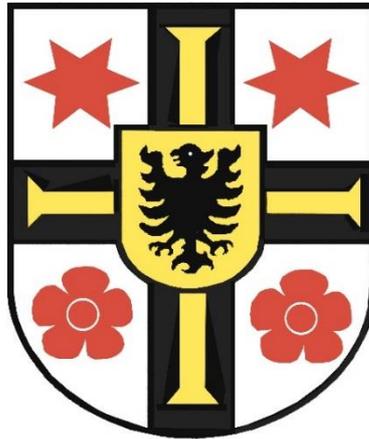


Große Kreisstadt Bad Mergentheim  
**Stadtteil Neunkirchen**

Main-Tauber-Kreis



**Bebauungsplan**  
**„Kirchberg-Siebenwinden IV“**

**- Endgültige Planfassung -**  
**Begründung**

**Stand 15.05.2019 / 24.01.2020 / 14.05.2020 / 24.09.2020**

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

**Bestandsaufnahme, Verkehrsplanung,**  
**Höhen- und Entwässerungsplanung:**  
**fks Ingenieure Dipl.-Ing. (FH) H. Fernkorn, Bad MGH**

**Bestandsaufnahme, umweltfachliche Beiträge**  
**und spezielle artenschutzrechtliche**  
**Prüfung (saP):**  
**Ingenieurbüro Fleckenstein, Lohr am Main**



Begründung

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>VORBEREITUNGEN</b>	<b>4</b>
1.	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	4
2.	Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Übergeordnete und sonstige Planungen	5
4.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	5
4.2	Regionalplan Heilbronn – Franken	5
4.3	Flächennutzungsplan	5
4.4	Landschaftsschutzgebiet	6
4.5	Landschaftsplan	6
5.	Bestandssituation	7
5.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
5.2	Beschreibung des Plangebiets	7
5.3	Lage des Plangebietes in Neunkirchen	8
5.4	Bisheriger Rechtszustand und städtebauliche Planungen	8
5.5	Bestehende Nutzungen im Plangebiet	8
5.6	Umgebungssituation	9
<b>B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>9</b>
1.	Städtebauliche Konzeption	9
2.	Verkehrliche Erschließung des Gebiets / geplante Erweiterung	9
3.	Ver- und Entsorgung des Gebiets	9
3.1	Versorgung	9
3.2	Abwasserentsorgung und Rückhaltung von Niederschlagswasser / Zisternen	10
3.3	Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser	11
4.	Planinhalte und Festsetzungen	11
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.3	Bauweise	11
4.4	Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen	12
4.5	Stellplätze / Wohnungszahl	12
4.6	Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)	13





Begründung

4.7 Private und öffentliche Grünflächen .....	13
4.8 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
4.9 Kennzeichnungen, nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise .....	16
4.10 Immissionsschutz .....	16
4.10.1 Auswirkungen des Freizeitlärms .....	16
4.11 Leitungsrechte .....	16
4.12 Denkmalschutz .....	17
5. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften) .....	17
5.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften .....	17
5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	17
5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen.....	17
5.4 Dächer.....	17
5.5 Werbeanlagen .....	17
5.6 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten.....	18
5.7 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen .....	18
5.8 Einfriedungen .....	18
5.9 Niederspannungsfreileitungen, Antennen .....	18
5.10 Stellplatzverpflichtung.....	18
C Abwägung / Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange .....	19
D PLANVERWIRKLICHUNG .....	22
1. Bodenordnung .....	22
2. Erschließungskosten.....	22
3. Flächenbilanz.....	22
4. Wohneinheiten.....	23
5. Zeitliche Umsetzung .....	24
E ANLAGEN .....	24





Begründung

## A VORBEREMERKUNGEN

### 1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Im kernstadtnahen Stadtteil Neunkirchen ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen konkret vorhanden. In den bestehenden Baugebieten sind nur noch wenige Baugrundstücke im Angebot. Um der Nachfrage gerecht zu werden ist die Erschließung eines weiteren Baugebiets im unmittelbaren Anschluss an den Planbereich „Kirchberg – Siebenwinden III“ auch im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB geboten.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat deshalb in seiner Sitzung am 07.12.2017 die Aufstellung und am 29.11.2018 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „Kirchberg – Siebenwinden IV“ beschlossen.

### 2. Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b

Nach der Baugesetzbuchnovelle 2017, in Kraft getreten am 13.05.2017, dürfen Bebauungspläne im Außenbereich, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, wenn diese eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 11.389 m<sup>2</sup> auf, von der maximal 35% als Wohnbaufläche überbaubar sind (GRZ 0,35). Somit ergibt sich eine rechnerische, maximale Grundfläche von 2.838 m<sup>2</sup> und der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

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

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll dennoch durchgeführt werden, um die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange und Behörden möglichst frühzeitig zu informieren und deren Anregungen und Bedenken umfänglich zu würdigen.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

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

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtteil Neunkirchen ist nachdrücklich gegeben. Auf Ziff. 1 wird Bezug genommen. Dem Bedarf wird durch die Erschließung des Wohngebiets „Kirchberg – Siebenwinden IV“ Rechnung getragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an der umgebenden Bebauung insbesondere dem Baugebiet „Kirchberg – Siebenwinden III“. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.





## Begründung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO ausgewiesen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe werden im Wege der Ausnahme zugelassen.

Das Baugebiet wird verkehrlich an die Panoramastraße und die Von – Berlichingen – Straße und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

## 4. Übergeordnete und sonstige Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

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

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

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

### 4.2 Regionalplan Heilbronn – Franken

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

#### 4.2.1 Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen

Der nördliche Teil des Plangebietes (vor allem das Flurstück Nr. 2578/2) überschneidet sich mit dem südlichen Rand des Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.2. Gemäß der Begründung zu Plansatz 3.3.2 sollen bei der Realisierung anderer Nutzungen wie z.B. Wohnbauflächen in den Vorbehaltsgebieten geeignete Vorkehrungen für eine Minimierung der Grundwassergefährdung getroffen werden. Diesen Belangen wird in der Planung ein ausreichendes Gewicht beigemessen. Durch die Hinweise auf die Einhaltung der Rechtsverordnungen eines Heilquellenschutzgebietes und teilweise eines Wasserschutzgebietes soll eine Minimierung der Grundwassergefährdung erfolgen.

### 4.3 Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich.

Zwischenzeitlich wurden 7 Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Die umfassende 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 7. Änderung (Konzentrationszone Windenergieanlagen) wurden jeweils mit Bekanntmachung am 08.07.2006 verbindlich).

Derzeit wird das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.





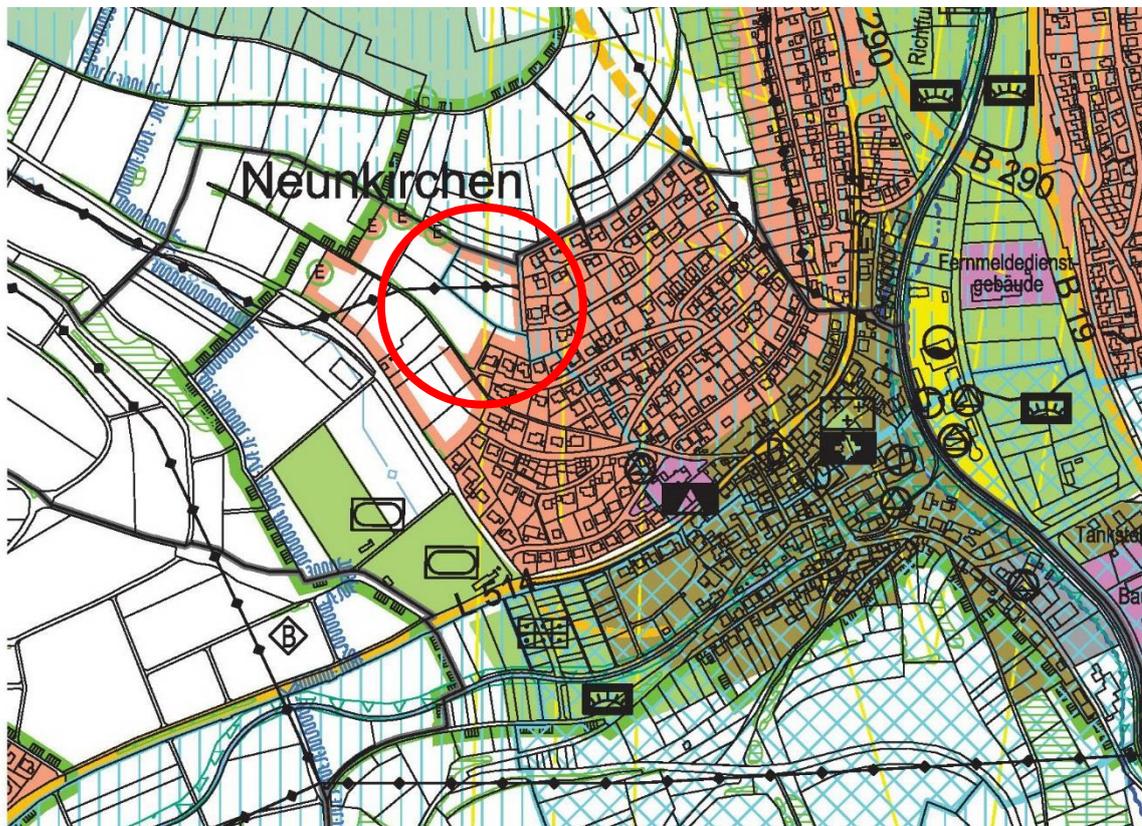
## Begründung

Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan digitalisiert. Die digitalisierte Fassung vom 15.11.2012 mit den Darstellungen der Grundfassung einschließlich der 1. bis 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist maßgebend.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der VG Bad Mergentheim ist der Bereich westlich des bestehenden Baugebiets „Kirchberg – Siebenwinden III“, der Planbereich „Kirchberg – Siebenwinden IV“ als weiteres Wohngebiet festgelegt.

Im Zuge der 6. Änderungen des Flächenutzungsplanes wurde auch das Wohngebiet „Kirchberg – Siebenwinden IV“ ausgewiesen.



Auszug aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplanes vom 15.11.2012

#### 4.4 Landschaftsschutzgebiet

Das Baugebiet „Kirchberg – Siebenwinden IV“ grenzt nicht unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim an. Das Landschaftsschutzgebiet liegt westlich und nördlich dieses Plangebiets und tangiert dasselbe nicht.

#### 4.5 Landschaftsplan

Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat in seiner Sitzung am 26.05.1992 den Landschaftsplan nach dem Entwurf des Planungsbüros Heitzmann, Weissach im Tal, gebilligt. Wesentliche Teile des Landschaftsplanes wurden gem. § 9 Abs. 1 Naturschutzgesetz bereits in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Empfehlungen des Landschaftsplanes.





Begründung

## 5. Bestandssituation

### 5.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Kirchberg – Siebenwinden IV“ umfasst eine Fläche von 11.389 qm.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Neunkirchen und grenzt unmittelbar im Osten an das Wohngebiet „Kirchberg – Siebenwinden III“ an.

Über die Straße „Wolfentalblick“ wird das Baugebiet an die Panoramastraße und die Von Berlichingen Straße angeschlossen. Diese Straßen wiederum haben Anschluss über die Schönblickstraße und die Kirchbergstraße an die gewachsene Ortslage und auch das überörtliche Verkehrsnetz.

Nördlich des Baugebiets liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Westlich schließt sich der landschaftlich hochwertige Bereich des Wolfentales an.



### 5.2 Beschreibung des Plangebiets

Das Baugebiet ist im Westen steiler sonst ein mittelsteiler Südwesthang mit Halbtrockenrasen. Der nordwestliche Abschluss des Baugebiets grenzt an eine Hangkante von ca. 2 Meter Höhe mit einem ca. 5 Meter breiten Biotop an. Die nördlichen und an das Biotop anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Westlich schließt sich eine Halbtrockenrasenfläche und





## Begründung

der äußerst reizvolle Bereich des Wolfentales mit abwechselnden Hangwiesen und Obstbaumwiesen und horizontalen Strauch – und Gehölzstrukturen an.

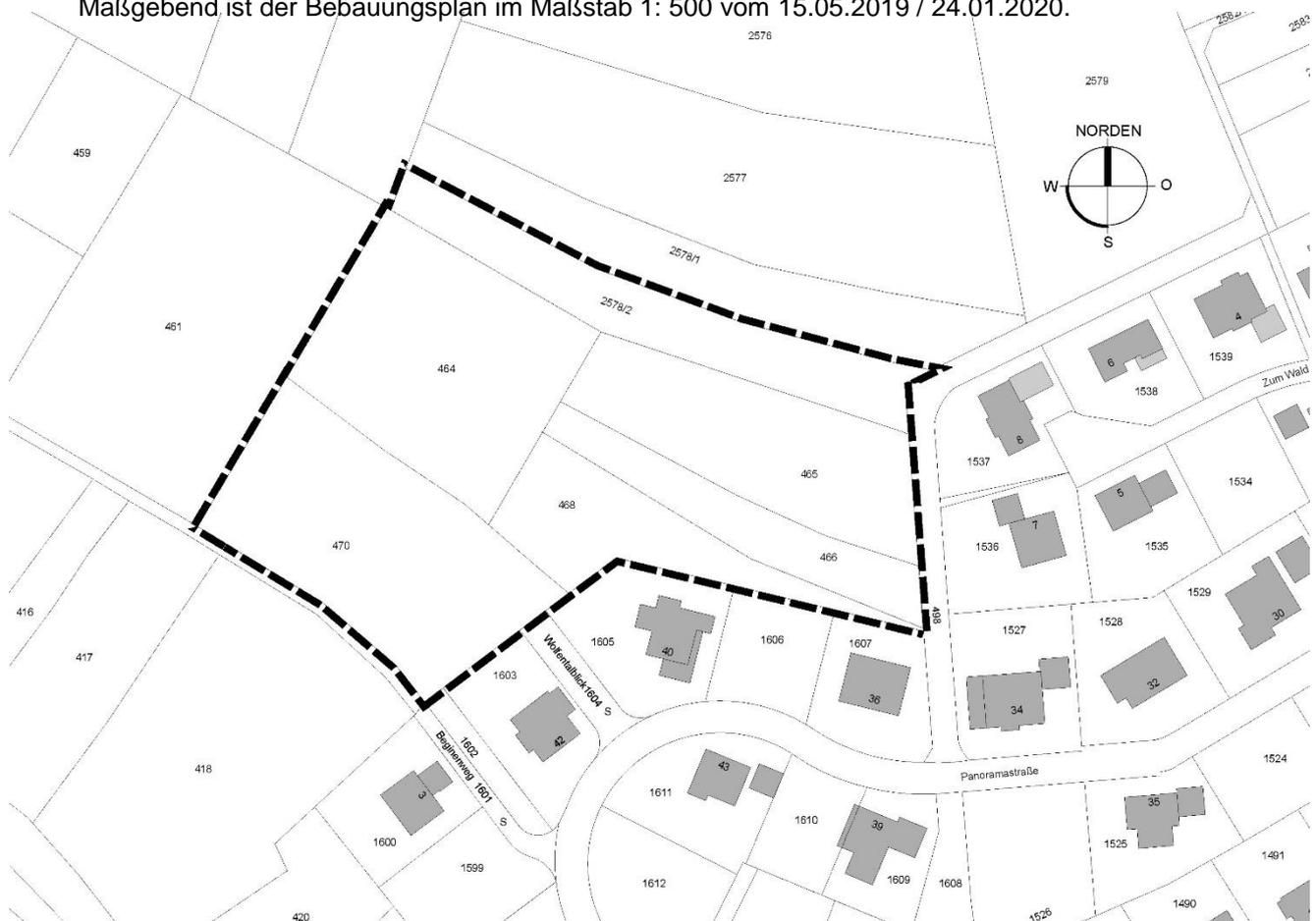
### 5.3 Lage des Plangebietes in Neunkirchen

Durch den Bebauungsplan „Kirchberg – Siebenwinden IV“ werden folgende Grundstücke überplant:

Flst. Nr. 470, 464, 468, 466, 465, Gemarkung Neunkirchen.

Flst. Nr. 2578 / 2, Gemarkung Mergentheim.

Maßgebend ist der Bebauungsplan im Maßstab 1: 500 vom 15.05.2019 / 24.01.2020.



Abgrenzung Plangebiet B-Plan

### 5.4 Bisheriger Rechtszustand und städtebauliche Planungen

Die 6. Änderung des Flächenutzungsplanes der VG Bad Mergentheim weist den Planbereich als künftige Wohnbaufläche aus.

Bisher war der gesamte Planbereich dem Außenbereich i.S. v. § 35 BauGB zuzuordnen.

### 5.5 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.





Begründung

## 5.6 Umgebungssituation

Der Planbereich grenzt im Nordwesten an ein Biotop, im Norden an bestehende landwirtschaftliche Grundstücke und im Westen an die Hanglagen des „Wolfentales“ an. Im Süden begrenzt der Beginenweg Flst. 1601 das Baugebiet und im Osten liegen die bestehenden Baugebiete „Kirchberg – Siebenwinden II und III“.

# B PLANUNGSBERICHT

## 1. Städtebauliche Konzeption

Mit der Anordnung und Lage des Baugebiets „Kirchberg – Siebenwinden IV“ werden die Wohnbauflächen im Gewann „Kirchberg – Siebenwinden“ des Stadtteils Neunkirchen zielgerecht abgerundet und ein geordneter Übergang zur freien Landschaft erreicht. Durch den Anschluss der inneren Planstraße an die Straße „Wolfentalblick“ und damit an das bestehende Erschließungsnetz in den Baugebieten „Kirchberg – Siebenwinden II und III“ wird eine wirtschaftliche Erschließung des Wohngebiets und eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Flächen erreicht. Der bauliche Übergang zu den östlich angrenzenden Wohngebieten „Kirchberg – Siebenwinden II und III“ ist fließend. Einzel- und Doppelhäuser ergänzen sich städtebaulich harmonisch und tragen der Nachfrage im Stadtteil Neunkirchen Rechnung.

## 2. Verkehrliche Erschließung des Gebiets / geplante Erweiterung

Das Plangebiet wird mit seiner inneren Planstraße über die Straße „Wolfentalblick“ an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden. Die Planstraße überwindet von der Straße „Wolfentalblick“ die vorhandene Höhensituation und verläuft dann im Wesentlichen parallel zu den Höhenlinien.

Fußläufig ist das Baugebiet durch die Gehwege in den östlich bestehenden Baugebieten des Stadtteils Neunkirchen an die Ortslage angebunden.

Um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Grundstücke westlich des Baugebietes weiterhin zu ermöglichen, wird entlang des Bauplatzes Nr. 4 in westliche Richtung ein Wiesenweg mit einer Breite von 4,00 m angelegt.

Die landwirtschaftlichen Grundstücke nördlich des Baugebiets können nach wie vor über den Weg Flst. Nr. 498 angedient werden. Für die westlichen und südlichen landwirtschaftlichen Grundstücke im „Wolfental“ besteht Anschluss über den „Beginenweg“ Flst. Nr. 1601.

Um eine spätere Erweiterung des Baugebiets nach Norden nicht zu verbauen, wird in Verlängerung der Straße Wolfentalblick ein Teilstück für die Erschließung des Grundstücks Nr. 4 ausgebaut. Dieser Bereich wird bis zum nördlichen Gebietsrand als öffentliches Grün zur Sicherung der möglichen zukünftigen Straßenbreite mit notwendigen Böschungen für den Straßenbaukörper ausgewiesen. Hierbei wird ein Teil des dort bestehenden Biotops wie auch bei dem angrenzenden Grundstück Nr. 5 aufgehoben und entfernt. Der westliche anschließende Teil des Biotops bleibt erhalten.

## 3. Ver- und Entsorgung des Gebiets

### 3.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Gas erfolgt über das Stadtwerk Tauberfranken GmbH und ist sicher gestellt.





#### Begründung

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

### 3.2 Abwasserentsorgung und Rückhaltung von Niederschlagswasser / Zisternen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist in Retentionszisternen zu sammeln. Die Zisternen sind anstelle der Hausanschlussschächte für Regenwasser einzubauen und an den Regenwasserkanal anzuschließen (Gebietsentwässerung im Trennsystem). Das Rückhaltvolumen muss mindestens 4,6 m<sup>3</sup> je Bauplatz betragen. Bei Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

Hinweis: Die Retentionszisternen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme eingebaut (geplantes Volumen inklusive Rückhaltung ca. 9,2 m<sup>3</sup>).

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten. Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei aus folgenden Flächen breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden:

- Dachflächen mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sonderflächen mit vergleichbarer Nutzung
- befestigten Grundstücksflächen mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen
- Erschließungsstraßen von Wohnbaugebieten

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dächern.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird. Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig. Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> stammt, ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

Auf jedem Grundstück ist eine Retentionszisterne zu erstellen (vgl. Ziffer 2.10 der örtlichen Bauvorschriften). Die Retentionszisternen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme eingebaut (geplantes Volumen inklusive Rückhaltung ca. 9,2 m<sup>3</sup>). Die Zisternen sind vom Grundstückseigentümer zu warten und zu unterhalten. Der ordnungsgemäße Betrieb und die Funktionalität werden vom Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft alle 2 Jahre überprüft.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keinerlei Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und dem Nicht-Trinkwassersystem





## Begründung

besteht. Die Entnahmestellen müssen dauerhaft gekennzeichnet werden. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation muss nach § 17 (1) der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 – 1 ausgeführt werden.

Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein gebührenpflichtiger Wasserzähler einzubauen. Die Ausführung ist mit dem Stadtwerk Tauberfranken abzustimmen.

Entsprechend § 13 der Trinkwasserverordnung ist eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und dem Stadtwerk Tauberfranken GmbH anzuzeigen.

### 3.3 Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die AKP-Berechnung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Ein wasserrechtliches Verfahren wird durchgeführt.

## 4. Planinhalte und Festsetzungen

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO nicht zugelassen, da sie dem gewünschten Charakter des Wohngebietes nicht entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bei Einzelhäusern auf 0,3 bzw. bei Einzel- / Doppelhäusern auf 0,35 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 (Einzelhäuser) bzw. 0,7 (Einzel- / Doppelhäuser) ausreichend bemessen.

Die unterschiedlichen Bauplatzgrößen tragen der Nachfrage für junge Familien Rechnung. In den Randbereichen stellen teilweise großzügig bemessene Bauplätze und die Grünordnungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst, den landschaftsgerechten Übergang sicher.

Insgesamt können 15 Bauplätze entstehen, wobei die Einzelhausbebauung überwiegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie in den angrenzenden Baugebieten auf maximal 2 als Höchstgrenze begrenzt.

### 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen werden im Wesentlichen bis auf 2,50 m an die Haupteinfahrtsstraße / den Wohnweg herangerückt. Dieses Maß auf 2,50 m u.a. aufgrund der Größe der Bauplätze reduziert um talseitige nicht gewünschte Aufschüttungen zu vermeiden. Vor Garagen / Carports soll dennoch ein Abstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße eingehalten werden, um einen ausreichenden Aufstellbereich für Fahrzeuge vor den Garagen / Carports zu erhalten.

### 4.3 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgelegt. Es werden laut Einschrieb im Plan Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.





Begründung

#### 4.4 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und die Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) werden durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt.

Die EGFFH bei talseitigen Grundstücken darf die Straßenhöhe max.  $\pm 0,50$  m über- und unterschreiten. Die UGFFH bei bergseitigen Grundstücken darf die Straßenhöhe um max.  $0,50$  m über- bzw. unterschreiten um bei den vorhandenen Gefällestraßen in der Vorbereichsgestaltung flexibel zu bleiben.

Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der EGFFH/ UGFFH zulässig.

In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen an den äußersten Gebäudekanten bezogen auf die geplante Geländehöhe und die geplante EGFFH (bergseits UGFFH) in m ü. Normalhöhennull (NHN) anzugeben.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Die Traufhöhe wird bei geneigten Dächern bei talseitigen Grundstücken auf  $3,80$  m, gemessen ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH), und bei bergseitigen Grundstücken auf  $6,50$  m, gemessen ab der Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH), festgelegt.

Die Firsthöhe wird auf max.  $8,50$  m, gemessen zwischen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und Dachfirst, festgelegt.

Bei Pultdächern wird die maximale Gebäudehöhe auf max.  $8,00$  m, gemessen zwischen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und höchstem Punkt des Gebäudes, festgelegt.

Die Pultrichtung ist zwingend Traufe talseitig, First bergseitig, wie im Systemschnitt (Textl. Festsetzungen) dargestellt festgesetzt, um eine talseitig 3-geschossig sichtbare Höhe auszuschließen.

Bei Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe auf max.  $7,00$  m, gemessen zwischen Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) und höchstem Punkt des Gebäudes, festgelegt. Dachaufbauten sind unzulässig. Diese Festsetzungen sollen eine talseitig sichtbare 2-Geschossigkeit sicherstellen.

Die Gebäude werden mit den vorgenannten festgelegten Höhenvorschriften max. 2 geschossig sichtbar an die Hangneigung angepasst und überdimensionierte Aufschüttungen und Abgrabungen verhindert.

#### 4.5 Stellplätze / Wohnungszahl

Im Baugebiet sind je Wohnung 2 Garagen oder Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Diese weitergehende Verpflichtung über die LBO hinaus ist städtebaulich erforderlich, um auf der Erschließungsstraße und den Wohnwegen möglichst einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden.

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Eine weitergehende Zulassung hätte 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 Versiegelung nach sich ziehen.





## Begründung

#### 4.6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Die Garagenbreite wird an der Straßenfront aus städtebaulichen Gründen auf max. 6,50 m festgelegt. Die Höhe der freistehenden Garagen wird auf max. 2,75 m Traufhöhe sowie auf max. 5,00 m Firsthöhe ab OK FFB festgesetzt.

#### 4.7 Private und öffentliche Grünflächen

Pflanzflächen und Freiräume in den Randbereichen des geplanten Siedlungsquartiers werden als private und 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.

Entlang der Baugebietsgrenzen werden private Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen, um eine intensive Eingrünung des Baugebiets gegenüber der freien Landschaft zu gewährleisten.

Im nördlichen Randbereich (Baugrundstücke 5, 6, 7, 8 und 9) wird zusätzlich in der privaten Grünfläche ein Graben mit einer Breite von 2,50 m ausgewiesen, um die Ableitung von anfallendem Außenbereichswasser zu sichern. Die Freihaltung und Unterhaltung des Grabens ist durch die jeweiligen Eigentümer sicherzustellen. Im Bereich des Grabens sind Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen nicht zulässig.

Im westlichen Randbereich entsteht eine weitere private Grünfläche. Um eine Nutzung dieser Fläche als Gartenfläche sicherzustellen, wird diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten ausgewiesen.

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

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

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

##### Abstandsflächen und Freiräume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen

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

Gras-/Krautfluren unter Streuobst sind als 1- bis 2-schüriges Extensivgrünland zu nutzen und anfallendes Mahdgut ist großenteils abzuräumen, um Verfäulungen wie auch autogener Eutrophierung vorzubeugen. Die Beweidung (ausgenommen die Standweide) des Bestandes ist als alternative oder ergänzende Pflegemaßnahme zulässig.





Begründung

**Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen**

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Zulässig sind nur heimische Bäume und heimische Sträucher (siehe auch Pflanzlisten unter Punkt 4.8.1 - 4.8.4). Neupflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

**Pflanzung von Bäumen**

Um den Übergangsbereich des Plangebiets zum offenen Landschaftsraum eine Ortsrandausbildung mit landschaftsästhetischen und –ökologischen Funktionen zu fördern, sind die hier festgesetzten, privaten Grünflächen entsprechend dem Planeintrag mit naturraumtypischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die standorttypische Pflanzliste unter Punkt 4.8.1 - 4.8.4 zu beachten, um die Entwicklung naturnaher Ortsrandstrukturen mit vielseitigen landschaftsökologischen Funktionen sicherstellen zu können.

Je Baugrundstück ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein ortstypischer Obsthochstamm entsprechend der Pflanzliste unter Punkt 4.8.1 – 4.8.4 anzupflanzen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 5,00 m² vorzusehen, die die artspezifische Entwicklung der Einzelbäume ermöglicht. Die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände sollten unter besonderer Berücksichtigung der nachfolgenden Tabelle 4.8.1 - 4.8.4 zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden, um die Funktionsfähigkeit und Stabilität der Pflanzungen nachhaltig sicher zu stellen.

Pflanzempfehlungen Gehölze (Hinweischarakter)

Tabelle 4.8.1 Naturraumtypische Laubbäume

Baumart	Mindestpflanzqualität innerhalb privater Grünflächen
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14

4.8.2 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“		





Begründung

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
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 ( <i>Prunus avium</i> ), Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> ), Speierling ( <i>Sorbus domestica</i> )		

Tabelle 4.8.3 Naturraumtypische Straucharten

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

Tabelle 4.8.4 Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume)

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		
Acer platanoides `Emerald Queen`	Spitzahorn		
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche		
Pyrus pyrastrer	Wildbirne		
Prunus avium	Vogelkirsche		





## Begründung

(in Sorten)			
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde		

#### 4.9 Kennzeichnungen, nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

Der Planbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim. Auf die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung wurde hingewiesen. Teilbereiche des Plangebietes liegen ebenfalls innerhalb der weiteren Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“.

Regenerative Energiesysteme werden von der Stadt Bad Mergentheim gewünscht, jedoch sind aufgrund der Lage des Gebietes in den Schutzzonen des Heilquellenschutzgebietes Geothermische Anlagen zur Energiegewinnung nur beschränkt zulässig und bedürfen einer Einzelprüfung durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis. Erdsonden und Wasserwärmepumpen sind aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet nicht zulässig.

#### 4.10 Immissionsschutz

Über die Straße „Wolfentalblick“ wird das Baugebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Bei der Straße im Plangebiet handelt es sich um eine Gemeindestraße als Stichstraße bzw. befahrbarer Wohnweg; von einem geringen Verkehrsaufkommen kann auch in den umliegenden Straßen ausgegangen werden. Südlich des Baugebiets verläuft darüber hinaus die L514 als Verbindungsstraße nach Althausen. Aufgrund der Entfernung und des geringen Verkehrsaufkommens, ist von keinen Immissionsbelastungen auszugehen.

Im näheren Umfeld des Baugebiets befinden sich keine Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Betriebe. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind deshalb nicht zu erwarten. Lärm- oder Geruchsimmissionsgutachten sind nicht erforderlich.

Um Lärmemissionen zu vermeiden, soll bei dem Einbau und Betrieb von Wärmepumpen das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beachtet werden.

##### 4.10.1 Auswirkungen des Freizeitlärms

Südlich der überplanten Flächen sind an der Straße Im Wolfental die bestehenden Sportanlagen von Neunkirchen mit dem hier befindlichen Sportplatz sowie dem ebenfalls vorhandenen Tennisplatz.

Um die hier evtl. auftretenden Auswirkungen des Freizeitlärms auf die geplante Bebauung zu betrachten, wurde durch das Ingenieurbüro Wölfel eine Beratung zum Schallschutz durchgeführt.

Nachdem die Sportanlagen bereits für die vorhandene Bebauung die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete nach der 18. BImSchV (2) Abs. 3 einhalten müssen und die jetzt überplanten Flächen weiter von den Immissionsquellen entfernt liegen, als die bisherige Bebauung, kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Wohnbebauung ebenfalls keinen erheblichen Belästigungen im Sinne der 18. BImSchV ausgesetzt wird.

#### 4.11 Leitungsrechte

Um eine Versorgung mit Wasser gewährleisten zu können ist ein Ringschluss an die bestehende Fallleitung die sich im Feldweg hinter der Wohnstraße befindet zwingend notwendig. Hierzu muss eine Verbindung auf die bestehende Fallleitung zwischen Bauplatz 9 und 10 per Dienstbarkeit eingetragen werden. Zusätzlich verläuft in diesem Bereich auch die Stromversorgung.





## Begründung

Aus den o. g. Gründen wird auf dem Baugrundstück Nr. 9 an der südlichen Grundstücksgrenze ein 3,00 m breites Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerk Tauberfranken GmbH für die Strom- und Wasserversorgung festgesetzt. Im Bereich des Leitungsrechts sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.

### 4.12 Denkmalschutz

Denkmalsschutzrechtliche Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

## 5. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

### 5.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Aufgrund der exponierten Lage des Baugebiets oberhalb der Ortslage von Neunkirchen sind neben den Vorschriften nach § 9 BauGB weitergehende gestalterische Vorgaben nach § 74 LBO notwendig. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen extrem störende Entwicklungen bei der äußeren Gestaltung der Gebäude im Baugebiet ausschließen. Die Vorschriften wurden soweit vertretbar reduziert, um ein relativ breites Spektrum an baugestalterischen und architektonischen Elementen zuzulassen.

### 5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, sind für die äußere Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien zulässig. Eine Ausnahme hierzu bilden jedoch Sonnenkollektoren oder Solarzellen, deren Einbau erwünscht ist.

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

### 5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Baugebiet weist im östlichen Teil des Gebiets eine Neigung von ca. 4,00 m in der Grundstückstiefe auf. Im westlichen Teil sind es 6 m. Aus diesem Grund sind sichtbare Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis 1,50 m zur Sicherung der geordneten Gestaltung festgesetzt.

### 5.4 Dächer

Um eine moderne Dachgestaltung zuzulassen, sind mit Ausnahme von Tonnendächern alle Dachformen möglich. Die Dachneigung wird auf 0-40° festgeschrieben, wodurch auch moderne Architekturformen möglich sind. Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild und die vorhandene Bebauung zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine reflektierenden Materialien zugelassen. Dacheindeckungen mit metallischen Materialien sind nicht zulässig, hierdurch wird auch der Eintrag von Ionen in die Kanalisation minimiert.

Flachdächer von Wohnhäusern sind zu 100% und Garagenflachdächer zu 50% zu begrünen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unter Berücksichtigung der unter Punkt 2.2.5 der Textlichen Festsetzungen genannten Vorgaben für ihre Gestaltung, Größe und Lage zulässig.

### 5.5 Werbeanlagen

Die zulässigen Werbeanlagen werden auf eine Größe bis max. 1,00 m<sup>2</sup> beschränkt und sind nur am Ort der Leistung möglich. Ausgenommen hiervon sind auf der Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften; diese sind bis zu einer Größe von max. 5,00 m<sup>2</sup> zulässig. Die Beleuchtung von





Begründung

Werbeanlagen ist unzulässig, um Einwirkungen auf das Landschaftsbild und die Umgebung auszuschließen.

## 5.6 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und natürlichen Regenwasserverrieselung sind die Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwegen aus versickerungsfähigen Materialien, z.B. aus Scherrasen, Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster, herzustellen. Grundsätzlich sind Einfriedungen aus Maschendraht, Holzmaterialien und Mauersockel zu hinterpflanzen.

## 5.7 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.

## 5.8 Einfriedungen

Um ein durchgängiges Straßenbild zu gewährleisten sind die Einfriedungen nur als offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zugelassen. Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Baugrundstücken auf einer maximalen Gesamtlänge von 4,00 m und einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

## 5.9 Niederspannungsfreileitungen, Antennen

Die Errichtung von mehr als 1 Außenantenne sowie von Freileitungen jeglicher Art ist nicht zulässig. Diese Einschränkung ist notwendig, um das Ortsbild dieser Ortsrandlage nicht zu beeinträchtigen. Es soll so ein möglicher „Wildwuchs“ von Antennen und Freileitungen unterbunden werden.

## 5.10 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf 2 pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohnung bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken.





Begründung

## C Abwägung / Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Unabhängig von den Regelungen des § 13b BauGB gilt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ aber uneingeschränkt weiter, d.h. es sind für eine sachgerechte Abwägung auch die üblicherweise ggf. notwendigen Fachgutachten zu erstellen, soweit erforderlich. Aus diesem Grund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP – vgl. Anlage zur Begründung) durch ein externes Büro beauftragt. Die materiellen Standards im Bebauungsplanverfahren haben sich durch das Entfallen der Ausgleichspflicht daher nicht reduziert. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Bad Mergentheim als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### 1. Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Gesundheitsbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Negative Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ausgeschlossen werden.





Begründung

## **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie Bevölkerungsentwicklung**

Der Bebauungsplan dient der Eigenheimbildung, insbesondere junger Familien. Durch die Planung können 15 Baugrundstücke realisiert werden, die aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen, auch unterschiedlichen Ansprüchen und Anforderungen der Bevölkerung gerecht werden. Des Weiteren wird Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen bereitgestellt.

## **3. Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile**

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist es sinnvoll, Neuausweisungen von Bauland zu reduzieren und den Fokus auf die Innenentwicklung zu legen. Dennoch ist der ländliche Ortsteil Neunkirchen in seiner Eigenentwicklung zu stärken, um zukunftsfähig zu bleiben. Darauf zielt die Planung ab. Durch die sanfte, ortsteilverträgliche Erweiterung kann diesem entsprochen werden.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Gemäß den Regelungen des § 13 b BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Umweltinformationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.“

Allerdings gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

## **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und -bewirtschaftung**

Der Planbereich wird seit langer Zeit als landwirtschaftliche Produktionsfläche (Ackerbau) intensiv genutzt und als eben solche wird es wohl auch weiterhin genutzt werden, sollte die zu prüfende Bauleitplanung nicht umgesetzt werden. Nutzungsänderungen mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die landschaftsästhetischen Qualitäten des Gebietes sind nicht zu erwarten. Zusammenfassend wären mittelfristig keine nennenswerten Änderungen des aktuellen Umweltzustands zu erwarten, sollte der Bauleitplanentwurf nicht umgesetzt werden.





Begründung

### **Gesamtökologische Bedeutung**

Geologie und Boden: Überwiegend geringe und mittlere Funktionswerte.

Wasser: Geringer Funktionswert für die lokale Grundwasserneubildung, hoher Funktionswert für den lokalen Grundwasserschutz.

Klima und Luft: Mittlere bis hohe Funktionswerte als Kaltluftproduktionsgebiet und Ventilationsraum.

Landschaftsästhetik, Landschaftserleben: Mittlerer bis hoher Funktionswert aufgrund eines hohen Grades an Naturnähe, Strukturvielfalt und Fernwirksamkeit.

Mensch: Geringe Schadstoff-/Lärmbelastung des Plangebietes. Teilfläche eines hochwertigen Naherholungsgebietes. Hohes Wohnbauflächenentwicklungspotenzial.

Kultur- und Sachgüter: Keine Bodendenkmale und Baudenkmale bekannt.

Zwar ergeben sich durch die Realisierung Eingriffe in die Natur und Landschaft, dennoch handelt es sich bei diesen um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewandt werden kann.

Dennoch sind verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen worden, die den Eingriff auf ein Minimum reduzieren:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung.
- Pflanzung von Bäumen: Je Baugrundstück ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein ortstypischer Obsthochstamm anzupflanzen.
- Pkw-Stellflächen sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
- Festlegung einer GRZ zwischen 0,3 und 0,35 um den Eingriff in den Boden gering zu halten.
- Verbot von Steingärten zur Stärkung der Biodiversität

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes liegen nicht vor.

### **Biotop Nr. 6524-128-1267 „Feldhecken im Wolfental westlich Neunkirchen“**

In das Plangebiet werden zwei Teilflächen des nach § 33 NatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops Nr. 6524-128-1267 „Feldhecken im Wolfental westlich Neunkirchen“ einbezogen. Auf Grund der teilweisen Zerstörung einer der Biotopflächen (ca. 120 m<sup>2</sup>) ist eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich. Die Ausnahme kann erteilt werden, wenn die beeinträchtigte Biotopfläche durch die Herstellung eines gleichartigen Biotops (standörtliche Gegebenheiten und Flächenausdehnung müssen im Wesentlichen übereinstimmen) ausgeglichen werden kann.

Als Kompensation für die Zerstörung des o.g. Biotops wird anteilig die bereits im Zuge der Flurbereinigung Löffelstelzen hergestellte, aber noch nicht angerechnete freiwillige Maßnahme auf Flst. Nr. 2485, Gemarkung Löffelstelzen (ca. 816 m<sup>2</sup>) in Anspruch genommen. Bei der Maßnahme handelt es sich um ein sehr gut entwickeltes Feldgehölz mit extensivem und regelmäßig gepflegtem Saumbereich.

Ein entsprechender Ausnahmeantrag mit Darstellung der Kompensationsfläche wird durch die Stadt Bad Mergentheim vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.





## Begründung

### 5. Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Die Stadt Bad Mergentheim hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Stadt Bad Mergentheim zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und beschließt daher, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren.

## D PLANVERWIRKLICHUNG

### 1. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, die im Planbereich liegenden Grundstücke durch die Stadt Bad Mergentheim zu erwerben.

Die Grundstücke sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Baugebot veräußert werden, um eine zügige Realisierung des Baugebiets zu gewährleisten.

### 2. Erschließungskosten

Die Kosten für die Stromversorgung incl. Tiefbau, Material und Montage belaufen sich voraussichtlich auf ca. 28.500 €. Die Kosten für die Wasserversorgung incl. Tiefbau, Material und Montage von ca. 100 m Hauptleitung und 14 Teilanschlüsse Wasser belaufen sich auf ca. 30.000 €. Die Kosten für die Gasversorgung incl. Tiefbau, Material und Montage von ca. 100 m Hauptleitung und 14 Teilanschlüsse Gas belaufen sich auf ca. 30.000 €.

### 3. Flächenbilanz

Im Baugebiet entstehen insgesamt 15 Bauplätze, auf denen 11 Einzelhäuser und 4 Doppelhaushälften (2 Doppelhäuser) entstehen können.

	ca.		ca.
— Wohngebietsflächen:	7.270 m <sup>2</sup>	=	64,00 %
— Private Grünfläche/Hausgarten:	1.888 m <sup>2</sup>	=	16,00 %
— Öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Gehwege, Wohnweg):	1.030 m <sup>2</sup>	=	9,00 %
— Öffentliche Grünfläche:	1.201 m <sup>2</sup>	=	11,00 %

**Gesamtfläche des Baugebietes: 11.389 m<sup>2</sup> = 100,00 %**

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

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU DIPL. ING. MATHIAS FRIEDERICH

FLECKENSTEIN . Landschaftsplanung . saP spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Seite 22 von 24





## Begründung

#### 4. Wohneinheiten

11 Bauplätze (Einzelhäuser)	x max.	3 WE	= 33 WE
4 Bauplätze (Doppelhäuser)	<u>x max.</u>	<u>2 WE</u>	<u>= 8 WE</u>
			= 41 WE

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

11 Bauplätze (Einzelhäuser)	x i.M.	1,5 WE	= 16,5 WE
4 Bauplätze (Doppelhäuser)	<u>x i.M.</u>	<u>1,5 WE</u>	<u>= 6 WE</u>
			= 22,5 WE

Somit ergeben sich insgesamt ca. 23 Wohneinheiten im Baugebiet. Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,0 Personen je Wohneinheit kann im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „Kirchberg – Siebenwinden IV“ mit ca. 46 Einwohnern gerechnet werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha.

Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 40,4 Einwohnern pro Hektar (EW/ha).

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

Der Plansatz 2.4.0. Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken kann somit nicht eingehalten werden, jedoch ist eine gesamtstädtische Betrachtung notwendig. Das Baugebiet Kirchberg-Siebenwinden IV (Gesamtfläche 1,14 ha) wird durch den Bebauungsplan „Quartier Seegartenstraße / Wachbacher Straße“, Bad Mergentheim – welches als Urbanes Gebiet festgesetzt wurde – ausgeglichen. Der Planbereich „Quartier Seegartenstraße / Wachbacher Straße“ war im Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche für Einkauf dargestellt und stand daher einer Wohnnutzung nicht zur Verfügung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes (Rechtskraft am 30.05.2020) als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO wird eine Nachverdichtung bzw. Umnutzung erreicht. Laut vorliegender Bauvoranfrage sollen auf diesem Gelände insgesamt ca. 63 Wohnungen entstehen. Nachdem es sich überwiegend um Seniorenwohnungen handelt wird mit einer mittleren Belegungsdichte von ca. 1,5 Personen je Wohnung gerechnet. Somit kann im Planbereich mit ca. 95 Einwohnern gerechnet werden. Bei einer Gesamtfläche ca. 0,6 ha ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 158 Einwohnern pro Hektar (EW/ha). Somit wird das Baugebiet als Ausgleich für den aktuellen Bebauungsplan in Anspruch genommen.



Begründung

## 5. Zeitliche Umsetzung

Die Erschließungsplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Baugrundstücke sollen mit Bauverpflichtung veräußert werden.

## E ANLAGEN

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplanes „Kirchberg-Siebenwinden IV“, Ortsteil Neunkirchen, Stadt Bad Mergentheim, Stand: Mai 2019 (FLECKENSTEIN Landschaftsplanung . Stadtplanung).

Bad Mergentheim, 05.10.2020

gez.

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister

