



Große Kreisstadt Bad Mergentheim

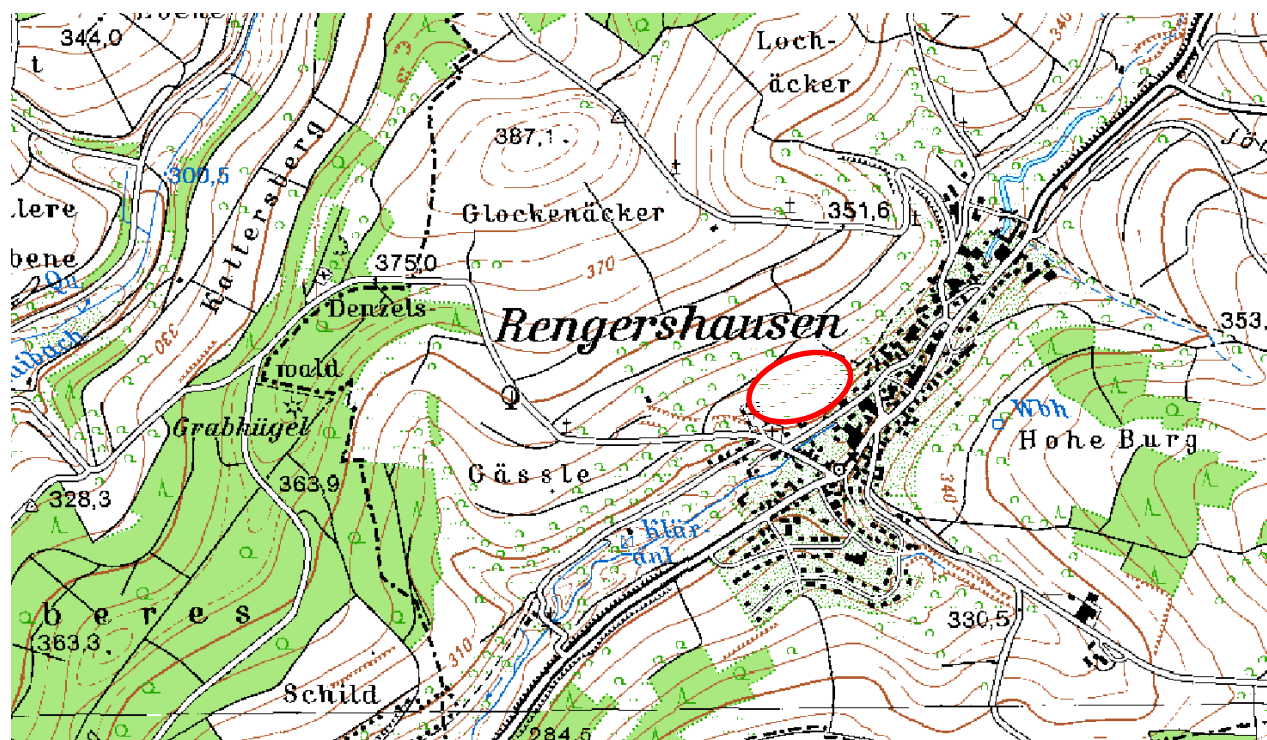
Main-Tauber-Kreis



Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 (4) BauGB

Bebauungsplan 'Breite Egert / Gässle' Stadtteil Rengershausen



Ziel und Zweck der Planung / Planungsalternativen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Breite Egert / Gässle' war die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Bauflächen in Rengershausen, da mehrere Bauwillige Interesse an einem Bauplatz angemeldet haben und Rengershausen momentan keine sinnvollen Alternativen zum Plangebiet 'Breite Egert / Gässle' besitzt.

Für die im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche wurden verschiedene Planungsalternativen im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens entwickelt. Aus städtebaulichen und ökologischen Aspekten wurde eine Alternative gewählt, die eine ortsnahe Erschließung und Bebauung vorsieht. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und dem vorgegebenen Anschlusspunkt an den Laibacher Weg waren keine grundlegend unterschiedlichen Erschließungsvarianten denkbar. Der ursprünglich südlich des Steinriegels vorgesehene Wendepunkt in der Mitte des Gebietes wurde ans östliche Ende der Erschließungsstraße verschoben, um für Müllfahrzeuge ausreichende Wendemöglichkeiten zu gewährleisten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Darin wurde festgestellt, dass die Schutzgüter 'Landschaftsbild und Erholung', 'Pflanzen und Tiere', 'Luft und Klima' sowie das Schutzgut 'Boden' von dem Eingriff betroffen sind. Deshalb wurden auf der Gemarkung Rengershausen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, einen ausgeglichenen Naturhaushalt herzustellen.

Ein hochwertiges Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegt innerhalb des Plangebietes, wird aber explizit geschützt und erhalten. Die Ausnahme nach § 30 BNatSchG wurde mit Schreiben vom 15.07.2010 vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis erteilt.

Das Plangebiet liegt unterhalb des Landschaftsschutzgebiets 'Bad Mergentheim', das aber durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt oder beeinflusst wird.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die Planumsetzung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 04.05.2010 bis 19.05.2010 informiert. Als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Planung in einer öffentlichen Ortschaftsratsitzung in Rengershausen am 30.07.2009 vorgestellt.

Stellungnahmen zu den vorgesehenen Inhalten der Planung wurden im Rahmen dieser Beteiligung nicht vorgebracht.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 19.04.2010 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen, insbesondere die Anregungen des Landratsamtes (zur Aufnahme von Regelungen der Abwasserbeseitigung und des Bodenschutzes, der Konkretisierung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und zur Ergänzung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) wurden berücksichtigt.

Die weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.06.2010. Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen, insbesondere des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zur Empfehlung objektbezogener Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 wurden berücksichtigt. Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau sprach nochmals die Empfehlung aus, ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten anfertigen zu lassen, um die Gefahr einer fossilen Rutschung beurteilen zu können. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde ein Baugrundgutachten mit grundbautechnischen Empfehlungen angefertigt. Der beauftragte Gutachter hat sich aufgrund der o.g. Hinweise explizit mit der Thematik Hangstabilität auseinandergesetzt. Die anstehenden Hanglehne weisen bei Berücksichtigung der geotechnischen Hinweise eine ausreichende Standfestigkeit während der Baumaßnahme auf. Eine dauerhafte Gefährdung der Hangstabilität geht von den Bauwerken der Erschließung nicht aus. Im Bebauungsplan wurden gesondert objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen, die u.a. auch eine sachkundige Bewertung im Bezug auf die Hangstabilität beinhalten sollten.

Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Das neue Baugebiet stellt gerade für junge Einheimische attraktive Bauplätze zur Verfügung, wodurch dem Trend der „Abwanderung“ in ländlichen Räumen begegnet werden soll. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch ein großzügig ausgestaltetes grünes Band im Eingangsbereich und weitere Grünflächen im nördlichen Bereich des Baugebiets minimiert.

Aufgrund der Hanglage wurde mittels der Höhenfestsetzungen darauf geachtet, dass sich die neue Bebauung in das vorhandene Landschaftsbild eingliedert.

Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Umfeld des Plangebiets zielt auf einen ausgeglichenen Naturhaushalt hin.

Der Gutachter der Baugrunduntersuchung vom 06.04.2010 attestierte mit Schreiben vom 07.06.2010 eine ausreichende Standfestigkeit der Hanglehne. Anzeichen von Rutschungsaktivitäten wurden im Gelände nicht festgestellt. Zusätzlich werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 unter den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen empfohlen, die insbesondere auch die Hangstabilität sachkundig bewerten sollten.

Der Bebauungsplan wurde am 23.09.2010 als Satzung beschlossen.

Bad Mergentheim, den 06.12.2010

gez.

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister