründung

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 entsprechenden Rahmenbedingungen der ÖKVO 2010.

Lebensraumtyp	Ausbildung	Biotoptyp ÖKVO	Grund- wert	Korrekturfaktor Ausprägung	Biotop- wert	Fläche (m²)	Bilanzwert
Streuobstreihe auf nitrophiler Hochstauden-/ Altgrasflur	Höhlen- und totholzreicher Obsthochstammbestand, hohe Altersklasse; großflächig begleitende Brennesselbestände, teils mit Verbuschungs- tendenzen	35.11, 45.20b	12	0	12	2.072	24.864
Intensivacker	Ackerwildkrautvegetation fehlend; sehr hohe Bodenbonität	37.11	4	0	4	87.630	350.520
Verkehrsfläche	Vollversiegelte Straßen- und Feldwirtschaftsweganteile	60.21	1	0	1	2.307	2.307
SUMME						92.009	377.691

Bewertung von Einzelbäumen, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen

Da weitständigen oder solitären Gehölzstrukturen kein Flächenansatz zugeordnet werden kann (ausgenommen hiervon sind flächige Streuobstbestände), erfolgt die Bewertung der bestehenden Obstbaumreihe entsprechend der ÖKVO 2010 unter Einbeziehung eines standardisierten Grund- bzw. Planungswertes 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.

Biotoptyp	Ausbildung und Artenspektrum	Biotoptyp LUBW	Grundwert	Baum- anzahl	Mittlerer Stamm- umfang in cm	Bilanzwert
Obsthochstamm	Entwicklungsalter 50 bis 70 Jahre, mittlere Vitalität; höhlen- und totholzreich; ausschl. Apfelsorten	45.20b	6	20	150	18.000
SUMME				20		18.000

Der Bilanzwert der bestehenden Biotop- und Nutzungsstruktur beläuft sich vor diesem Hintergrund auf insgesamt **395.691** Ökopunkte.

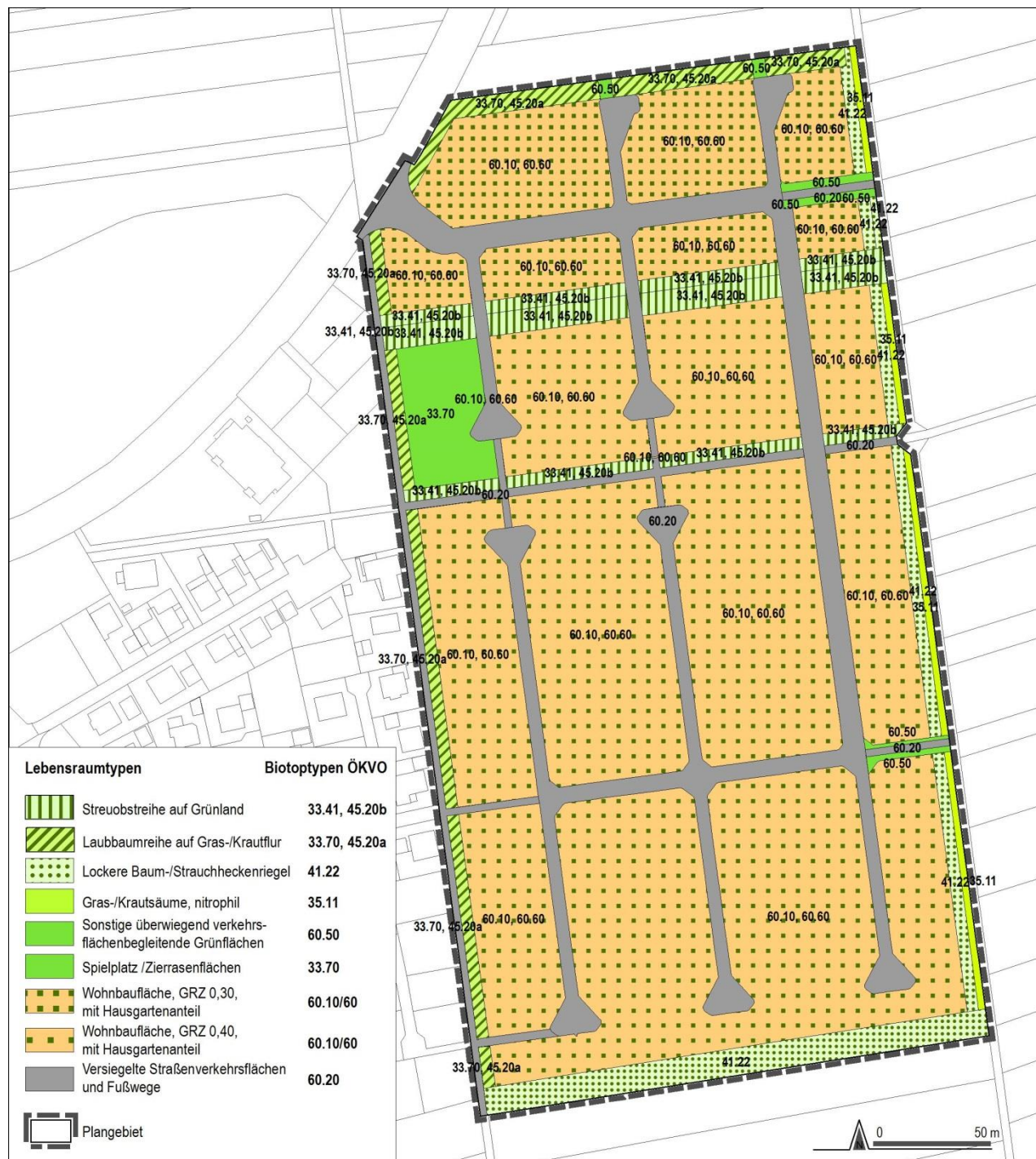


Begründung

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:





Begründung

Lebensraumtyp	Ausbildung	Biotoptyp ÖKVO	Grund- wert	Korrekturfaktor Ausprägung	Biotop- wert	Fläche (m²)	Bilanzwert
Lockere Baum-/ Strauch- hecken, naturnah	Naturnahe, obstholzreiche Artenzusammensetzung, 2-reihige Anlagen	41.22	14	-2 (ggf. Anteil nicht standortheimisch; schmale Ausprägung)	12	4.389	52.668
Obstbaumreihen auf Gras- /Krautfluren	Flächenansatz von 33.41 „Fettwiese mittlerer Standorte“; separater Ansatz von Baumbestand und Baumpflanzungen	33.41	13	-1 (Störungskulisse, Randeffekte)	12	3.925	47.100
Weitständige Laubbaumreihe auf Gras-/Krautfluren	Flächenansatz von 33.70 „Trittrassen“, überwiegend integriert in Hausgärten	33.70	4	0	4	3.140	12.560
Saumvegetation, nitrophytisch	Entwässerungsgraben, artenarme Gras-/Krautflur	35.11	12	-2 (artenarm, Randeffekte)	10	992	9920
Gras-, Krautfluren entlang von Verkehrsflächen	Nitrophile, eher artenarme Ausbildungen, mehrschürig, „sonstige Grünfläche im Siedlungsraum“	60.50	4	0	4	523	2092
Spielfeldplatz	Überwiegend Scherrasenbestand, Trittrassen	33.70	4	0	4	2.011	8.044
Hausgärten	Zier- und Begleitgrün innerhalb der Wohnbau- flächen (Ansatz von 60 % der Gesamtfläche gem. GRZ)	60.60	6	-1	5	31.192	155.960
Hausgärten	Zier- und Begleitgrün innerhalb der Wohnbau- flächen (Ansatz von 70 % der Gesamtfläche gem. GRZ)	60.60	6	-1	5	8.085	40.425
Verkehrsfläche	Asphaltdecken und befestigte Fußwege	60.21	1	0	1	13.493	13.493
Wohnbaufläche	Ansatz von 30 % gem. GRZ	60.10	1	0	1	3.465	3.465
Wohnbaufläche	Ansatz von 40 % gem. GRZ	60.10	1	0	1	20.794	20.794
SUMME						92.009	366.521



Begründung

▪ 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	Biotoptyp LUBW	Grundwert	Baum- anzahl	Mittlerer Stamm- umfang, cm	Bilanzwert
Erhaltung von Obsthochstämmen	Sicherung eines Großteils der struktureichen Obstbaumreihe; Ansatz von 4 Einzelbaumverlusten zur Schaffung von Erschließungs- flächen	45.20b	6	16	150	14.400
Pflanzung von Laubbäumen (Obstbäumen)	Pflanzung von standortgerechten, Laub-/Obsthochstämmen in Randbereichen des Wohnbau- gebietes, entlang des Hauptfuß- weges, als Ergänzungspflanzung der bestehenden Streuobstreihe und in privaten Bauparzellen; Annahme eins STU von 80 cm nach 25 Jahren	45.20b	6	140	80	67.200
Pflanzung von Laubbäumen	Pflanzung von standortgerechten, jedoch klein- und mittelkronigen Laubbäumen entlang von Erschließungsstraßen des Plangebietes; Annahme eins STU von 60 cm nach 25 Jahren; Wertabschlag: 2 WP	45.20a	(8-2) 6	110	60	39.600
	SUMME			161		121.200

Der Bilanzwert der geplanten Biotop- und Nutzungsstruktur beläuft sich vor diesem Hintergrund auf insgesamt **471.521 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	366.521
Geplante und erhaltene Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen	121.200
Bestehende, flächige Biotop- und Nutzungstypen	-395.691
SUMME	92.030



5.4 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Die Bauleitplanung bewirkt für den Funktionsbereich Arten und Lebensräume insgesamt eine Biotopwertsteigerung um etwa 92.030 Biotopwertpunkte, was insbesondere auf die überwiegend ackerbauliche Nutzung des Eingriffsraumes im Ausgangszustand und die geplante, wohnbauliche Flächenentwicklung mit vergleichsweise geringen Grundflächenzahlen und die geplanten Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen zurückzuführen ist. Die wertgebende Landschaftsstruktur, ein Streuobstbestand hoher Altersklasse kann weitgehend erhalten und sinnvoll erweitert werden.

Für den Funktionsbereich Boden wurde jedoch ein erheblicher Funktionswertverlust um etwa 115.273 Bodenwerteinheiten festgestellt. Die Funktionswertverluste des Bodens sind ausschließlich auf die geplanten Überbauungs- und Befestigungsmaßnahmen im Plangebiet zurückzuführen, die bereits auf ein Mindestmaß minimiert wurden (GRZ 0,30 und 0,40, zwingend erforderliche Erschließungsflächen).

Der Kompensationsüberschuss von **92.030 Biotopwertpunkten** innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume, soll vollumfänglich funktionsübergreifend für das Schutzgut Boden gewertet werden.

Zudem ist vorgesehen, die im Rahmen der Plangebieterschließung (Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen) anfallenden Oberböden im Plangebiet, die vor Ort nicht wiederverwertet werden können, auf das ackerbaulich genutzte Flurstück 4100, Gemarkung Bad Mergentheim, zu verbringen, um dessen natürliche Bodenfunktionswerte zu optimieren. Die Bodenzahlen der betreffenden, von Lehmen und schweren Lehmen geprägten Ackerfläche liegen zwischen 43 und 47 und damit deutlich unter den Bodenzahlen im Plangebiet. Es herrschen gesteinshaltige Verwitterungsböden der Zustandsstufe 5 vor. Die Bodenauflagen im Plangebiet weisen eine besonders hohe Bodenbonität und hohe bis sehr hohe Funktionswerte hinsichtlich der Ausgleichsfunktion des Bodens im Wasserkreislauf und der Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen auf. Böden des Flurstückes 4100 hingegen sind auf Grundlage ihrer aktuellen Bodenschätzungsdaten lediglich mittlere bis geringe Funktionswerte beizumessen.

Gem. LUBW 2012 (Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) kann durch den geplanten Oberbodenauftrag eine Steigerung des Bodenwertes um 1 Wertstufe erzielt werden. Die Gesamtfläche des Flurstückes 4100 beträgt etwa 13.905 m², während die geplanten, öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet eine Gesamtfläche von etwa 13.290 m² erreichen. Somit können sämtliche, im Bereich der geplanten, öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberböden (Mächtigkeit etwa 0,20 m) auf das Flurstück 4100 aufgetragen werden und hierdurch ein Funktionswertzugewinn von insgesamt **13.290 Bodenwertstufen** erzielt werden. Das betreffende Flurstück wird im Rahmen der Bauleitplanung als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche zugeordnet und planungsrechtlich gesichert.

Ein darüber hinausgehender Ausgleich oder Ersatz von Bodenfunktionsverlusten wäre durch weitere großflächige Entsiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet, umfangreiche Bodenverbesserungsmaßnahmen oder ausgedehnte Extensivierungsmaßnahmen im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich Bad Mergentheims denkbar. Derartig nutzbare Flächenpotenziale sind angesichts einer positiven Stadtentwicklung Bad Mergentheims und einer leistungsfähigen Landwirtschaft im Tauberland jedoch generell stark begrenzt.



Begründung

Geeignete Flächen, deren natürliche Bodenfunktionswerte vor dem Hintergrund der Arbeitshilfen der LUBW 2012 im bilanzierten Umfang sinnvoll gesteigert werden könnten, stehen der Stadt Bad Mergentheim derzeit nicht zur Verfügung. Auch eine weitere Reduktion der vorgesehenen Grundflächenzahlen im Plangebiet scheidet als Minimierungsmaßnahme aus, da dies vor dem Hintergrund des örtlichen Flächenbedarfs eine Ausweisung weiterer Bau- und Verkehrsflächen bedingen würde.

Monetäre Ersatzleistungen, wie sie im Zuge von Genehmigungsverfahren für Einzelbauvorhaben angesetzt werden könnten, sind für die kommunale Bauleitplanung nicht vorgesehen (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz, § 1 a Abs. 3 BauGB).

Der Entwicklung des Wohnquartiers „Auenland III“ soll daher abschließend Vorrang gegenüber einem vollständigen Ausgleich unvermeidbarer Bodenfunktionswertverluste eingeräumt werden.

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

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung

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

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





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 und Lösslehme 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.

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 Ortsrandstrukturen zu schaffen, gliedernde Baumreihen auf Grünflächen in den Siedlungsraum einzubringen und die Grundflächenzahlen auf 0,30 im nördlichen bzw. 0,40 im südlichen Planungsraum zu begrenzen. Ergänzend ist vorgesehen, PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwege in versickerungsfähiger Oberflächengestaltung auszuführen und auf Flachdachkonstruktionen Dachbegrünungen zu schaffen, die Beeinträchtigungen der Ausgleichsfunktionen des Bodens im landschaftlichen Wasserhaushalt zumindest anteilig mindern. Angesichts der vergleichsweise geringen Geländeneigungen im Plangebiet, sind größere nivellierende Abgrabungen und Aufschüttungen voraussichtlich nicht erforderlich. Einhergehende, bodenstrukturelle Eingriffe in bislang und künftig nicht überbaute Teilflächen können vor diesem Hintergrund weitestgehend vermieden werden.

Vorhabenbedingte Eingriffe in den Bodenkörper können insgesamt deutlich minimiert, jedoch nicht kompensiert werden. Entsprechend den in Kapitel 5 dokumentierten Bilanzierungsergebnissen, verbleiben erhebliche Eingriffe, die sich in einem Kompensationsbedarf von 115.273 Bodenwerteinheiten gem. LUBW 2012 niederschlagen. Dieser Ausgleichsbedarf soll teilweise durch Anrechnung eines großen



Begründung

Kompensationsüberschusses von 92.030 Biotopwertpunkten im Funktionsbereich Arten und Lebensräume schutzgutübergreifend nachgewiesen werden (vgl. Kapitel 5.4). Ergänzend ist vorgesehen, die im Zuge der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen anfallenden Oberbodenanteile auf das stadteigene, ackerbaulich genutzte Flurstück 4100, Gemarkung Bad Mergentheim, zu verbringen und hierdurch dessen natürliche Bodenfunktionswerte zu steigern. Ein Zugewinn von etwa 13.290 Bodenwertstufen ist hierdurch auf Grundlage der Richtlinien der LUBW 2012 erzielbar.

Ein darüber hinausgehender Ausgleich oder Ersatz von Bodenfunktionsverlusten wäre durch weitere großflächige Entsiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet, umfangreiche Bodenverbesserungsmaßnahmen oder ausgedehnte Extensivierungsmaßnahmen im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich Bad Mergentheims denkbar. Derartig nutzbare Flächenpotenziale sind angesichts einer positiven Stadtentwicklung Bad Mergentheims und einer leistungsfähigen Landwirtschaft im Tauberland jedoch generell stark begrenzt. Geeignete Flächen, deren natürliche Bodenfunktionswerte vor dem Hintergrund der Arbeitshilfen der LUBW 2012 im bilanzierten Umfang sinnvoll gesteigert werden könnten, stehen der Stadt Bad Mergentheim derzeit nicht zur Verfügung. Auch eine weitere Reduktion der vorgesehenen Grundflächenzahlen im Plangebiet scheidet als Minimierungsmaßnahme aus, da dies vor dem Hintergrund des örtlichen Flächenbedarfs eine Ausweisung weiterer Bau- und Verkehrsflächen bedingen würde. Monetäre Ersatzleistungen, wie sie im Zuge von Genehmigungsverfahren für Einzelbauvorhaben angesetzt werden könnten, sind für die kommunale Bauleitplanung nicht vorgesehen (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz, § 1 a Abs. 3 BauGB).

Funktionsbereich Wasser

▪ Baubedingte Umweltauswirkungen

Im Zuge von Baumaßnahmen kann es u. U. 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 und des voraussichtlich hohen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet, ist die Gefahr eines direkten Schadstoffeintrags in örtliche Grundwasservorräte jedoch begrenzt. Insbesondere bei tiefergehenden Bodenarbeiten, z. B. im Rahmen der Errichtung von Kellergeschossen, besteht eine hohe Empfindlichkeit von Schichten- und Grundwasserleitern gegenüber Schadstoffeinträgen. Da das Plangebiet in Schutzzone III C des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim 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).



Begründung

- **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. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden vergleichsweise geringe Grundflächenzahlen (0,30 im nördlichen, 0,40 im südlichen Teilraum) vorgesehen und ein hoher Grünflächenanteil von über 15 % vorgesehen, wodurch großflächige Versickerungspotenziale innerhalb des Baugebietes verbleiben. Für Flachdächer sind Dachbegrünungsmaßnahmen vorgesehen, die u. a. der Rückhaltung von örtlich anfallendem Oberflächenwasser dienen. Ergänzend wird eine dezentrale Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser innerhalb der privaten Wohnbauparzellen empfohlen. Vor diesem Hintergrund wird nicht von erheblichen, vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserschutzes ausgegangen.

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 Planungsgebietes voraussichtlich in mehreren Bauabschnitten und über einen längeren Zeitraum von mehreren Jahren erfolgt, sind erhebliche Auswirkungen baubedingter Emissionen jedoch sehr unwahrscheinlich.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Der Untersuchungsraum trägt aufgrund seiner Lage auf den unteren, agrarwirtschaftlich geprägten und stadtkernnahen Taubertalflanken eine große Bedeutung als Entstehungs- und Ventilationsraum für Kaltluftmassen. Diese Funktionswerte werden in Folge einer baulichen Entwicklung des Planungsgebietes vollständig verloren gehen. Im Gegenzug sind luftregenerative Wertsteigerungen in Folge der geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen des Plangebietes zu erwarten. Südöstlich und östlich verbleiben jedoch großräumige, ackerbaulich geprägte Gewanne, die zum Wärmeausgleich zwischen Kernstadtgebiet und offenem Landschaftsraum beitragen. Vor diesem Hintergrund wird zumindest nicht von erheblichen vorhabenbedingten Auswirkungen für das örtliche Stadt- und Geländeklima ausgegangen.

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

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





Begründung

unvermeidbare Gehölzrodungen außerhalb der prioritären Vogelbrutzeiten durchgeführt und Erschließungsmaßnahmen zwischen September und Ende März (im Vorfeld der Revierbildung der Feldlerche) durchgeführt werden.

Für die im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld mit drei Revieren nachgewiesene Feldlerche, wie auch die Goldammer müssen bestandssichernde Maßnahmen ergriffen werden (vgl. artenschutzrechtliches Prüfprotokoll im Anhang). Ein geeignetes Maßnahmenprogramm konnte zusammengestellt werden (vgl. nachstehende Ausführungen zu anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen).

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.

- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Zwar wird das Plangebiet derzeit überwiegend 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, die prägende und naturschutzfachlich bedeutsame Obstbaumreihe im nördlichen Plangebiet weitgehend zu erhalten und zu erweitern, ergänzende Baumreihen auf Gras-/ Krautfluren in das Plangebiet einzubringen und in den Randbereichen des Plangebietes lockere Baum-/ Stauchheckenriegel zu schaffen. Der Versiegelungsgrad auf geplanten Wohnbauflächen soll auf 30 % im nördlichen und 40 % begrenzt und ein Mindestdurchgrünungsgrad für Baulandparzellen vorgesehen werden. 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 92.030 Ökopunkten (vgl. hierzu Kapitel 5), der vollständig funktionsübergreifend zur Teilkompensation von Beeinträchtigungen des Funktionsbereiches Boden herangezogen werden soll.

Anlage- und betriebsbedingte, artenschutzrechtliche Konflikte gem. §§ 44 und 45 BNatSchG können teilweise vermieden werden, indem (1) unvermeidbare Gehölzrodungen außerhalb der prioritären Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und dem 01.03. erfolgen und (2) die Baufeldräumung wie auch die Einleitung von Erschließungsmaßnahmen zwischen September und Ende März (im Vorfeld der Revierbildung der Feldlerche) durchgeführt werden.

Anlage- und betriebsbedingte, artenschutzrechtliche Konflikte gem. §§ 44 und 45 BNatSchG können teilweise vermieden werden, indem (1) unvermeidbare

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



Begründung

Gehölzrodungen außerhalb der prioritären Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und dem 01.03. erfolgen und (2) die Baufeldräumung wie auch die Einleitung von Baumaßnahmen zwischen September und Ende März (im Vorfeld der Revierbildung der Feldlerche) durchgeführt werden.

Ergänzend sind die vorhabenbedingten Lebensraumverluste für die Feldlerche (3 Revierverluste) im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum zu kompensieren, um den Erhaltungszustand der lokalen Population zu sichern. Hierzu ist vorgesehen, auf den ackerbaulich genutzten Flurstücken 372, Gemarkung Althausen und 1784, Gemarkung Althausen, produktionsintegriert insgesamt 7 Feldlerchenfenster zu schaffen. Vorhabenbedingte Bruthabitatverluste können hierdurch kompensiert und der örtliche Bruterfolg des Ackerbrüters kann deutlich verbessert werden (vgl. artenschutzrechtliches Prüfprotokoll im Anhang). Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kann unter diesen Voraussetzungen wirkungsvoll vorgebeugt werden.

Die beiden Grundflächen stehen im Privateigentum, konnten jedoch durch entsprechende Bewirtschaftungsverträge mit dem Flächeneigentümer langfristig gesichert werden.

Auch für die Goldammer könnten in Folge der Baulandentwicklung bis zu 2 Brutstätten im Plangebiet verloren gehen. Jedoch werden die in den Randbereichen, insbesondere im südlichen Grenzbereich des Plangebietes vorgesehenen Gehölzstrukturen künftig wertvolle Habitatstrukturen für den Bodenbrüter bilden, so dass von einer Wahrung der ökologischen Funktion betroffener Lebensraumstrukturen der Goldammer ausgegangen werden kann (vgl. artenschutzrechtliches Prüfprotokoll im Anhang).

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**
Bei vollständiger und fachgerechter Umsetzung der vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und durch einen Verzicht auf besonders leuchtende oder reflektierende Bauwerksflächen 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. Sehr wahrscheinlich ist die Erschließung und Bebauung des Plangebietes jedoch in mehreren Bauabschnitten vorgesehen, deren Abwicklung als zumutbar eingestuft wird.



Begründung

- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes stellt eine funktional und gestalterisch angepasste Fortsetzung der bestehenden Wohnquartiere „Auenland I“ und „Auenland II“ dar. Die bestehende Durchgängigkeit des großflächigen Planungsraumes kann durch die Schaffung mehrerer Fuß- und Wirtschaftswegeverbindungen bewahrt werden. 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.

Vor Aufstellung des vorliegenden Vorentwurfes wurden mehrere Erschließungs- und Gliederungsvarianten des Plangebietes unter Beteiligung der Stadtverwaltung, des Stadtrates und aller beteiligten Fachplaner diskutiert und bewertet.

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, wurde die vorliegende Planungsvariante gewählt. Die strukturreiche Streuobstreihe kann hierbei als wertgebende Landschaftsstruktur weitgehend erhalten, ergänzt und sinnvoll in das geplante Wohnquartier eingebunden werden.



Begründung

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 9,20 ha intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, die sich durch sehr ertragreiche Lösslehmdecken bei nur flacher Geländeneigung auszeichnen. Landnutzungsbedingt ist der Entwicklungsraum durch begrenzte Lebensraumqualitäten für Flora und Fauna gekennzeichnet; in Form einer höhlen- und totholzreichen Streuobstreihe mit begleitenden Altgras- und Hochstaudenfluren ist jedoch eine naturschutzfachlich wie landschaftsästhetisch besonders wertgebende Landschaftsstruktur in den räumlichen Geltungsbereich eingebunden. Im Rahmen zoologischer Grundlagenenerhebungen in den Jahren 2015 und 2017 konnten u. a. mehrere Feldlerchenreviere sowie Brutvorkommen der Goldammer im Eingriffsraum nachgewiesen werden. Von einer Nutzung des strukturreichen Streuobstbestandes durch gehölz- wie siedlungsbezogene Fledermausarten (Sommer- und Transferhabitate) ist darüber hinausgehend auszugehen.

Das Entwicklungsgebiet ist Bestandteil eines großräumigen Kaltluftproduktionsraumes (Taubertalflanken, Äußere Au), der für das örtliche Geländeklima von Bedeutung ist. In das Taubertal abfließende Kaltluftmassen bewirken für das Kernstadtgebiet Bad Mergentheims einen stadtklimatisch bedeutsamen Wärmeausgleich zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum.

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 in Teilbereichen kompensiert werden können. So ist insbesondere (1) die Anlage naturnaher Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes, (2) die Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Streuobststruktur, (3) eine umfassende Durchgrünung des Wohnbaugebietes und (4) eine Begrenzung überbaubarer Grundstücksflächen auf 30 % im nördlichen und 40 % im südlichen Teilraum vorgesehen.



Begründung

Eingriffe in den Landschaftshaushalt wurden vorangehend auf Grundlage landesrechtlicher Vorgaben und Richtlinien bilanziert. Demnach ergibt sich für den Funktionsbereich Arten und Lebensräume eine insgesamt deutliche Biotopwertsteigerung in Folge der Planumsetzung (92.030 Biotopwertpunkte) und für den Funktionsbereich Boden ein deutlicher Funktionswertverlust (ca. 115.273 Bodenwerteinheiten). Der deutliche Kompensationsüberschuss im Funktionsbereich Arten und Lebensräume soll vollständig als Teilausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Bodens angerechnet werden. Ergänzend sind Verbesserungen der natürlichen Bodenfunktionen des stadteigenen Flurstücks 4100, Gemarkung Bad Mergentheim, durch Oberbodenaufträge vorgesehen, wodurch eine Funktionswertsteigerung um 13.290 Bodenwertstufen erzielt werden kann.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können wirkungsvoll vermieden werden, indem (1) unvermeidbare Obstbaumrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der sensiblen Fortpflanzungszeiten heimischer Fledermausarten erfolgen, (2) die Baufeldräumung und die Plangebieterschließung außerhalb der prioritären Vogelbrutzeiten (geeigneter Zeitraum August bis März) eingeleitet werden, (3) strukturreiche Randbereiche des Plangebietes geschaffen und (4) zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die verloren gehenden Feldlerchenreviere vorgesehen werden. Geeignete CEF-Maßnahmenflächen konnten in der Gemarkung Althausen ermittelt und vertraglich gesichert werden.

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



10. Literatur

10.1 Fachliteratur, -gutachten, Richtlinien, Planungsvorgaben

- Architektur + Städtebau Friederich (2018): Entwurf des Bebauungsplanes WA „Auenland III“, 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 Hühig 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die Durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

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





Begründung

- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 27. November 2014 (BayRS IV, 354 [2242-1-WFK], LT-Beschluss vom 27. November 2014
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015.
- 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 durch den Bebauungsplan überplanten Grundstücke wurden durch die Stadt Bad Mergentheim erworben. Die Bauplätze sollen nach erfolgter Erschließung mit einer Bauverpflichtung veräußert werden.

2. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 67.740 qm
davon anteilig	
Einzelhäuser	ca. 33.480 qm
Doppel – und Reihenhäuser	ca. 21.870 qm
Geschosswohnungsbau	ca. 12.390 qm
davon	
privates Grün	ca. 5.530 qm

Versorgungsfläche erneuerbare Energien	ca. 1.140 qm
Verkehrsflächen	ca. 13.290 qm
Öffentliches Grün	ca. 9.860 qm
Gesamtfläche	ca. 92.030 qm

Einzelhäuser	55
Doppelhäuser	34
Reihenhäuser	27
<u>Geschosswohnungsbau</u>	<u>6</u>
Anzahl Bauplätze insgesamt	122

3. Berechnung der Wohneinheiten

55 Bauplätze	(Einzelhäuser)	x max.	3 WE	= 165 WE
17 Bauplätze	(Doppelhäuser)	x max.	2*2WE	= 68 WE
27 Bauplätze	(Reihenhäuser)	x max.	1,5 WE	= 40,5 WE
				<u>= 273,5 WE</u>

Geschosswohnungsbau insgesamt mit einer Fläche von ca. 12.390 m²

Annahme max. 9 Wohnungen pro 1.000 m² = ca. 112 WE

273,5 WE + 112 WE = 385,5 WE



Begründung

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,1 Personen je Wohneinheit kann bei der maximalen Annahme mit einer Bruttowohndichte von ca. 88 Einwohnern pro Hektar gerechnet werden.

Die ermittelte Anzahl der Wohneinheiten stellt die maximal mögliche Anzahl dar. Auf Grund der vorgesehenen Gebietsstruktur ist davon auszugehen, dass im Regelfall Einfamilienwohnhäuser errichtet werden. Gleichfalls ist anzunehmen, dass die mittlere Anzahl der Wohnungen bei anderen Hausformen nicht die maximal mögliche Anzahl erreichen wird. Unter dieser Annahme ergibt sich folgende Anzahl an Wohneinheiten.

55 Bauplätze	(Einzelhäuser)	x i. M.	2 WE	= 110 WE
17 Bauplätze	(Doppelhäuser)	x i. M.	3 WE	= 51 WE
27 Bauplätze	(Reihenhäuser)	x i. M.	1,2 WE	= 32,4 WE
				= 193,4 WE

Geschosswohnungsbau insgesamt 12.390 m²

Annahme max. 8 Wohnungen pro 1.000 m² = ca. 99 WE
= ca. 292 WE

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,1 Personen je Wohneinheit kann im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets „Auenland III“, Bad Mergentheim mit ca. 613 Einwohnern gerechnet werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Bruttofläche von insgesamt ca. 9,2 ha.

Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 66 Einwohnern pro Hektar.

Größere im Bebauungsplan für andere Zwecke vorgesehene Anlagen (z. B. Spielanlage bzw. Generationenplatz mit ca. 2.310 m²) können von der Gesamtfläche des Bebauungsplanes abgezogen werden. Fläche für Spielanlage mit ca. 2.310 m² als Generationentreffpunkt.

Abzüglich der Fläche für die o. g. Spielanlage ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 8,97 ha bzw. eine Bruttowohndichte von ca. 68 Einwohnern pro Hektar.

4. Umsetzung

Aufgrund der erheblichen Nachfrage nach Bauplätzen für eine Wohnbebauung, soll das Wohngebiet „Auenland III“ schnellstmöglich erschlossen werden.



Begründung

E A N L A G E N

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Schallimmissionspegelverteilung B 19 (Tagzeitraum)
- Schallimmissionspegelverteilung B 19 (Nachtzeitraum)
- Luftschadstoffgutachten

Bad Mergentheim, den 25.02.2020

gez.

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister