



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbe- / Sondergebiet Braunstall“, Bad Mergentheim

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlass / Planungsalternativen

In den erschlossenen Gewerbegebieten stehen weder in der Kernstadt noch in den Stadtteilen freie Grundstücke zur Verfügung, die sich im Eigentum der Stadt befinden und für eine gewerbliche Entwicklung und damit für die Schaffung von Arbeitsplätzen zur Verfügung stehen. Zur Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben werden daher vor allem im Bereich der Kernstadt dringend neue Gewerbeflächen benötigt. Eine Alternative zu dieser im Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Gewerbefläche steht nicht zur Verfügung.

Eine Teilfläche des Bebauungsplanbereichs wird als Sondergebiet „Tierheim“ ausgewiesen. Damit soll eine Umsiedlung des unterhalb der Burg Neuhaus auf Gemarkung Igersheim angesiedelten Tierheims ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang wurden durch den Tierschutzverein in Abstimmung mit der Verwaltung mehrere Standorte für ein neues Tierheim geprüft. Hierbei hat sich eine mögliche Ansiedlung im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Braunstall“ herauskristallisiert. Um jedoch nicht nur eine ausschließliche Nutzung durch ein Tierheim zu ermöglichen, können ausnahmsweise im Bereich des Sondergebiets auch gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden auch alternative Erschließungsvarianten geprüft. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Straßen sowie den damit vorgegebenen Anschlusspunkten wurde die vorliegende Planung entwickelt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange gem. § 1 a und § 2 a BauGB wurden geprüft und im Umweltbericht dokumentiert.

Bei der Umweltprüfung wurde ermittelt, in welchem Maße die einzelnen Schutzgüter (Naturräumliche Gliederung und Topographie, Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsästhetik und –erleben, Mensch, Kultur und Sachgüter) durch die voraussichtlich eintretenden Veränderungen als Folge der Bauleitplanung betroffen sind. Auch Vorkommen und Betroffenheit von Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden untersucht. In den untersuchten Raum wurden auch die Flächen und Strukturen um den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.



Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sollen gemäß den gesetzlichen Vorschriften vermieden und vermindert sowie möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Ist der Ausgleich im Gebiet nicht möglich - was im vorliegenden Fall zutrifft - ist er durch weitere geeignete Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs herzustellen.

Durch die geplante Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen und eines strukturreichen Baumhaines in den Randbereichen des Gewerbe- und Sondergebiets können wertvolle Beiträge zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nachgewiesen werden. Die zum Bebauungsplan erstellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zeigt einen Bedarf an weiteren Maßnahmen auf. Daher werden zusätzlich geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs festgelegt.

Die Entwicklungsfläche außerhalb des Geltungsbereichs grenzt unmittelbar an die geplanten, naturnahen Gehölzstrukturen im Randbereich des Gewerbe- und Sondergebiets an. Vorgesehen ist, diese Ortsrandstrukturen durch eine naturschutzfachliche Entwicklung des Flurstückes 1841 sinnvoll zu ergänzen und in ihren vielseitigen, landschaftsökologischen Funktionswerten zu stärken. Dies soll durch Anlage eines vorgelagerten, strukturreichen Streuobstbestandes auf Extensivgrünland mit begleitenden Strauchheckenriegeln erreicht werden.

Nach erfolgter Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereichs können die ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter mit Ausnahme des Faktors Boden ausgeglichen werden.

Zur Sicherstellung des Schallimmissionsschutzes der bestehenden benachbarten Nutzungen wurde eine Schallimmissionsprognose durch Wölfel Engineering GmbH + Co. KG (Höchberg) erarbeitet.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die entstehenden Gewerbeflächen zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente tagsüber ergibt sich durch den Schutzanspruch der benachbarten Kleingartenanlagen und der Wohnnutzungen.

Um die in der Schallimmissionsprognose getroffenen Annahmen zur Geräuschvorbelastung zu unterlegen, wurde das Büro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG zusätzlich mit der Durchführung von messtechnischen Untersuchungen beauftragt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Geräuschimmissionen der Industrie- und Gewerbegebiete „Dainbacher Weg“ und „Ried“ die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- und Gewerbegebiete im Messzeitraum sicher eingehalten, mit hoher Wahrscheinlichkeit deutlich unterschritten werden.



Als Folge der Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Für die Feldlerche werden zwei Reviere vollständig verloren gehen. Aus diesem Grund werden im räumlich-funktionalen Zusammenhang insgesamt 6 Feldlerchenfenster zur Kompensation auf den Flurstücken 277 und 1671 in Althausen angebracht. Dieser Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.05.2016 bis 01.06.2016 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 07.12.2016 bis 09.01.2017 statt. Ausgelegt wurden auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Durch die Öffentlichkeit sind auch hier keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht worden.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.05.2016 bis 06.06.2016 eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden weitestgehend in die Planung mit übernommen.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals. Um allseitige Plansicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, werden seit dem 3. Quartal 2016 im Vorfeld der Erschließung archäologische Untersuchungen und Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.

Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2016 bis 09.01.2017 eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat beim Satzungsbeschluss am 16.02.2017 nach erfolgter Abwägung entschieden. Die vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis gewünschten Berichtigungen und Ergänzungen in der Begründung mit integriertem Umweltbericht zum Immissionsschutz, der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie zu den ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wurden vorgenommen.



5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen des gemeindlichen Monitorings gem. § 4 c BauGB soll eine Überwachung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen der Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen gewährleistet werden. 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 städtebaulichen Festsetzungen Beachtung finden.

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

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

Bad Mergentheim, den 05.10.2017

gez.

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister