



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Clemens – August – Straße“ Bad Mergentheim

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

1. Planungsanlass / Planungsalternativen

Die Stadt Bad Mergentheim kann in der Kernstadt keine Bauplätze mehr zur Verfügung stellen. Das im Jahr 2007 erschlossene Baugebiet „Auenland“ ist inzwischen fast vollständig veräußert. Eine Weiterentwicklung in der Au, wie im verbindlichen Flächennutzungsplan vorgesehen, ist derzeit nicht möglich. Die überplante Fläche war bisher durch den Bebauungsplan „Neuer Friedhof in der Au“ als Friedhofsfläche und in einem Teilbereich als gemischte Baufläche für friedhofsbezogene Betriebe überplant. Aufgrund ausreichender Kapazitäten im neuen und alten Friedhof werden diese Friedhofsflächen nicht mehr benötigt. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 24.04.2008 beschlossen, diesen Bereich einer Wohnnutzung zuzuführen und den Bebauungsplan „Clemens-August-Straße“ aufzustellen.

Die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes wird in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen und gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Aufgrund der vorhandenen Topographie des Geländes und der Lage zwischen der bestehenden Bebauung am Alemannenweg und Friedhof waren die Planungsmöglichkeiten jedoch deutlich eingeschränkt. Ziel der Planung ist es, eine wirtschaftliche und verkehrstechnisch sinnvolle Erschließung des Quartiers mit einer optimalen Nutzung der Fläche zu erreichen.

Da die Nachfrage von Bauwilligen bei der Stadt für dieses Quartier hoch ist und eine Abschnittsbildung bei der Erschließung nur schwer umzusetzen ist, wird das Baugebiet in einer Maßnahme erschlossen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange gem. § 1 a und § 2 a BauGB wurden im Umweltbericht dokumentiert. Der Planbereich liegt in der quantitativen Schutzzone C und qualitativen Schutzzone III des rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim. Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie oder weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Aufgrund der zukünftigen Nutzung sind vor dem Hintergrund der innerhalb des Baugebietes vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen für die



betrachteten Schutzgüter, Klima und Luft, Landschaftsästhetik und –erleben, Mensch sowie Kultur und Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Für die Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser sowie Arten und Lebensräume sind erhebliche Auswirkungen durch den Verlust einer strukturreichen Streuobstwiese sowie die Versiegelung von Flächen für die Bebauung und Erschließung der Grundstücke zu erwarten. Um artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 und 45 BNatSchG auszuschließen wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in ausreichendem Umfang vorgesehen. So sollen Rodungsmaßnahmen im Bereich der Streuobstwiese außerhalb der Vogelbrutzeiten und der Fortpflanzungszeiten heimischer Fledermausarten erfolgen. Darüber hinausgehend wurde die Optimierung der verbleibenden Streuobsteilfläche als Lebensraum für die sensiblen Brutvogelarten Halsbandschnäpper und Wendehals vorgesehen. Die Maßnahmen wurden im artenschutzrechtlichen Prüfprotokoll dargestellt. Durch die Maßnahme entstehende Funktionswertminderungen der Schutzgüter werden durch Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1729, Gemarkung Althausen, soweit als möglich ausgeglichen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.09.2009 bis 30.09.2009 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 03.05.2010 bis 02.06.2010 statt. Auch hier wurden durch die Öffentlichkeit keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

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 Bebauungsplanes hinreichend genau abschätzbar sind, sofern die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fachgerecht und rechtzeitig umgesetzt werden und die vorgesehenen städtebaulichen Festsetzungen Beachtung finden. Die Überwachung der Umsetzung erfolgt durch die Stadt Bad Mergentheim.

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

Bad Mergentheim, den 20.10.2010

gez.

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister