



## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bandhaus IV – Teil 1“ Bad Mergentheim-Edelfingen**

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

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

Im Stadtteil Edelfingen sind die städtischen Bauplätze vollständig veräußert. In Edelfingen ist ein erhöhter Bedarf an Wohnbauplätzen vorhanden. Nachdem die Stadt die Grundstücke erwerben konnte, befinden sich sämtliche Flächen im Eigentum der Stadt. Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtteil Edelfingen wurde der Bebauungsplan „Bandhaus IV – Teil 1“ aufgestellt. Neben Einzelhäusern werden in bestimmten Bereichen auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden auch weitere Erschließungsvarianten geprüft. Aufgrund der vorhandenen Bebauung des Baugebietes „Bandhaus III“ und der entsprechend vorgegebenen Erschließungspunkte wurde die vorliegende Planung erstellt.

Weitergehende Planungsalternativen wurden nicht untersucht, nachdem der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht und somit aus diesem entwickelt ist.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

Bei der Umweltprüfung wurde ermittelt, in welchem Maße die einzelnen Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima, Luftqualität und Lärmschutz, Bevölkerung und menschliche Gesundheit sowie Kultur- und sonstige 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 weitgehend vermieden und vermindert, bzw. möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Ist der Ausgleich im Gebiet nicht möglich, was in vorliegendem Fall zutrifft, ist er durch weitere geeignete Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs herzustellen.

Die 22 Baugrundstücke wurden mit einem Pflanzgebot belegt, das jedoch nicht für den erforderlichen Ausgleich bei den betroffenen Schutzgütern ausreicht. Die zum Bebauungsplan erstellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zeigt einen Bedarf an weiteren Maßnahmen auf. Daher werden auch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs festgelegt.



\*\*\*\*\*

Mit Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan „Bandhaus IV – Teil 1“ können die ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgeglichen werden.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die von der B 290 ausgehen, wurden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Der bestehende Lärmschutzwall wird verlängert und mit einer aufgesetzten Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 5,00 m Höhe errichtet. Die Höhe wird auf der Seite der künftigen Baugrundstücke gemessen. Zusätzlich werden für die Bauplätze Nr. 1 – 10 bei der Nutzung des Obergeschosses für Aufenthalts- und Schlafräume passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Als Folge der Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Prüfung sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt worden. Am Südrand des Lärmschutzwalls werden zwei 2 m breite und 20 m lange Steinriegel mit vorgelagertem Sandstreifen für die Zauneidechse gebaut. Außerdem werden frühzeitig Fledermauskästen in Gehölzbeständen aufgehängt, die im Umfeld der zu fallenden Bäume liegen. Ebenfalls werden zur Förderung der Feldlerchen-Dichte außerhalb des Plangebiets Feldlerchenstreifen angelegt.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.04.2016 bis 04.05.2016 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 20.10.2016 bis 21.11.2016 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 sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden nach erfolgter Abwägung im Gemeinderat weitestgehend in die Planung mit übernommen.

### **5. 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 22.02.2017

gez.

Udo Glatthaar  
Oberbürgermeister