



## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Mühläcker III“ Bad Mergentheim – Althausen**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### **1. Planungsanlass / Planungsalternativen**

Mit dem Bebauungsplan „Mühläcker III“ wird eine landwirtschaftliche Ackerfläche mit einer Größe von ca. 1,58 ha überplant, mit dem Ziel dort eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Im Stadtteil Althausen stehen seit einiger Zeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung, um die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigen zu können. Alle Bauplätze im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Mühläcker II“ sind veräußert. Die gewünschte Reaktivierung von Flächen in der Ortslage durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht im gewünschten Umfang möglich. Um jedoch der Nachfrage gerecht zu werden ist die Erschließung eines weiteren Baugebiets im unmittelbaren Anschluss an den Planbereich der Baugebiete „Mühläcker“ und „Mühläcker II“ auch im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB geboten.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat deshalb in seiner Sitzung am 25.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühläcker III“ beschlossen.

Der Planbereich ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorhandenen Erschließungszwangspunkte aus den Baugebieten „Mühläcker“ und „Mühläcker II“ lassen keine weiteren Erschließungsalternativen zu.

### **2. Nutzungskonzeption / Erschließung**

Im Vorfeld der Planungen für ein Neubaugebiet in Althausen wurden bereits im Jahr 2008 verschiedene Alternativen zur Erschließung der weiteren Flächen untersucht. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.01.2009 im Rahmen der Vorstellung der Vorentwurfplanung die Variante 2 des Rahmenplans „Mühläcker II“ vom 17.11.08 / 10.12.2008 beschlossen. Bei der vorgestellten Rahmenplanung wurde auch die langfristige Weiterentwicklung des Gebietes „Mühläcker III“ über die westlich angrenzenden Grundstücke dargestellt und die Anschlusserschließung sichergestellt.

Aufgrund der vorhandenen Topografie im Plangebiet, mit starken Neigungen und den Zwangspunkten bei der verkehrstechnischen Erschließung sind nur wenige städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Erweiterungsvarianten möglich.

Mit der Anordnung und Lage des Baugebiets „Mühläcker III“ werden die Wohnbauflächen im Gewann „Mühläcker“ des Stadtteils Althausen zielgerecht abgerundet und ein geordneter Übergang zur freien Landschaft erreicht. Ziel der Planung ist es, durch die Lage und Ausrichtung der Bebauung eine Ortsrandbegrünung gegenüber der Landschaft zu erhalten sowie eine wirtschaftliche Erschließung des Quartiers mit einer



optimalen Ausnutzung bzw. Verdichtung zu erreichen. Der bauliche Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten „Mühläcker“ und „Mühläcker II“ soll harmonisch verlaufen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an der umgebenden Bebauung insbesondere dem Baugebiet „Mühläcker II“ sowie an den Musterfestsetzungen der Stadt Bad Mergentheim. Neben Einzel- und Doppelhäusern wird ein größerer Bauplatz (Nr. 24) für den Geschosswohnungsbau zugelassen werden.

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO ausgewiesen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Wege der Ausnahme nicht zugelassen, da sie dem Wohnzweck des Plangebiets widersprechen würden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die drei vorhandenen Wohnwege aus den Baugebieten „Mühläcker“ und „Mühläcker II“. Grundlage der Planung ist der vom Gemeinderat am 29.01.2009 beschlossene Rahmenplan. Der an die Wohnbauflächen angrenzende landwirtschaftliche Weg (Flst. Nr. 4534) dient nicht der Erschließung der Grundstücke und ist deshalb mit Ein- und Ausfahrtsverboten von den Privatflächen her belegt.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### **3.1 Allgemeines / Umweltbericht**

Die Umweltbelange gem. § 1 a und § 2 a BauGB wurden im Umweltbericht dokumentiert. Bei der Umweltprüfung wurde ermittelt, in welchem Maße die einzelnen Umweltmerkmale und deren Funktionen durch die voraussichtlich eintretenden Veränderungen als Folge der Bauleitplanung betroffen sind.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sollen gemäß den gesetzlichen Vorschriften weitgehend vermieden und vermindert, bzw. möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 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 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

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.

#### **3.2 Dokumentation der Schutzgüter im Umweltbericht**

Die Schutzgüter `Mensch´, `Landschaftsbild´, `landschaftsgebundene Erholung´, `Klima und Luft´, `Boden´, `Oberflächengewässer und Grundwasser´ und `Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume´ wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dokumentiert.

#### **3.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Die Bauleitplanung bewirkt durch die Festsetzungen von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücken für das Schutzgut Biotop einen Bilanzwert von Plus 12.500 Ökopunkten.



Für das Schutzgut Boden entsteht durch die Bauleitplanung dagegen ein Defizit von 44.944 Ökopunkten. Das Defizit ist ausschließlich auf die geplanten Überbauungs- und Befestigungsmaßnahmen im Plangebiet zurückzuführen, die bereits auf ein Mindestmaß minimiert wurden (GRZ 0,4 sowie zwingend erforderliche Erschließungsflächen).

In der Summe ergibt sich somit ein Ausgleichsdefizit von -32.444 Ökopunkten.

### **3.4 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen / Abwägung**

Der Kompensationsüberschuss von ca. 12.500 Biotopwertpunkten innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume, soll vollumfänglich funktionsübergreifend für das Schutzgut Boden gewertet werden.

Es ist vorgesehen, die im Rahmen der Plangebietserschließung (Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen) anfallenden Oberböden im Plangebiet, die vor Ort nicht wiederverwertet werden können, auf das städtische ackerbaulich genutzte Flurstück Nr. 1753/3, Gemarkung Althausen, zu verbringen, um dessen natürliche Bodenfunktionswerte zu optimieren.

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 Flurstücks 1753/3 beträgt etwa 15.957 m<sup>2</sup>, davon Ackerland ca. 11.348 m<sup>2</sup>.

Laut geotechnischem Bericht für die Erschließung des Baugebietes von Kempfert+Partner vom Februar 2024 kann mit einer Oberbodenstärke von ca. 0,3 m gerechnet werden. Bei einer Verkehrsfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> entsteht im Rahmen der Erschließung des Baugebietes ein Oberbodenüberschuss von ca. 510 m<sup>3</sup>. Bei einem Auftrag des Oberbodens mit einer Mächtigkeit von etwa 0,20 m könnten insgesamt ca. 2.550 m<sup>2</sup> (2.550 m<sup>2</sup> x 0,20 m = 510 m<sup>3</sup>) des Flurstücks Nr. 1753/3 verbessert werden und hierdurch ein Funktionsgewinn von insgesamt 10.200 Ökopunkten (2.550 Bodenwertpunkte x Faktor 4) erzielt werden. Das betreffende Flurstück wird im Rahmen der Bauleitplanung als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche zugeordnet und planungsrechtlich gesichert.

Zudem soll die bereits durchgeführte Maßnahme Nr. 48, Gemarkung Mergentheim mit einer Gesamtgröße von 2.040 m<sup>2</sup> aus dem städtischen Ökokonto in Anspruch genommen werden, um den Eingriff auszugleichen. Diese freiwillige Maßnahme wurde bereits im Rahmen der Flurneuordnung zur Umsetzung der B 19 im Jahr 2020 angelegt. Es handelt sich bei der Maßnahme (Flst. Nr. 3980 alt und 3982 alt – neue Flst. Nr. wegen laufender FNO noch nicht vorhanden) um eine Umwandlung von Acker in eine Fettwiese sowie um Pflanzung von 4 Elsbeeren. Die Gesamtbewertung der durchgeführten Maßnahme Nr. 48 beträgt 19.896 Ökopunkte.

Die betreffenden Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen (vgl. Punkt Nr. 1.14) zugeordnet und planungsrechtlich abgesichert.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt einen Gesamtausgleichsbedarf von 32.444 Ökopunkten. Mit den o. g. Maßnahmen werden insgesamt 30.096 Ökopunkte ausgeglichen.

Es verbleibt folglich ein Defizit von 2.348 Ökopunkten.

Somit können durch die dargestellten und festgesetzten o.g. Maßnahmen insgesamt ca. 93 % des Gesamtausgleichsbedarfs ausgeglichen werden.



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

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

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

Der Entwicklung des Wohnquartiers „Mühlacker III“ soll daher abschließend im Rahmen der Abwägung Vorrang gegenüber einem vollständigen Ausgleich unvermeidbarer Bodenfunktionswertverluste eingeräumt werden.

Neben den Bodenverbesserungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan zusätzlich folgende Festsetzungen getroffen, um den Eingriff so gering wie möglich zu halten bzw. zu verbessern:

#### Dachbegrünung bei Flachdächern:

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind auf Hauptgebäuden vollständig extensiv zu begrünen. Hierzu ist eine Vegetationstrageschicht (Substratschicht) von mindestens 8 cm vorzusehen. Bei Carports und Garagen sind Flachdächer mindestens hälftig der Dachgesamtfläche 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 im Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten und entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu begrünen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein ortstypischer Obsthochstamm anzupflanzen. Auf dem Baugrundstück Nr. 24 (Geschosswohnungsbau) sind mindestens 5 naturraumtypische Laubbäume oder 5 ortstypische Obsthochstämme anzupflanzen.



#### **4. Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Fledermäusen, Reptilien und Vögeln hinsichtlich der Verbotstatbestände gelegt.

Es sind keine CEF-Maßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen.

#### **5. Immissionsschutz**

Zur weiteren Erschließung des Baugebiets „Mühläcker III“ wurde die Wölfel Engineering GmbH beauftragt eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. In diesem Gutachten wurden die im südlichen sich befindenden bestehenden gewerblichen Nutzungen untersucht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die im Plangebiet zu erwartenden Anlagenlärmimmissionen zu ermitteln und zu bewerten. Südlich des Baugebietes liegen die bestehenden gewerblichen Nutzungen.

Laut der Schallimmissionsprognose vom 10.02.2022 werden die maßgebenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten. Im Übrigen wird auf die Schallimmissionsprognose verwiesen.

Mit den zu Grunde gelegten Ansätzen werden durch die Anlagenlärmimmissionen die Orientierungswerte für WA-Gebiete innerhalb der Baugrenzen im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten.

#### **6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.03.2024 bis 28.03.2024 wurden keine formalen Anregungen vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit integriertem Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 22.07.2024 bis 23.08.2024 statt. Ausgelegt wurden auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Durch die Öffentlichkeit sind auch hier keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht worden.

#### **7. Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen wurden nach erfolgter Abwägung im Gemeinderat weitestgehend in die Planung mit übernommen.

#### **8. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Überwachung möglicher, erheblicher Umweltauswirkungen wird durch ein gemeindliches Monitoring gem. § 4 c BauGB gewährleistet. Im Umweltbericht wird dokumentiert, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen in Folge der Realisierung des Bebauungsplans hinreichend genau abschätzbar sind, sofern die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fachgerecht und rechtzeitig umgesetzt werden und die vorgesehenen städtebaulichen Festsetzungen Beachtung finden.



Das Monitoring sieht eine regelmäßige Überprüfung verbliebener und neuer Frei- und Grünflächen bzw. darauf geltender Festsetzungen sowie der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets vor, um eine korrekte Ausführung und die dauerhafte Bestandssicherung zu gewährleisten.

Für die Realisierung und die Wirksamkeit der Maßnahmen ist in erster Linie die Stadt Bad Mergentheim verantwortlich, Bauamt und Fachbehörden für Kontrollen hinsichtlich der Durchsetzung von Festsetzungen.

Die Stadt Bad Mergentheim wird zusätzliche Überwachungskontrollen beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden sowie der Bevölkerung durchführen.

Bad Mergentheim, den 11.11.2024

gez.

Udo Glatthaar  
Oberbürgermeister