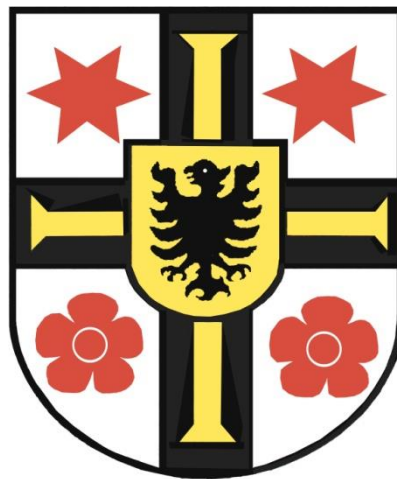


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan „Fluräcker II“

Stadtteil Markelsheim
Planbereich 12.18

Begründung mit
Umweltbericht
-Endgültige Planfassung-

Stand 05.06.2019 / 26.08.2020 / 24.06.2021

Inhalt

BEGRÜNDUNG	5
1 Planungsanlass und Ziele der Planung	5
2 Plangebiet	6
2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	6
2.2 Städtebaulicher Entwurf	8
3 Übergeordnete Planungen	9
3.1 Regionalplan	9
3.2 Flächennutzungsplan	9
4 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
4.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	10
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen	10
4.4 Anzahl Wohneinheiten	11
4.5 Grünflächen und Pflanzgebote	11
5 Örtliche Bauvorschriften	11
5.1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung	11
5.2 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen	12
5.3 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten sowie Einfriedungen	12
5.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	12
5.5 Werbeanlagen	13
5.6 Antennen	13
5.7 Stellplatzverpflichtung	13
6 Erschließung	13
7 Technische Ver- und Entsorgung	14
8 Bodenordnung	14
9 Immissionsschutz	14
9.1 Schallimmissionsschutz	14
10 Schutzgebiete	17
10.1 Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim	17
10.2 Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim	17
UMWELTBERICHT	18
11 Einleitung	18
11.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	18
11.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	18
11.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)	18
11.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	19
11.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	20
11.2.4 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	20
11.2.5 Regionalplan Heilbronn-Franken	20
12 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
12.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose	22
12.1.1 Schutzgut Landschaftsbild	22
12.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
12.1.3 Schutzgut Fläche	24
12.1.4 Schutzgut Boden	25
12.1.5 Schutzgut Wasser	26
12.1.6 Schutzgut Klima/Luft	27
12.1.7 Schutzgut Mensch	28
12.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
12.1.9 Umweltrisiken	29
12.1.10 Abfälle mit Beseitigung und Verwertung	29
12.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	29

12.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung _____	31
12.3	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen _____	36
12.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung _____	37
12.5	Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl _____	37
13	Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung _____	37
14	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) _____	38
14.1	Inhalte des Monitorings _____	38
14.2	Monitoring – Zeitplan _____	38
15	Zusammenfassung _____	39
16	Abwägung _____	39
17	Planverwirklichung _____	40

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Ortsteil Markelsheim sind derzeit keine kommunalen Bauplätze mehr verfügbar. In Markelsheim besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen vornehmlich für Einfamilien- und Doppelhäuser gerade für junge Familien. Darüber hinaus ist ein nachdrücklicher Bedarf für Mehrfamilienhäuser und damit für den Mietwohnungsbau vorhanden. 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 24.004 Einwohner zum 31.03.2020, also um 1.831 Einwohner (Angaben Staat. Landesamt) gestiegen ist. Bis 2025 wird ein Anstieg auf ca. 25.000 Einwohner 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.

Die Große Kreisstadt Bad Mergentheim plant daher im Ortsteil Markelsheim neues Bauland zu schaffen. Markelsheim ist mit über 2.000 Einwohnern der größte Ortsteil im Stadtgebiet. Bereits 2010 wurde der erste Teilbereich des Bebauungsplans `Fluräcker` überplant, die entstandenen Bauplätze wurden innerhalb kurzer Zeit verkauft. Alle 46 Bauplätze des ersten Bauabschnitts sind inzwischen schon bebaut, weswegen derzeit für Bauwillige in Markelsheim keine städtischen Bauplätze mehr zur Verfügung stehen. Dabei erfreut sich der Weinort Markelsheim großer Beliebtheit, vor allem bei jungen Familien, was sich in einer hohen Nachfrage nach attraktivem Wohnraum, insbesondere in Form von Einfamilienhäusern, niederschlägt. Um den deutlichen Bedarf an zusätzlichen Bauplätzen zu decken, ist die Realisierung des zweiten Bauabschnittes notwendig.

Da das Plangebiet über einen Rahmenplan beplant wurde, bildet der Bebauungsplan `Fluräcker II` den Lückenschluss und rundet das Gebiet ab.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Stadtratssitzung vom 07.12.2017 beschlossen.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Markelsheim. Es schließt direkt an den rechtskräftigen Bebauungsplan 'Fluräcker' an.

Die Fläche wird derzeit hauptsächlich als Ackerfläche genutzt. In direkter Nähe befinden sich die Tennisplätze sowie die Gaststätte ARA. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 54.467 m².



Der Bebauungsplan umfasst die nachfolgenden Flurstücke:

komplett	7865, 7843, 7652, 2486, 2394, 2393, 2392, 2391, 2390, 2389, 2388, 2387, 2386, 2385, 2384, 2382, 2355, 2354, 2352, 2350, 2349, 2348, 2347, 2346, 2345, 2340
teilweise	7823, 7653, 7504, 2508, 2399

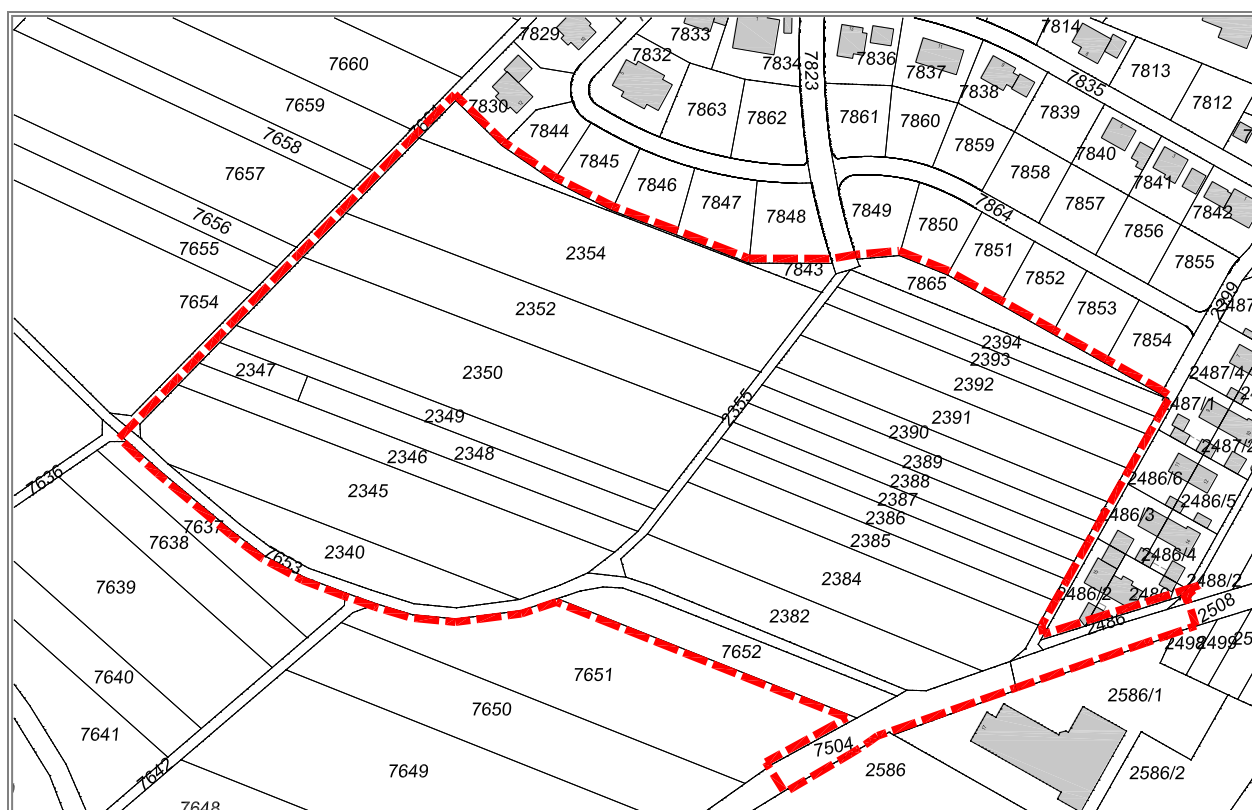


Abbildung 1: Plangebiet (Quelle: Auszug ALK-Daten)

2.2 Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet schließt an das bestehende Wohnbaugebiet 'Fluräcker' an. Dessen Nutzung soll sich im vorliegenden Bebauungsplan weiterführen. Im Jahr 2010 wurde für die gesamte geplante Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans ein städtebauliches Konzept entworfen, welches als Rahmenplan für die Bauleitplanung fungiert.

Durch einen geplanten Kreisverkehr als Abzweigung von der „Leichtenstraße“ wird das Gebiet erschlossen. Vom Kreisverkehr gehen zwei neue Planstraßen ab. Die Planstraße A ist die Verlängerung der bereits existierenden Roggenbergstraße, die das angrenzende Wohngebiet Fluräcker durchläuft. Innerhalb des Wohngebiets zweigen verschiedene Wohnwege von der Planstraße A ab.

Abweichend vom Rahmenplan wurde auf großzügige Grünflächen innerhalb des Gebietes verzichtet. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich soll außerhalb des Plangebiets erbracht werden. Zusätzlich werden Bauplätze für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. Im Bereich des Kreisverkehrs wurden aufgrund der Lärmproblematik (vgl. Punkt 9 Immissionsschutz) ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen.

Dennoch bleibt der Grundgedanke einer möglichst 'schlanken' Bebauungsplanung erhalten, um eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Durch großzügige festgelegte Baufensterbänder soll eine größtmögliche Flexibilität erreicht werden.

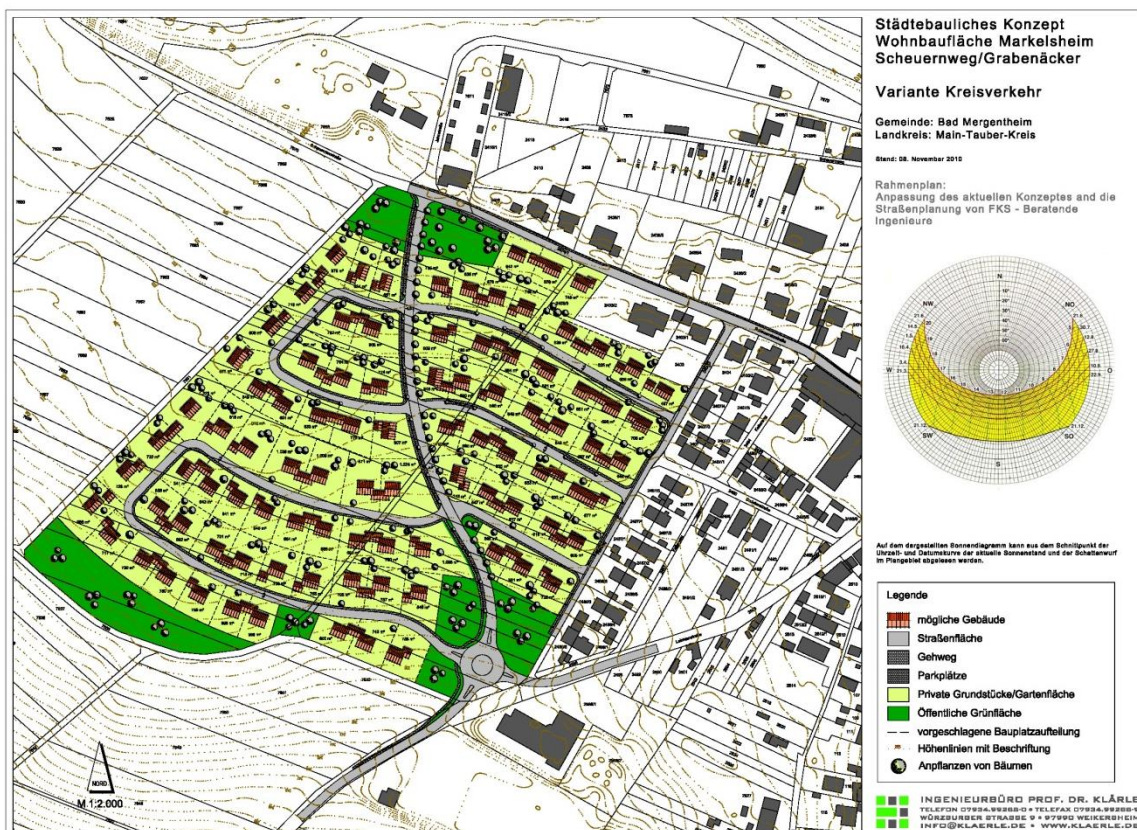


Abbildung 2: Rahmenplan (Quelle: Klärle GmbH 2010)

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet bereits enthalten.

Abbildung 3: Auszug Raumnutzungskarte Bad Mergentheim
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken 2006)



3.2 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.

Es 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).

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

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

Im Flächennutzungsplan sind die überplanten Flurstücke größtenteils als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan mit einer Wohnbaufläche von ca. 5,18 ha entspricht in seiner Grundkonzeption den Darstellungen des Flächennutzungsplans (geplante Wohnbaufläche von 4,76 ha), sodass eine formale Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht für erforderlich gehalten wird. Der Bebauungsplan wird somit nach §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Abbildung 4: Auszug aus der digitalisierten Fassung (15.11.2012) des Flächennutzungsplanes (Quelle: Klärle GmbH)

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die in § 4 (3) Nr. 3 - 5 aufgeführten Ausnahmen für das allgemeine Wohngebiet sind im Plangebiet unzulässig.

Zulässig im eingeschränkten Gewerbegebiet sind lediglich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die unter § 8 Abs.2, Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung ist nicht zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten auch als Ausnahme nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl wurde für die einzelnen Bereiche des Wohngebietes unterschiedlich festgelegt. Für das Wohngebiet WA1, wo nur Einzelhäuser zulässig sind, ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 festgesetzt. Für den Bereich WA2 beträgt der Faktor 0,35, wodurch eine Doppelhausbebauung ermöglicht wird.

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen von bauwilligen Familien gerecht zu werden, sollen im Baugebiet Grundstücke unterschiedlichster Größen für Einfamilienwohnhäuser von ca. 499 m² bis 1014 m² angeboten werden. Die Grundstücksgrößen bei Doppelhäusern sind von ca. 716 m² bis 952 m² geplant.

Innerhalb des Wohngebietes WA3, wo Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, wird die GRZ auf 0,4 beschränkt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine GRZ vom maximal 0,6 zulässig. Zudem wurde die Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse als maximale Höchstgrenze über die Nutzungsschablone definiert.

Im Plangebiet wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt. Die EGFFH darf die errechnete mittlere Straßenhöhe um maximal + 0,5m überschreiten. Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der EGFFH zulässig. In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen an den äußersten Gebäudekanten sowie die geplante EGFFH in m ü. Normalhöhennull (NHN) anzugeben.

Bezogen auf diese EGFFH ist die Firsthöhe bzw. die maximale bauliche Höhe der Gebäude begrenzt. Für Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) sind gesonderte Angaben festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhe, Traufhöhe und der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens ist für eine harmonische Höhenentwicklung nötig.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um im Plangebiet eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, wird die überbaubare Fläche über ein großzügiges Baufenster definiert. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Regelung nach der Landesbauordnung (LBO).

4.3 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist bei allen Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,00 m als Stauraum einzuhalten.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO) wie Geschirrhütten oder überdachte Brennholzlager sind nicht zulässig. Nebenanlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen zulässig.

4.4 Anzahl Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern im WA1 auf 3 Wohneinheiten beschränkt.

In Doppelhäusern im WA2 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Im WA3 sind maximal 9 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig. Eine weitergehende Zulassung von Wohnungen hätte eine aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu vertretende Verdichtung im Parkraum zur Konsequenz.

4.5 Grünflächen und Pflanzgebote

Entlang des westlichen und südlichen Plangebietsrandes wird ein privates Pflanzgebot festgesetzt. Dieses muss von jeglicher Bebauung und Versiegelung auf Dauer freigehalten werden. Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke für Einzelhausnutzung (WA 1) sind je Grundstück mindestens ein standorttypischer Baum und ein standorttypischer Strauch anzupflanzen, auf den Grundstücken für Doppelhausnutzung (WA 2) sind je Grundstück mindestens zwei standorttypische Bäume und zwei standorttypische Sträucher anzupflanzen. Bei den Grundstücken mit verdichteter Bebauung (WA 3) sind je Grundstück mindestens zwei Standorttypische Bäume und drei standorttypische Sträucher anzupflanzen. Dabei ist die Pflanzliste (Anlage 1) zu beachten. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste (Anlage 1) neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahme umgesetzt und dauerhaft fachgerecht gepflegt werden. Der Pflanzstreifen dient der Abschirmung des Plangebietes zur offenen Landschaft hin.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.

Öffentliche Grünflächen sind im Bereich des Kreisverkehrs im südlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Diese sind ebenfalls dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.

Entlang der Planstraße A sind Baumpflanzungen festgesetzt.

5 Örtliche Bauvorschriften

Um die Einwirkung auf das Landschaftsbild zu minimieren, sind für die äußere Gestaltung der Gebäude keine leuchtenden und reflektierenden Materialien zulässig. Zu bevorzugen sind natürliche, nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne zu wählen, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sind. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig. Um störende Einflüsse in diesem Hangbereich zu vermeiden, werden sehr dunkle und helle Farbtöne unter Bezugnahme auf den Remissionswert ausgeschlossen. Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) von 15 - 80 auszuführen.

5.1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Um das neue Wohngebiet dem vorherrschenden Charakter der bestehenden Wohnbebauung anzupassen und dadurch einen harmonischen Übergang zum Neubaugebiet zu schaffen, werden Tonnendächer nicht zugelassen. Dachneigungen zwischen 0° und 40° sind zulässig. Um eine Aufweichung dieses Ausschlusses zu verhindern, sind Dächer und Dachteile, die als Ter-

rassen genutzt werden, nur in untergeordnetem Umfang zulässig. Auch bei der Dacheindeckung dürfen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien und Farben verwendet werden. Die Ausnahme stellen Sonnenkollektoren oder Solarzellen dar, da die Stadt Bad Mergentheim einen aktiven Beitrag zur Förderung regenerativer Energiequellen leisten möchte. Metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig, um den Eintrag von Ionen in die Kanalisation wirksam zu verhindern.

5.2 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Freistehende Garagen und Carports sind in ihrer Dachform, Dachneigung, Material und Farbe an das Hauptgebäude anzugleichen. An das Hauptgebäude angebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen sind insbesondere bezüglich Farbe und Material in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes zu integrieren. Somit wird ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild geschaffen.

Innerhalb eines Grundstückes sind aneinander gebaute Garagen und Carports bezüglich ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen, um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzeugen.

Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind von der Traufe sowie First um mindestens 0,60 m abzurücken. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen, die Größe der Dachgauben / Dacheinschnitte darf maximal 1 / 3 der Dachlänge betragen, wobei jede Einzelgaube bzw. jeder Dacheinschnitt eine max. Breite von 3 m aufweisen darf.

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Alle Dachaufbauten und Einschnitte innerhalb einer Dachfläche müssen mit der Oberkante auf einer einheitlichen horizontalen Flucht liegen und sind einheitlich zu gestalten

5.3 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten sowie Einfriedungen

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster) herzustellen.

Bei einer gewerblichen Nutzung ist die Ausführung von Parkflächen mit wasserdurchlässigem Material nicht zulässig. Die Schadlosigkeit der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens nachzuweisen.

Damit ein einheitliches Straßenbild entsteht, sind offene Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzaun) mit einer maximalen Höhe bis zu 1,25 m zulässig.

Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Grundsätzlich sind Einfriedungen aus Maschendraht, Holzmaterial sowie Mauersockel in der zulässigen Höhe zu hinterpflanzen. An allen Außengrenzen zur freien Landschaft ist auf streng geschnittene Hecken, insbesondere Nadelholzhecken, zu verzichten. Es sind heimische Gehölzarten zu pflanzen.

Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken in der Summe auf einer Länge von max. 5,00 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

5.4 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.

5.5 Werbeanlagen

Um dem Charakter eines ländlich geprägten Wohngebiets zu entsprechen, sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung bis max. 1 m² Größe zulässig. Auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind wegen ihrer unerheblicheren Wirkungen bis zu einer Größe von max. 5 m² zulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig, da dies eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich ziehen würde.

5.6 Antennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Diese Beschränkung zielt darauf, einen Wildwuchs von Antennen und damit einhergehend eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu unterbinden.

5.7 Stellplatzverpflichtung

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze pro Wohnung orientiert sich an dem üblichen KFZ- Bedarf in ländlich geprägten Siedlungen. Diese weitergehende Verpflichtung über die LBO hinaus ist städtebaulich erforderlich und soll dafür sorgen, dass Behinderungen in Folge parkender Fahrzeuge auf den Plan- und Wohnstraßen verhindert werden.

6 Erschließung

Die HAUPTerschließung des Plangebiets erfolgt über die Verbindung der Roggenbergstraße zur Leichtenstraße. Zur Leichtenstraße hin soll eine Verbindung über einen Kreisverkehr erfolgen, um in diesem Bereich eine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Sowohl die Polizeidirektion als auch die Verkehrsbehörde haben sich bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fluräcker“ für den Kreisverkehr ausgesprochen.

Im Jahr 2010 wurden die Kosten für eine Anbindung über eine Kreuzung und einen Kreisverkehr geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass eine Ausführung mit einem Kreisel keine zusätzlichen Kosten verursacht.

Der Bebauungsplan soll in einem Zug erschlossen werden. Die HAUPTerschließungsstraße (Planstraße A) besitzt eine Breite von 6,00 m, 2,00 m Parkstreifen und 1,50 m Gehweg. Das ergibt eine Gesamtbreite von 9,50 m. Der Wohnweg E ist 5,50 m breit zzgl. eines Gehwegs von 1,50 m. Die Wohnwege H und I haben eine Gesamtbreite von 4,50 m.

Der Wohnweg G ist im Bebauungsplan mit einer Gesamtbreite von 4,00 m geplant. Es ist angedacht im Wohnweg G einen Einbahnverkehr zu realisieren. Im Bebauungsplan kann eine Einbahnstraße nicht festgesetzt werden, dies soll durch verkehrsrechtliche Anordnungen erfolgen.

Ein Ausfahren aus den Bauplätzen auf die HAUPTerschließungsstraße ist nur über die Wohnwege gestattet, um den Verkehrsfluss nicht unnötig zu behindern und die Anlage eines durchgängigen und mit Bäumen gegliederten Parkierungstreifens sicherzustellen.

7 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Baugebiets `Fluräcker II´ soll über den ersten Bauabschnitt (Bebauungsplan Fluräcker) erschlossen werden. Die Leitungen werden fortgeführt.

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes soll entsprechend den Vorgaben des neuen Wasserhaushaltsgesetzes im Trennsystem erfolgen, d.h. es erfolgt eine getrennte Ableitung von Schmutzwasser einerseits und Regenwasser und Fremdwasser andererseits. Das Regenwasser soll unterhalb der Kläranlage Markelsheim direkt in die Tauber geleitet werden, das Schmutzwasser direkt oberhalb der Kläranlage in die Mischkanalisation. Für das Oberflächenwasser des Baugebietes ist kein weiterer Retentionsraum notwendig.

8 Bodenordnung

Die durch den Bebauungsplan überplanten Grundstücke wurden größtenteils durch die Stadt Bad Mergentheim erworben. Ein vollständiger Erwerb der Grundstücke konnte nicht erreicht werden.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 19.12.2019 die Baulandumlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet und den Umlegungsausschuss mit der Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45 bis 79 BauGB) beauftragt. Die Bauplätze sollen nach erfolgter Erschließung mit einer Bauverpflichtung veräußert werden.

9 Immissionsschutz

Nach §50 BImSchG sind die Nutzungen so anzuordnen, dass eine Verträglichkeit der Nutzungen untereinander gegeben ist.

9.1 Schallimmissionsschutz

Die Wölfel Engineering GmbH wurden beauftragt, die einwirkenden Schallimmissionen auf das Plangebiet zu untersuchen. Im Zuge der Schallimmissionsprognose vom 26.11.2018 wurden die Lärmquellen vom Tennisplatz sowie der Bowling und Kegelanlage und der Verkehrslärm betrachtet:

Sportlärm

Die Berechnungen zeigen, dass mit den getroffenen Ansätzen für die reguläre Nutzung der Tennisanlage (Tennis Spielbetrieb und Turniere) die IRW der 18. BImSchV für WA-Gebiete auf der Neubaufäche des Bebauungsplans „Fluräcker II“ tagsüber, mit Ausnahme der Ruhezeiten am Morgen, eingehalten werden. Die in der vorliegenden Untersuchung gewählten Ansätze decken Nutzungen in anderen als den untersuchten Beurteilungszeiträumen während des Tageszeitraums sicher ab. Die gewählten Ansätze liegen zudem auf der sicheren Seite, da sie von einer sehr hohen gleichzeitigen Nutzungsintensität der Sporteinrichtung ausgehen. Bei den Vereinsmeisterschaften auf der Tennisanlage wurden für Tennisturniere sehr hohe Ansätze zur Berücksichtigung der Zuschauer gewählt. Versammlungen im Vereinsgebäude sind damit ebenfalls abgedeckt.

Der reduzierte IRW für die Ruhezeiten am Morgen wird mit den aufgezeigten Nutzungen überschritten. Wir gehen jedoch davon aus, dass in den Ruhezeiten morgens kein intensiver Spielbetrieb mit Zuschauern stattfindet, so dass auch hier keine Konflikte zu erwarten sind.

Der mögliche Parkverkehr nach 22:00 Uhr führt am südöstlichen Rand des Plangebietes zu Überschreitungen des IRW.

Konflikte können vermieden werden, wenn entweder sichergestellt wird, dass der Parkverkehr der Tennisanlage bis 22:00 Uhr abgeschlossen ist oder indem der Bereich mit Überschreitungen von einer Bebauung ausgeschlossen wird.

Bei Veranstaltungen im Freibereich mit Musikbeschallung wird der reguläre IRW deutlich überschritten. Der zulässige Höchstwert für seltene Ereignisse gemäß der 18. BImSchV wird zur Tageszeit eingehalten, zur Nachtzeit sind Überschreitungen bis 7 dB zu erwarten.

Es ist zu klären, ob die untersuchten Musikveranstaltungen an der Tennisanlage zulässig sind bzw. eingeschränkt werden können, oder ob auf die Bebauung der von Überschreitungen betroffenen Flächen verzichtet werden kann.

Gewerblicher Anlagenlärm

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete vom untersuchten Betrieb der Bowling- und Kegelanlage tagsüber unterschritten werden. Während der Nacht sind am östlichen Rand des Plangebietes Überschreitungen zu erwarten, die durch den Parkverkehr und den Aufenthalt von Personen im Freien verursacht werden.

Sofern an der Anlage Maßnahmen getroffen werden können, die einen Aufenthalt von Personen im Freien nach 22:00 Uhr verhindern, reduziert sich die Fläche mit Richtwertüberschreitungen.

Die für die untersuchte Nutzung ermittelten Überschreitungen sind auch am bestehenden Kleinsiedlungsgebiet zu erwarten. Es sollte daher geprüft werden, welche Genehmigungssituation für den Nachtzeitraum vorliegt. Ansonsten ist auch hier eine Konfliktvermeidung durch das Abrücken der Baufelder oder die Errichtung von Abschirmmaßnahmen zu gewährleisten.

Verkehrslärm

Die Berechnung zeigt, dass im Untersuchungsgebiet „Fluräcker II“ die OW der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten sowohl tagsüber als auch nachts in weiten Bereichen eingehalten werden. Im Nahbereich des Kreisverkehrs sind Überschreitungen zu erwarten. Im Rahmen der Abwägung können die IGW der 16. BImSchV herangezogen werden. Bei Einhaltung der IGW für MI-Gebiete kann im Allgemeinen von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Während des Tageszeitraumes wird der IGW für WA-Gebiete im gesamten Gebiet eingehalten, während der Nacht wird dieser geringfügig überschritten, der IGW für MI-Gebiete von 54 dB(A) wird unterschritten.

An den bestehenden zu schützenden Nutzungen im Umfeld der geplanten Straßenbaumaßnahmen sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Bei der Akzeptanz der Überschreitung der OW im Rahmen der Abwägung sind in Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die aufgezeigten Verkehrslärmimmissionen führen bei üblicher Bauweise nicht zu erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Beachtung in der Planung

Durch das Gutachten wird deutlich, dass Lärmimmissionen im südöstlichen Bereich des Plangebiets nachts für ein Wohngebiet überschritten werden. Der betroffene Bereich wird daher als ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem Störgrad eines Mischgebiets ausgewiesen. Die Baugrenze des Bauplatzes Nr. 47 wurde aufgrund der Ergebnisse des Schallimmissionsschutzgutachtens nach Norden verschoben. Die untersuchten Musikveranstaltungen der Tennisanlage sind nicht Bestandteil der Baugenehmigung und werden daher nicht zugelassen. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Dem Betreiber der Bowling- und Kegelanlage ARA wurde am 24.03.2011 eine Gaststättenkonzession unter Festsetzung von Auflagen ausgestellt, diese gilt unbefristet. In der Konzession wurde eine Betriebszeitenbeschränkung der Freiterrasse festgelegt – „Die Freiterrasse darf, soweit keine Erweiterungsgenehmigung der Erlaubnisbehörde ergeht, täglich bis längstens 22:00 Uhr betrieben werden.“ – an welche sich der Betreiber zu halten hat.

In der erteilten Erlaubnis nach § 1 LGastG i.V.m. § 2 GastG ist zusätzlich **folgende Bedingung** gemäß § 36 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes enthalten: Beim Betrieb der Gaststätte – hierzu gehört auch der Einwirkungsbereich unmittelbar um die Gaststätte – und sonstiger technischer Anlagen sind die Richtwerte nach der TA-Lärm einzuhalten. Hierfür sind die Richtwerte des jeweiligen Baugebietstyps der TA-Lärm maßgebend, bei welchem aufgrund von Beschwerden Immissionseinwirkungen auftreten bzw. auftreten können.

Als weitere **Bedingung** wurde der Konzessionsinhaber gemäß § 36 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes zur Abwendung von Nachteilen für die Konzession auch für den Einwirkungsbereich der Gaststätte – insbesondere gegenüber kommenden oder gehenden Gästen – verantwortlich. Er hat darauf zu achten und mit geeigneten Mitteln darauf hinzuwirken, dass diese die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht stören oder sich sonst ungebührlich verhalten, was für die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit zu unzulässigen oder unzumutbaren Ein- bzw. Auswirkungen führt oder führen könnte. Zum Einwirkungsbereich gehören all diese Örtlichkeiten (z. B. Hoffläche, Nachbargrundstücke, Straßenbereich im Sichtbereich der Gaststätte, Parkplatz in unmittelbarer Nähe der Gaststätte, etc.), an denen Störungen und Unzuträglichkeiten in einem mittelbaren oder unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gaststättenbetrieb auftreten, die es den Gesamtumständen entsprechend geboten und zumutbar erscheinen lassen, dass der Konzessionsinhaber oder dessen Beauftragten dagegen mit den geeigneten und gebotenen Mitteln (z.B. Gespräch, Abmahnung, Hausverbot, Polizeihilfe, etc.) einschreiten.

Sollte der Betreiber den o.g. **Auflagen und Bedingungen** nicht nachkommen, so können diese durch ordnungsrechtliche Maßnahmen sichergestellt werden. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ergänzende Stellungnahme der Wölfel Engineering GmbH vom 16.04.2021:

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wurde eine ergänzte Stellungnahme vom 16.04.2021 durch die Wölfel Engineering GmbH erstellt. Die Stellungnahme wird nachfolgend im Wortlaut wiedergegeben:

Verträglichkeit GEe – WA

Da für die geplanten GEe-Flächen der Störgrad eines MI-Gebietes festgelegt werden soll und ein Aneinandergrenzen von MI- und WA-Flächen in der Regel als konfliktfrei betrachtet wird, sind hier auf den an die GEe-Flächen angrenzenden WA-Flächen keine unzulässigen Schallimmissionen zu erwarten.

Der konkrete Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu den gewerblichen Nutzungen zu führen.

Die in der Schallimmissionsprognose aufgezeigten Gewerbelärmimmissionen durch den Gastronomiebetrieb zeigen, dass an den an die GEe-Flächen angrenzenden WA-Flächen der Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm im Tageszeitraum noch deutlich unterschritten ist und somit weitere Gewerbelärmimmissionen durch die GEe-Flächen zulässig sind. Im Nachtzeitraum werden die zulässigen IRW durch die Vorbelastung im Wesentlichen ausgeschöpft, so dass hier mögliche zusätzliche Immissionen den IRW um 6 dB unterschreiten müssen. Bei der im Bebauungsplan festgelegten Einschränkung der Nutzungen auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe ist davon auszugehen, dass kein relevanter Nachtbetrieb zu erwarten ist.

Zusammenwirken der unterschiedlichen Geräuschquellen (Sport- und Gewerbelärm)

Wie bereits in der Stellungnahme der Verwaltung zu den Aussagen der Träger öffentlicher Belange (Landratsamt Main-Tauber-Kreis) beschrieben, sind sowohl in der Bauleitplanung als auch in den Genehmigungsverfahren Anlagen gemäß TA Lärm (Gewerbe) und Anlagen gemäß 18. BImSchV (Sport und Freizeit) getrennt mit den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den Immissionsrichtwerten der jeweiligen Richtlinie zu bewerten. Eine gesetzliche Vorlage zur Überlagerung der beiden Geräuschkategorien liegt nicht vor.

Die Nutzungen der geplanten GEe-Flächen fallen in den Anwendungsbereich der TA Lärm und sind somit zusammen mit den bestehenden gewerblichen Anlagen (Gaststätte mit Bowling-

Anlage) zu betrachten. Eine Überlagerung mit den Sport- und Freizeitanlagen entfällt aus den o.g. Gründen.

Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 der TA Lärm

Besondere Umstände, die in der Prüfung im Regelfall für die gewerblichen Anlagen keine Berücksichtigung finden, sind aus gutachterlicher Sicht nicht erkennbar. Unseres Erachtens sind in Nr. 3.2.2 der TA Lärm jedenfalls nicht unterschiedliche Geräuschcharakteristiken aus gewerblichen Anlagen und Sportanlagen gemeint, da gemäß Nr. 1 der TA Lärm Sportanlagen vom Anwendungsbereich ausgenommen sind.

Bei den südöstlich des Plangebiets bestehenden Anlagen handelt es sich um eine Tennisanlage und einen Gastronomie-Betrieb mit Bowling-/Kegelanlage.

Die Tennisanlage fällt unter den Anwendungsbereich der 18. BImSchV. Wir gehen davon aus, dass es sich bei den Musikveranstaltungen um Veranstaltungen des Sportvereins handelt, die dem reinen Sportbetrieb untergeordnet sind. Damit stellen diese keine unabhängigen gewerblichen Nutzungen dar. Die Stadtverwaltung hat im Bauleitplanverfahren die Zulässigkeit der Musikveranstaltungen der Tennisanlage geprüft. Die untersuchten Musikveranstaltungen der Tennisanlage sind nicht Bestandteil der Baugenehmigung und werden daher nicht zugelassen.

Bei der Bowling-/Kegelanlage handelt es sich um einen Gastronomiebetrieb mit Außenbereich und einer Bowling- und Kegelanlage im Anbau. Die Gaststättennutzung (mit Räumlichkeiten für Tagungen/Feiern) dominiert die Anlage, weshalb diese als gewerbliche Anlage zu betrachten ist. Die Bewertung der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der Anlage nach verschiedenen Richtlinien ist nicht Stand der Technik.

Eine Aussage über schädliche Umweltauswirkungen durch das Zusammenwirken der beiden verschiedenen Anlagen ist in der Bauleitplanung nicht sachgemäß.

10 Schutzgebiete

10.1 Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim

Das Plangebiet kommt östlich des Landschaftsschutzgebietes `Bad Mergentheim` zu liegen.

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst insgesamt 4.044 ha, der wesentliche Schutzzweck besteht in der Sicherung ökologisch hochwertiger Gebiete, dies sind im Speziellen die Täler. Außerdem soll das charakteristische Landschaftsbild als wertvolle Grünbereiche und Erholungsflächen der Allgemeinheit geschützt und erhalten bleiben.

- Der vorliegende Bebauungsplan beeinflusst und beeinträchtigt das Landschaftsschutzgebiet `Bad Mergentheim` nicht.

10.2 Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IV D des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim.

Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 10.10.1995 sind zu beachten.

UMWELTBERICHT

11 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan `Fluräcker II` ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

11.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Am westlichen Ortsrand des Teilortes Markelsheim plant die Große Kreisstadt Bad Mergentheim die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zur Schaffung weiterer benötigter Bauplätze. Das neue Baugebiet `Fluräcker II` erweitert das bereits bestehende Wohngebiet `Fluräcker I` in Richtung Roggenberg.

Der Bebauungsplan umfasst ca. 5,5 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier sollen 60 Bauplätze, überwiegend für Ein- aber auch für Mehrfamilienhäuser entstehen. Hinzu kommen im südöstlichen Bereich zwei eingeschränkte Gewerbegebietsflächen. Ebenso sind Verkehrsflächen, Pkw-Stellplätze und Grünflächen geplant.

11.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

11.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

„Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- Die Planung bewirkt eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets und bedient die hohe Nachfrage nach Bauplätzen im attraktiven Wohnort Markelsheim. Nichtsdestotrotz werden landwirtschaftliche Flächen am Ortsrand versiegelt. Durch die Planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.
- Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch grünordnerische Festsetzungen minimiert.
- Klimaschutz wird durch die Zulassung von regenerativen Energiequellen gefördert.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet selbst oder auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (BauGB §1a, Abs. 3).

11.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

„3. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können (...)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

„4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

„(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)

„Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie (...) Grünzüge, (...) Gehölzstrukturen, (...), sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“ (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)

- Im Zuge der Planumsetzung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant und versiegelt. Auf teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen erfüllt werden. Grünordnerische Maßnahmen mindern den Eingriff. Ein entsprechender Ausgleich ist erforderlich.
- Die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien ist im Plangebiet explizit gewünscht.

- Zur Abgrenzung der umgebenden Landschaft werden private Pflanzgebote mit Gehölzstrukturen festgesetzt.

11.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Für den unvermeidbaren Eingriff ist ein Ausgleich erforderlich.

11.2.4 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg enthält folgende das Vorhaben betreffende Zielsetzungen:

5.3 Landwirtschaft, Forstwirtschaft

5.3.2 Z „Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlagen geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

- Die landwirtschaftliche Fläche ist im FNP als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Es wurden keine alternativen Flächen untersucht. Der Eingriff ist auszugleichen.

5.1.1 (Z) „Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.“

- Während das Plangebiet ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht, grenzen hochwertige ökologische Strukturen an, die eine Eignung für die Naherholung aufweisen. Diese sind durch die Planung nicht berührt.

11.2.5 Regionalplan Heilbronn-Franken

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind folgende Ziele des Umweltschutzes festgehalten.

1.2.4 Grundsätze zur Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen

G (1) „Der Naturhaushalt und sein Leistungsvermögen müssen Maßstab sein für die unterschiedlichen räumlichen Nutzungen mit ihren Belastungen, für die Beanspruchung von Naturgütern und für die Sicherung natürlicher Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.“

G (2) „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. Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung sollen im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des räumlichen Zusammenhanges frühzeitig auf die Zielsetzung

gen des regionalen Freiraumverbundes und die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete abgestimmt werden.“

G (3) „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und sind die Auswirkungen zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“

- Die Böden werden, soweit möglich durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geschont. Der unvermeidbare Eingriff ist auszugleichen.

3.2.2 Bodenerhaltung

G (1) „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.“

- Die Böden werden, soweit möglich durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geschont. Der unvermeidbare Eingriff ist an keinem anderen Standort mit geringerer Eingriffsintensität möglich.

3.2.6.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Erholung

„In Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumlichen Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden.“

- Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet mit seinem charakteristischen Landschaftsbild ist von der Planung ausgenommen. Das Plangebiet erhält durch die festgesetzten Pflanzgebote eine Abgrenzung hin zur offenen Landschaft.

3.3 Gebiete zur Sicherung von Wasservorkommen

„Insbesondere in den festgesetzten und geplanten Wasserschutzgebieten und Heilquellenschutzgebieten sollen naturbezogene Nutzungen dominieren.“

- Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 10.10.1995 sind einzuhalten.

→ Das Plangebiet ist im Regionalplan als Wohn- und Mischgebietsfläche ausgewiesen. Unter Beachtung der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit grünordnerischen Maßnahmen steht der Bebauungsplan den regionalplanerischen Belangen nicht entgegen.

12 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose

12.1.1 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Markelsheim in den Gewannen 'Langes Gewand' und 'Scheuerntor'. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Grünstrukturen. Das Plangebiet besitzt vom Roggenberg aus ein Süd-Nord-Gefälle. Nach Norden schließt das Plangebiet an das bestehende Wohnbaugebiet 'Fluräcker I' an. Unmittelbar westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet 'Bad Mergentheim' an. Unter Schutz stehen hier ökologisch hochwertige Gebiete - insbesondere die Täler - sowie das charakteristische Landschaftsbild. Ansonsten ist das Plangebiet von weiteren intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Beim Schutzgut 'Landschaftsbild' werden die Hauptkriterien 'Vielfalt', 'Natürlichkeit' und 'Eigenart' aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche als gering eingeordnet. So sind nur wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt vorhanden. Außerdem wenige bis keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter. Insgesamt weist das Plangebiet eine geringe Naturnähe auf.



Abbildung 5: Blick auf das Plangebiet (Quelle: Klärle GmbH 2018)

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen durch die Baustelleneinrichtungen sowie die damit verbundenen Emissionen in Form von Lärm und Staub wirken zeitlich befristet auf das Landschaftsbild.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umwandlung zu Wohnbauland geht ein Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche einher. Durch die bauliche Überprägung verändert sich das Landschaftsbild der Planfläche, passt sich aber der angrenzenden Wohnbebauung an.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, wie die Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie gestalterische Festsetzungen bewirken ein verträgliches Bauen zur Einbindung in die Gesamtstrukturen.

Eine Abgrenzung zur offenen Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet wird durch die festgesetzten Pflanzgebote nach Westen und Süden erreicht. Mit der Anlage öffentlicher Grünflä-

chen und der Neupflanzung von Bäumen werden grünordnerische Maßnahmen zur Aufwertung des Plangebiets umgesetzt.

Bewertung

Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche am Talhang und damit der Erweiterung des Siedlungsbereichs wird in das Schutzgut Landschaftsbild eingegriffen. Grünordnerische Maßnahmen sorgen für eine Abgrenzung zur umgebenden Landschaft. Auch aufgrund des unmittelbar angrenzenden Wohnbaugebiets wird der Eingriff in das charakteristische Landschaftsbild als gering eingestuft.

12.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung

Für Details wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Stand vom 08.10.2018 verwiesen.

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete. Unmittelbar westlich grenzt das 4.114 ha große Landschaftsschutzgebiet `Bad Mergentheim` an. Unter Schutz stehen hier ökologisch hochwertige Gebiete - insbesondere die Täler - sowie das charakteristische Landschaftsbild. In ca. 150 m südlicher Entfernung befindet sich das Offenlandbiotop `Feldgehölze südlich von Markelsheim`.



Abbildung 6: Südlich gelegene Vegetationsstrukturen (Quelle: Klärle GmbH 2018)

Die Fläche selbst bietet hauptsächlich Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten und weist ein Potential an möglichen Brut-, Balz- und Wohnstätten sowie Nahrungsgebieten auf. Das Plangebiet fungiert zusätzlich als Jagdhabitat.

Für weitere Artenvorkommen, insbesondere europarechtlich geschützte Tierarten, weist das Plangebiet keine geeigneten Lebensraumstrukturen auf.

Baubedingte Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der Bauzeitbeschränkungen ist von keiner Gefährdung von bodenbrütenden Vogelarten auszugehen. Es wirken jedoch zeitlich begrenzte baubedingte Lärm- und Schadstoffemissionen auf die Lebensräume.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Durch die Pflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen wird neuer Lebensraum geschaffen.

Durch die weitere Wohnbebauung wird die Störungsintensität durch Lärm und Licht zunehmen. Aufgrund der direkten angrenzenden Wohnbebauung werden die vorkommenden Arten relativ unempfindlich gegenüber diesen Störungen sein und eine gewisse Gewöhnung an Menschen aufweisen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Eingriffe sind folgende Maßgaben zu beachten (Auszug aus der saP):

- V 1 Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.

- V2 Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: Die Bauvorbereitungen (Baufeldräumung) beginnen außerhalb der Brutzeiten der Wiesenbrüter in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.

- CEF1 Insgesamt werden 8 Feldlerchenfenster angelegt. 4 Feldlerchenfenster werden auf dem privaten Grundstück Flst. Nr. 313, Gemarkung Althausen angelegt. 4 Feldlerchenfenster auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 993, Los Nr. 9 und 10, Gemarkung Neunkirchen.

Bewertung

Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, Die Ausnahme bilden Bodenbrüter, für die Lebensraum verloren geht. Hier wurden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die Bauzeitbeschränkung festgesetzt. Die anlage- und betriebsbedingten Wirkprozesse werden dagegen als unerheblich bewertet.

12.1.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Das Plangebiet stellt ca. 5,5 ha landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und damit unversiegelte Fläche dar.

Baubedingte Auswirkungen

Die Fläche wird durch die Baustelleneinrichtung sowie die Lagerung von Baumaterial in Anspruch genommen. Die Lagerung darf ausschließlich im Baufeld erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche geht durch die Ausweisung des Wohngebiets verloren. Im Bereich der Wohnbauten sowie der Straßen geht eine Vollversiegelung des Plangebiets einher. Auf Teilflächen, wie z.B. Stellplätzen, sind versickerungsfähige Materialien anzuwenden, sodass hier lediglich eine Teilversiegelung vorherrschen wird. Nicht bebaute Flächen bleiben ebenso unversiegelt, wie die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen so gering wie möglich gehalten. Lediglich im Bereich der Wohnbauten sowie der Straßenflächen und Gehwege wird die Fläche tatsächlich versiegelt.

Bewertung

Durch die Planung geht die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Im Bereich der Wohn- und Straßenbauten hat die Planung durch die Vollversiegelung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Teilversiegelte Flächen sowie grünordnerische Maßnahmen reduzieren den Versiegelungsgrad. Die Umweltauswirkungen sind von mittlerer Erheblichkeit.

12.1.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

Laut Bodenkarte 1:50.000 (GeolaBK50) des LGRB ist die bodenkundliche Einheit im Plangebiet überwiegend 'Braunerde-Pararendzina und Pararendzina aus lössreicher Fließerde', eine in den Hanglagen des Taubertals und seinen Nebentälern verbreitete Kartiereinheit. Nord-westlich ragt ein Teilstück 'Tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus Abschwemmmassen aus Lössboden-Material' in das Plangebiet, ebenfalls eine verbreitete Kartiereinheit.



Folgende Bewertungsklassen liegen für die 'Braunerde-Pararendzina und Pararendzina aus lössreicher Fließerde' vor:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (2,5)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (2,5)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)
- Gesamtbewertung: 2,83

Folgende für das 'Tiefe kalkhaltige Kolluvium aus Abschwemmmassen aus Lössboden-Material':

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch (3,5)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch (3,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)
- Gesamtbewertung: 3,33

Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch als Standort für naturnahe Vegetation wird nicht erreicht.

Baubedingte Auswirkungen

Die intensive Bautätigkeit, v.a. der Einsatz großer und schwerer Maschinen, führt zu Bodenverdichtungen. Durch Abgrabungen im Zuge der Erschließungsarbeiten kommt es ebenfalls zu Eingriffen in das Schutzgut. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bisherige Hauptfunktion als Standort für Kulturpflanzen geht vollständig verloren. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht auf den versiegelten Flächen ebenso verloren. Ebenso geht hiermit ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer einher. Im Bereich der Grünflächen und Pflanzgebote kann der Boden diesen Eigenschaften nach wie vor nachkommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Umweltauswirkungen ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Auf Teilflächen sind daher versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden. Pflanzgebote wirken ebenfalls eingriffsmindernd.

Während der Baustelleneinrichtung und der Bauphase sind betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen auf das engere Baufeld zu beschränken.

Bewertung

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seinen ursprünglichen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insbesondere auf Pflanzgebotsflächen ist deshalb mit einer Zunahme dieser Funktion zu rechnen, v.a. im Vergleich zur jetzigen Ackernutzung. Insgesamt ist eine hohe Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

12.1.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer verzeichnet.

Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden auf den Ackerflächen uneingeschränkt erfüllt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone IV und der quantitativen Schutzzone D des rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von 'Bad Mergentheim' mit einer Gesamtgröße von 5.180 ha. Zum Schutz der Heilquellen sind die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung vom 10.10.1995 zu beachten.

Baubedingte Auswirkungen

Die Arbeiten mit schweren Maschinen im Rahmen der Baumaßnahmen führen zu Bodenverdichtungen, die zu einer Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen führen.

Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die ackerbaulich genutzten Flächen werden durch das Bauvorhaben überwiegend versiegelt. Auf den versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Außerdem wird hier der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das

Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Auf den nicht-versiegelten Flächen versickert eintreffendes Niederschlagswasser ungehindert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Im Bereich der Pflanzgebotsflächen vermindert sich der Oberflächenabfluss, außerdem kann kleinräumig die Grundwasserneubildungsrate gesteigert werden.

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Auf privaten Grundstücken ist die Einrichtung von Zisternen zur Nutzung von Regenwasser, verbunden mit der Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme, erwünscht.

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

12.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die Ackerflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete und haben damit einen positiven Effekt auf das örtliche Mikroklima. Das Plangebiet ist durch ein Süd-Nord-Gefälle vom Roggenberg in Richtung Tauber gekennzeichnet. Die Frischluft kann vom Hang in die Siedlungsflächen abfließen.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken. Zum einen geht die klimatische Ausgleichsfunktion durch die geplante Bebauung verloren. Zum anderen erwärmen sich versiegelte Flächen stärker. So auch hier im Plangebiet. Dem stehen grünordnerische Maßnahmen gegenüber.

Regenerative Energiequellen sind im Plangebiet gewünscht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Bebauung der Fläche kann geringfügige Veränderungen des Kleinklimas bewirken. Die maximalen Höhenfestsetzungen der Gebäude wirken dem entgegen. Gegen die Erhitzung der Flächen im Sommer wirken Neupflanzungen und Eingrünungen klimatisch ausgleichend.

Aufgeständerte Solar- oder Photovoltaikanlagen leisten einen Beitrag zum Klimaschutz. Die darunterliegende Bebauung profitiert vom Effekt der Wärme- und Kälteisolation, wodurch Energie eingespart werden kann.

Bewertung

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirkt eine geringfügige Verschlechterung des Mikroklimas. Anlage- und betriebsbedingt können durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Planungsgebiet die negativen Auswirkungen minimiert werden. Grünflächen wirken ausgleichen; Regenerative Energiequellen dem Klimawandel entgegen. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit gering.

12.1.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das bestehende Wohnbaugebiet 'Fluräcker I' grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Vom Plangebiet gehen durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zeitlich begrenzte Lärm- und Geruchsemissionen aus.

Östlich befinden sich eine Tennisanlage sowie eine Bowling-/Kegelanlage mit Gastronomiebetrieb. Die Planung erschließt das Gebiet durch einen Kreisverkehr im Südosten. Die von den Anlagen und Straßen ausgehenden Schall- und Verkehrslärmimmissionen wurden in einem Schallgutachten untersucht.

Für die Naherholung und Aufenthaltsqualität besitzt das Plangebiet keine besondere Funktion. Jedoch weisen die umgebenden Bereiche mit ihren landschaftlich und ökologisch hochwertigen Strukturen eine Erholungsfunktion auf.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zu zeitlich befristeten Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Laut Schallimmissionsprognose werden die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) bei Nutzung der Tennisanlage sowie der Bowling-/Kegelanlage tagsüber eingehalten. Zu Überschreitungen am östlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets führen jeweils der Parkverkehr nach 22:00 Uhr bzw. der Aufenthalt von Personen im Freien.

Die Richtwerte bzgl. der Verkehrsimmissionen werden tags und nachts eingehalten. Lediglich im Bereich des Kreisverkehrs sind Überschreitungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung bzw. Vermeidung der Beeinträchtigungen wird am südöstlichen Rand des Plangebiets im Bereich des Kreisverkehrs auf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets verzichtet. Stattdessen wird hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt.

Bewertung

Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen resultieren für den Menschen aus der Planung keine Beeinträchtigungen.

12.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im angrenzenden Wohngebiet 'Fluräcker I' gab es archäologische Funde. Aus diesem Grund wurde eine vorgezogene Prospektion im Baugebiet unter der Leitung des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt. Archäologische Untersuchungen sollen während der gesamten Bauzeit der Tiefbauarbeiten (Kanal-, Wasser- und Gasverlegung) baubegleitend durchgeführt werden. Es ist deshalb notwendig vor Baubeginn im Bereich der Kanalhaltungen einen Voraushub auf – 2,0m unter GOK durchzuführen.

Sichtbeziehungen zu kulturhistorisch bedeutenden Gebäuden bestehen nicht.

Bewertung

Für das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' sind keine weitergehenden archäologischen Grabungen durchzuführen.

12.1.9 Umweltrisiken

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sowie Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.

12.1.10 Abfälle mit Beseitigung und Verwertung

Abfälle entstehen in normaler Art und Menge und werden auf konventionelle Weise beseitigt und verwertet.

12.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaftsbild	■ Änderung des Landschaftsbildes durch Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche	gering
	■ Abgrenzung zur offenen Landschaft durch Pflanzgebote	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	■ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche und Versiegelung	mittel
	■ Bautätigkeit bewirkt zeitlich begrenzte Beeinträchtigung von Arten im Gebiet und der Umgebung	gering
	■ Grünordnerische Maßnahmen schaffen neue Lebensraumstrukturen	gering
Fläche	■ Dauerhafter Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche	mittel
Boden	■ Baubedingte Abgrabungen und Aufschüttungen	mittel
	■ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung	gering
	■ Grünordnerische Maßnahmen fördern natürliche Bodenfunktionen	gering
Wasser	■ Eingeschränkte natürliche Wasserhaushaltsfunktionen auf versiegelten Flächen	gering
	■ Eintrag von Schadstoffen durch den Bau und Betrieb	gering
	■ Vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss	gering
	■ Grünstrukturen sichern natürliche Wasserhaushaltsfunktionen und Rückhaltevermögen	gering
Klima/Luft	■ Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion der Ackerflächen	gering
	■ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Versiegelung und Baukörper	gering
	■ Erhitzung der versiegelten Flächen im Sommer	gering
	■ Grünflächen wirken ausgleichend	gering
Mensch	■ Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Abgasemissionen	gering
	■ Einschränkung der Erholungsfunktion	keine

Kultur- und
Sachgüter

- Betroffenheit ist im Rahmen von Grabungsarbeiten zu prüfen

zu prüfen

Wechselwirkungen

Im vorliegenden Fall liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern `Fläche`, `Boden` und `Wasser` vor. So wirkt die Versiegelung von Fläche und Boden direkt auf die Wasserretention und damit Grundwasserneubildung und Oberflächenabfluss.

Ebenso zwischen `Fläche`, `Boden` und `Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt`. Mit der Versiegelung von Fläche und Boden geht Lebensraum verloren. Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird kann wiederum neuer Lebensraum geschaffen werden.

12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf einer Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen ('Bestand' und 'Prognose') ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Mit Hilfe der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Landschaftsbild', 'Klima', 'Wasser' und 'Mensch' verhindert werden. Für die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', 'Boden' und 'Fläche' ist dagegen ein Ausgleich zu erbringen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Schutzgut 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' werden Biotoppunkte ermittelt. Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift §2(4) Satz 1 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrunde gelegt.

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf der Ökokonto-Verordnung (LUBW 2010). Für die Bestandsbewertung wurde das Feinmodul verwendet, für die Bewertung des Zielwerts kam das Planungsmodul zum Einsatz.

Vor dem Eingriff

Das Plangebiet stellt überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche dar.

Biotopbestandsaufnahme vorher



Biototyp	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert
Acker 37.11	4	50.473	201.892
Wirtschaftswiese 33.41	13	219	2.847
Grasweg 60.25	6	1.952	11.712
versiegelte Fläche 60.21	1	1.257	1.257
Straßenbegleitgrün	4	566	2.264
Baumgruppe 45.30b Stammumfang von 30-50 cm (Biotopwert 5x Stammumfang 40cm = 200 Punkte pro Baum)	200	Anzahl	1.600
		8	
Summen:		54.467	221.572

Nach dem Eingriff

Das Plangebiet ist unterteilt in allgemeine Wohn- sowie gewerbliche Bauflächen (eingeschränktes Gewerbegebiet). Ebenso Straßen, Gehwege und öffentliche Parkplätze.

Im Bereich des Kreisverkehrs sowie auf einer Teilfläche nordöstlich werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Entlang der öffentlichen Parkflächen sind Baumpflanzungen vorgesehen. Am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets sind private Grünflächen zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geplant.

Biotopbestandsaufnahme nachher



Biototyp	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert
Wohnbaufläche max. versiegelt (ber. nach GRZ)	1	12.290	12.290
Wohnbaufläche Garten	4	26.666	106.664
Gewerbliche Baufläche max. versiegelt (ber. nach GRZ)	1	1.579	1.579
Gewerbliche Baufläche unversiegelt 60.60	4	1.052	4.208
Straßenfläche	1	6.295	6.295
Gehweg	1	1.394	1.394
Parkplätze 60.23	2	513	1.026
Private Grünfläche	8	1.908	15.264
Öffentliche Grünfläche	8	2.770	22.160
Baumreihe 45.30b Stammumfang von 10-20 cm (Biotopwert 5x Stammumfang 15cm = 75 Punkte pro Baum)	75	Anzahl 7	525
Summen:		54.467	171.405

Aus der Biotoptypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich ein Defizit in der Bilanzwertung von 50.167 Punkten.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit stark beeinflusst.

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- Verlust der Funktion als – Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Verlust der Funktion als – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Verlust der Funktion als – Filter und Puffer für Schadstoffe
- Verlust der Funktion als – Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Die Umrechnung der Werteinheiten in Ökopunkte für das Schutzgut 'Boden' erfolgt nach der ÖkokontoVerordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (LUBW 2010), dabei werden die Bodenfunktionen 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit', 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' sowie 'Filter und Puffer für Schadstoffe' in eine Gesamtstufe eingeordnet und anschließend gem. nachfolgender Tabelle in Ökopunkte umgewandelt.

Wertstufe und Ökopunkte zu ermitteln.		
Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen*	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
0 - 0 - 0	0	0
0 - 1 - 0	0,333	1,33
1 - 1 - 1	1	4
1 - 1 - 2	1,333	5,33
1 - 2 - 2	1,666	6,66
2 - 2 - 2	2	8
2 - 2 - 2,5	2,166	8,66
2 - 2 - 3	2,333	9,33
2 - 3 - 3	2,666	10,66
3 - 3 - 3	3	12
3 - 3 - 4	3,333	13,33
3 - 4 - 4	3,666	14,66
4 - 4 - 4	4	16

* Die einzelnen Ziffern entsprechen der Bewertungsklasse jeweils einer der Bodenfunktionen »Natürliche Bodenfruchtbarkeit«, »Ausgleichskörper im Wasserkreislauf« und »Filter und Puffer für Schadstoffe«.

Die Böden im Plangebiet entsprechen der Gesamtstufe **3**.

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung verletzt. Ein Funktionsverlust durch Versiegelung und durch Verdichtung tritt in den versiegelten Bereichen des WA- und des GE-Gebiets, der Straßen- und Parkflächen sowie der Gehwege auf. Dabei handelt es sich um insgesamt 22.071 m².

In den Gartenflächen des WA- und GE-Gebiets sowie in den privaten und öffentlichen Grünflächen ist eine Steigerung der Bodenfunktionen im Vergleich zur vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung auf 32.396 m² zu erwarten.

	Fläche in m²	Faktor	Ökopunkte	
Verschlechterung				
WA-Gebiet versiegelt	12.290	1	12	- 147.480
GE-Gebiet versiegelt	1.579	1	12	- 18.948
Straße	6.295	1	12	- 75.540
Gehwege	1.394	1	12	- 16.728
Parkplätze	513	1	12	- 6.156
Aufwertung				
WA-Gebiet unversiegelt	26.666	0,33	12	105.597
GE-Gebiet unversiegelt	1.052	0,33	12	4.166
Private Grünflächen	1.908	0,66	12	15.111
Öffentliche Grünflächen	2.770	0,66	12	21.938
	Summe:			-118.040

Daraus resultiert ein erforderlicher **Ausgleich von 118.040 Ökopunkten** für das Schutzgut Boden.

Gesamtkompensation Ökopunkte

Schutzgut Biotop	- 50.167 P
Schutzgut Boden	-118.040 P
	- 168.207 P

12.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Ziel der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht darin, Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verhindern oder abzuschwächen und einen ausgeglichenen Naturhaushalt zu erhalten.

Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf drei verschiedene Arten erfolgen:

- a) Ausgleich auf den Baugrundstücken
- b) Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.d.R. am Planrand)
- c) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden.

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzung der Pflanzgebotsflächen dient als planinterner Ausgleich und findet Berücksichtigung in der obigen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Bauleitplanung bewirkt für das Schutzgut Biotop ein Defizit von 50.167 Ökopunkten.

Die Stadt Bad Mergentheim hat bereits 2009 das Feuchtbiotop auf Flst. Nr. 574 und 575, Apfelbacher Gemarkung angelegt, da jedoch der vorherige Zustand nicht ermittelt wurde, wird zur Berechnung der anrechenbaren Ökopunkte der monetäre Ansatz herangezogen, wonach 1€ = 4 ÖP entspricht. Für die Maßnahme sind Grunderwerbskosten in Höhe von 8.764 € sowie Kosten für Tiefbauarbeiten in Höhe von 3.442,92 € angefallen. Die Gesamtkosten von 12.206,92 € entsprechen somit 48.827,68 Ökopunkten. Die Maßnahme wurde bisher nicht zugeordnet. Für den Ausgleich des o.g. Defizits von 50.167 Ökopunkten werden daher die 48.827,68 Ökopunkte (Feuchtbiotop Apfelbach) zugeordnet.

Für das Schutzgut Boden entsteht durch die Bauleitplanung ein Defizit von 118.040 Ökopunkten. Das Defizit ist ausschließlich auf die geplanten Überbauungs- und Befestigungsmaßnahmen im Plangebiet zurückzuführen, die bereits auf ein Mindestmaß minimiert wurden (GRZ 0,3 - 0,4 zwingend erforderliche Erschließungsflächen).

Es ist vorgesehen, die im Rahmen der Plangebietserschließung (Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen) anfallenden Oberböden im Plangebiet, die vor Ort nicht wiederverwertet werden können, auf das ackerbaulich genutzte Grundstück Flurstück Nr. 3206, Gemarkung Mergentheim, zu verbringen, um dessen natürliche Bodenfunktionswerte zu optimieren. Die Bodenzahlen der betreffenden Ackerfläche liegen zwischen 40 und 43 und damit deutlich unter den Bodenzahlen im Plangebiet. Die Bodenaufgaben 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 Nr. 3206 hingegen sind auf der Grundlage ihrer aktuellen Bodenschätzungsdaten lediglich mittlere bis geringere 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 Nr. 3206 beträgt etwa 11.854 m², während die geplanten, öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen im Plangebiet eine Gesamtfläche von etwa 10.973 m² erreichen. Somit können sämtliche, im Bereich der geplanten, öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünfläche anfallenden Oberböden (Mächtigkeit etwa 0,20 m) auf das Flurstück Nr. 3206 aufgetragen werden und hierdurch ein Funktionsgewinn von insgesamt 10.973 Bodenwertstufen erzielt werden. Umgerechnet in Ökopunkte ergibt es (1 Bodenwertstufe = 4 Ökopunkte) 43.892 Ökopunkte für das Schutzgut Boden. Das betref-

fende Flurstück wird im Rahmen der Bauleitplanung als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche zugeordnet und planungsrechtlich gesichert.

Ein darüber hinausgehender Ausgleich der beiden Schutzgüter Biotope bzw. Boden ist nicht vorgesehen. Ein weiterer 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 könnte, stehen Bad Mergentheim derzeit nicht zur Verfügung. Auch eine weitere Reduktion der vorgesehenen Grundflächenzahl im Plangebiet scheidet als Minimierungsmaßnahme aus, da dies vor dem Hintergrund des örtlichen Flächenbedarfs eine Ausweisung weiterer Bau- und Verkehrsflächen bedingen würde.

Nachdem das Defizit des Schutzgutes Biotope von 50.167 Ökopunkte nahezu vollständig (zu 97% = 48.827,68 Ökopunkte) durch das o.g. angelegte Feuchtbiotop ausgeglichen wird, werden im Rahmen der Abwägung keine weitergehenden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Monetäre Ersatzleistungen, wie sie im Zuge von Genehmigungsverfahren für Einzelbauvorhaben angesetzt werden könnten, sind für die kommunale Bauleitplanung nicht vorgesehen (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz, § 1a Abs. 3 BauGB), sie sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die öffentlichen und privaten Belange wurden wie o.g. gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der Entwicklung des Wohngebietes „Fluräcker II“ soll daher abschließend Vorrang gegenüber einem vollständigen Ausgleich eingeräumt werden.

12.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert. Bei einem Verzicht auf die Planumsetzung würde die Fläche am Ortsrand von Markelsheim weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die prognostizierten Umweltauswirkungen würden nicht eintreten.

12.5 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl

Im Regional- und Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedarf des Baugebietes ergibt sich aus dem Eigenbedarf an Bauplätzen des Ortes und ist in dem Umfang aufgrund der sensiblen Lage in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet an keiner anderen Stelle möglich.

13 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung

Die für den vorliegenden Umweltbericht verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen an fünf Außenterminen (12. März, 10. April, 16. Mai, 5. Juni und 31. Juli 2018) ergänzen diese.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

14 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebietes `Fluräcker II` sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

14.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:

- ob die angewandte Biotopbewertung für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

14.2 Monitoring – Zeitplan

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufgenommen.

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	■ Wird die festgelegte Bauzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eingehalten, bzw. wurde bei anderen Bauzeiten die Begehung oder die vorbeugende Freiräumung der Bauflächen vorgenommen?
Während der Bauphase	■ Wird die Begrenzung des Baufeldes bzw. die geplante Baustelleneinrichtung eingehalten? ■ Wurde der Oberbodenauftrag umgesetzt?
1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen	■ Wurden die Pflanzgebote entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? ■ Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt? ■ Wurden die Feldlerchenfenster auf der externen Ausgleichsfläche angelegt?
5 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen	■ Werden die Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht gepflegt?

- Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse
- Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen

15 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan `Fluräcker II` wird eine landwirtschaftliche Ackerfläche mit einer Größe von 5,5 ha überplant, mit dem Ziel dort eine Wohnbebauung sowie eingeschränktes Gewerbe zu ermöglichen. Anlass ist die hohe Nachfrage nach Bauplätzen im attraktiven Wohnort Markelsheim.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen sind hauptsächlich die Eingriffe in die Schutzgüter `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, `Fläche` und `Boden` von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung sind im Umweltbericht entsprechend der einzelnen Schutzgüter dokumentiert.

Einen teilweise planinternen Ausgleich leisten die festgesetzten Pflanzgebote und Grünflächen. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen wurden im Kapitel 12.3 festgelegt.

Neben den Bodenverbesserungsmaßnahmen auf Flst. Nr. 3206, Gemarkung Mergentheim werden im Bebauungsplan zusätzlich folgende Festsetzungen getroffen, um den Eingriff so gering wie möglich zu halten bzw. zu verbessern:

Dachbegrünung bei Flachdächern: Flachdächer sind bei Hauptgebäuden vollständig zu begrünen. Bei Carports und Garagen sind Flachdächer mindestens hälftig der Dachgesamtofläche mit einer extensiven Dachbepflanzung herzustellen.

Verbot von Steingärten: 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 (Steingärten) nicht zulässig.

Pflanzgebote: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. (vgl. Festsetzung Nr. 1.9.1 und 1.9.2).

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind je Grundstück mindestens ein standorttypischer Baum und ein standorttypischer Strauch anzupflanzen. Bei Doppelhäusern und verdichteter Bebauung sind mindestens zwei Bäume anzupflanzen. Zusätzlich sind die im Plan gekennzeichneten Flächen mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

16 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange `Schaffung notwendiger Bauplätze` gegenüber den unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft stuft die Stadt Bad Mergentheim, entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft als höherrangig ein.

Durch die Anlage von Grünflächen und Festsetzung von Pflanzgeboten im Plangebiet und noch festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets wird ein ausgeglichener Naturhaushalt gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff angestrebt.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belangs ist dieser Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Die genannten Aspekte zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Gesamtschau weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt wird. Die Stadt Bad Mergentheim hat sich im Vorfeld ihrer Planungsentscheidung mit der Überwachung (Monitoring) befasst und hinreichende Kontrollmechanismen vorgesehen.

Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Bad Mergentheim zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan `Fluräcker II` den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

17 Planverwirklichung

17.1 Bodenordnung

Die durch den Bebauungsplan überplanten Grundstücke wurden größtenteils durch die Stadt Bad Mergentheim erworben. Ein vollständiger Erwerb der Grundstücke konnte nicht erreicht werden.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 19.12.2019 die Baulandumlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet und den Umlegungsausschuss mit der Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45 bis 79 BauGB) beauftragt.

Die Bauplätze sollen nach erfolgter Erschließung mit einer Bauverpflichtung veräußert werden.

17.2 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 38.956 qm
davon anteilig	
Einzelhäuser	ca. 30.251 qm
Doppelhäuser	ca. 5.360 qm
Geschosswohnungsbau	ca. 3.345 qm
private Grünfläche	ca. 1.908 qm
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 2.631 qm
Verkehrsflächen	ca. 8.202 qm
Öffentliches Grün	ca. 2.770 qm
Gesamtfläche	ca. 54.467 qm
Einzelhäuser (WA 1)	47
Doppelhäuser (WA 2)	7
Geschosswohnungsbau (WA 3)	4
Eingeschränktes Gewerbegebiet	2
Anzahl Bauplätze insgesamt	60

17.3 Wohneinheiten / Bruttowohndichte

47 Bauplätze	(Einzelhäuser)	x max.	3 WE	= 141 WE
7 Bauplätze	(Doppelhäuser)	x max.	2*2WE	= 28 WE
4 Bauplätze	(Geschosswohnungsbau)	max.	9 WE	= 36 WE
				<u>= 205 WE</u>

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,0 Personen je Wohneinheit kann bei der maximalen Annahme mit einer Bruttowohndichte von ca. 75 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. Unter dieser Annahme ergibt sich folgende Anzahl an Wohneinheiten.

47 Bauplätze	(Einzelhäuser)	x i. M.	1,5 WE	=	70,5 WE
7 Bauplätze	(Doppelhäuser)	x i. M.	2*1,5 WE	=	21 WE
4 Bauplätze	(Geschosswohnungsbau)	x i. M.	9 WE	=	36 WE
				=	127,5 WE

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,0 Personen je Wohneinheit kann im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets „Auenland III“, Bad Mergentheim mit ca. 255 Einwohnern gerechnet werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Bruttofläche von insgesamt ca. 5,44 ha.

Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 47 Einwohnern pro Hektar.

Größere im Bebauungsplan für andere Zwecke vorgesehene Nutzungen können von der Gesamtfläche des Bebauungsplanes abgezogen werden. Nachdem im Bebauungsplan 2 Bauplätze mit einer Gesamtfläche von 2.631 m² für ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sind, kann diese Fläche bei der Berechnung der Bruttowohndichte abgezogen werden.

Abzüglich der Fläche für die o. g. Bauplätze für das eingeschränkte Gewerbegebiet ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 5,18 ha bzw. eine Bruttowohndichte von ca. 50 Einwohnern pro Hektar.

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 soll durch den Bebauungsplan „Quartier Seegartenstraße / Wachbacher Straße“, Bad Mergentheim ausgeglichen werden. Der Planbereich „Quartier Seegartenstraße / Wachbacher Straße“ ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiets 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 von 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.

17.4 Erschließungs- und Versorgungskosten

Für die Erschließung des Baugebiets inklusive Trafostation wird nach dem derzeitigen Planungsstand mit Kosten von ca. 154.000 € gerechnet.

Die Kosten für die Abwasserbeseitigung im geplanten Baugebiet werden vom Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft nachzeitigem Planungsstand mit ca. 3,54 Mio € beziffert.

Die geschätzten Kosten für die Gasversorgung betragen:

Tiefbau ca. 30.500 €

Material ca. 33.500 €

Montage ca. 9.500 €

Die geschätzten Kosten für die Wasserversorgung betragen:

Tiefbau ca. 47.500 €

Material ca. 32.500 €

Montage ca. 33.500 €

Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 3.881.000 €.

17.5 Umsetzung

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

Bad Mergentheim, den 29.06.2021

gez.

Oberbürgermeister Udo Glatthaar

QUELLENVERZEICHNIS

Für die im vorliegenden Umweltbericht getroffenen Aussagen, Bewertungen und Beschreibungen wurden folgende Quellen herangezogen:

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGL 2017): Top Maps TopKarten 10

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU 2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (A) – Bewertungsmodell, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2010a): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Bodenschutz 23, Stand: 2010, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2010b): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), 19. Dezember 2010

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden Württemberg (2010): Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren 'Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit' (Heft 23, Stand: 2010)

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe, Bodenschutz 24, Stand: Dezember 2012, Karlsruhe.

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Heilbronn.

VG Assamstadt – Bad Mergentheim – Igersheim (2012): Flächennutzungsplan, 7. Änderung

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Stuttgart.

Wölfel Engineering GmbH (2018): Schallimmissionsprognose, Stadt Bad Mergentheim, Bebauungsplan 'Fluräcker II', Markelsheim, 26.11.2018

Internetquellen

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGL) (2019): Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Karte Plangebiet

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) (2019): Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Kartendienst

LUBW (2019): Daten- und Kartendienst der LUBW - Natur und Landschaft