

GROSSE KREISSTADT BAD MERGENTHEIM

BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN "ERLENBACHWEG"
STAND 05.1 1.2009



Inhalt

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes				
2	Ziel	des Bebauungsplanes	3		
3	Bebauungsplan der Innenentwicklung				
4	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes				
5	Übe	rgeordnete Planungen	6		
5.1	R	egionalplan	6		
5.2	F	lächennutzungsplan	6		
6	Plar	nungsrechtliche Festsetzungen– Örtliche Bauvorschriften	7		
6.1	Е	rläuterungen zur Art der baulichen Nutzung	7		
6	.1.1	Erweiterter Bestandsschutz			
6.2	Е	rläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung	7		
6	.2.1	Bauweise	7		
6	.2.2	Grundflächenzahl	8		
6	.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	9		
6	.2.4	Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	10		
6	.2.5	Gebäudehöhe	10		
6	.2.6	Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Zufahrten sowie Einfriedungen	12		
6	.2.7	Stellplatzverpflichtung	12		
6	.2.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12		
6	.2.9	Grünflächen			
6	.2.10	Dächer			
	.2.11	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen			
	.2.12	Werbeanlagen			
6	.2.13	Niederspannungsfreileitungen, Antennen	13		
7	Natu	urschutz - Heilquellenschutzgebiet	14		
8	Arte	nschutz	14		
9	Geo	logie	15		
10	Den	kmalschutz	15		
11	ÖPN	ıv	15		
11.1		challs chutzberechnung			
12		prüfung			
12.1		oraussetzungen für die Vorprüfung			
12.2		orprüfung des Einzelfalls			
12.3		rgebnis der Vorprüfung			
13		nverwirklichung			
13.1		odenordnung			
13.2		lerstellung von Erschließungsanlagen			
2					



1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

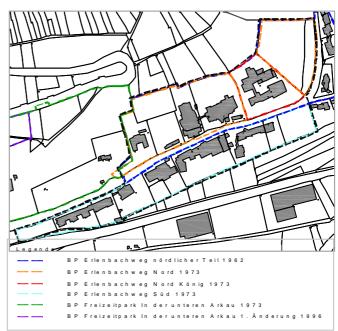
Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung der 1973 in Kraft getretenen Bebauungspläne `Erlenbachweg- Süd´, `Erlenbachweg- Nord´ und `Erlenbachweg Nord- König´ sind nicht mehr zeitgemäß und begrifflich eng gefasst. Zwischenzeitlich änderte sich der Charakter des Gebietes, deshalb sollten durch den Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2002 künftig folgende Nutzungen zugelassen werden: Kurheime, Sanatorien, Kliniken, Alten-/ Pflegeheime, Kur- und Sporthotels, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Sport-, Wellness- und Fitnesseinrichtungen, Beautyfarm, Gaststätten, Beherbergung, Ferienwohnungen, freie Berufe mit Ausrichtung Gesundheitswesen. Eine Wohnnutzung wurde mit Ausnahme des Grundstücks Erlenbachweg 10 ausgeschlossen. Am 29.11.2007 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen und das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Für den Bereich des Grundstücks Erlenbachweg 10 (Residenz am Kurpark) wurde im Flächennutzungsplan im Zuge der 6. Änderung ein Wohngebiet dargestellt und zwischenzeitlich eine Seniorenwohnanlage genehmigt und errichtet. Aus Gründen der Rechtssicherheit sind die zulässigen Nutzungen im Gebiet `Erlenbachweg´ zu konkretisieren und die städtebauliche Entwicklung zu definieren und zu lenken.

2 Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des neuen Bebauungsplanes `Erlenbachweg´ ist es, die insgesamt vier derzeitig rechtskräftigen Bebauungspläne durch einen Bebauungsplan zu ersetzen, zu vereinheitlichen, zu verschlanken und an die absehbare Nutzung der Zukunft anzupassen. Dabei soll sich die Nutzung des ehemals klassischen Kurgebiets öffnen und besonderes und großzügiges Wohnen und Erholung emöglichen. Das bisher unbebaute Gebiet (Flurstücke 750 und 751, 737, 764, 765) ist ebenfalls vom klassischen Sondergebiet Kur zum Wohngebiet zu entwickeln. Eine Reihe von Grundstücken (Aquarell und Kitzbergklinik) wurden mit dem Ziel der Wohnnutzung erworben.

Um den Anforderungen des §1 (6) Nr.4 BauGB zu entsprechen, wird das Gebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet i.S. von §4 BauNVO festgesetzt. Dadurch sollen insbesondere Beeinträchtigungen in Form von Leerständen vermieden werden.



3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gem. §13a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Diese Voraussetzungen sind hier aufgrund der geplanten Umnutzung und Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen gegeben. Die Bebauungsplanänderung dient der Fortentwicklung vorhandener Bauflächen.

Aufgrund des Sachzusammenhangs sind die Bebauungsplanänderungen auf der Nord- und Südseite des Erlenbachwegs zusammen zu betrachten (ca. 8,3ha). Ob der für die Anwendbarkeit des §13a BauGB vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000m² zulässige Grundfläche im Sinne des §19 (2) BauNVO überschritten wird, hängt vom Maß der baulichen Nutzung und den freizulassenden Grünflächen ab. Bei einer Überschreitung (bis max. 70.000m² zulässige Grundfläche) ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen und nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Die Berechnung der Grundfläche im Sinne des §19 (2) BauNVO ist in Kapitel 12.1 dokumentiert.



Wenn die Änderung der Bebauungspläne "Erlenbachweg- Süd" und "Erlenbachweg- Nord" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt wird, kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (1) BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 (1) BauGB verzichtet werden. Von einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB und einem Umweltbericht nach §2a BauGB kann abgesehen werden.

Nachfolgend sind die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche mit den Vorgaben der alten Bebauungspläne zu vergleichen. Dadurch kann die jeweilige maximal zulässige Bebauung der Bebauungspläne gegenübergestellt werden.

Für die nachfolgende Berechnung der überbaubaren Grundstücksflächen der Bebauungspläne `Erlenbach- Süd´, `Erlenbach- Nord´ und `Erlenbach- Nord- König´ wird die Grundfläche mit der festgesetzten GRZ multipliziert. Die Grundfläche entspricht den Grundstücksgrößen, da keine Grünflächen festgesetzt sind.

Flurstücksnummer	Grundfläche in m² (laut ALK)	GRZ	Überbaubare Grundfläche maximal in m²
768	4.322	0.35	1.513
765	3.577	0.35	1.252
764	3.386	0.15	508
760	3.773	0.35	1.321
755	7.570	0.35	2.650
753 (teilweise)	8.811	0.4	3.524
750+751	10.561	0.35	3.696
737	3.204	0.4	1.282
736	1.545	0.4	618
735	4.304	0.4	1.722
726	6.699	0.4	2.680
724+727	3.973	0.4	1.589
723	3.651	0.4	1.460
722	4.941	0.4	1.976
Summe			25.790

Die Summe der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen aller im Geltungsbereich liegender Flurstücke ergibt insgesamt eine zulässige maximale Überbauung der alten Bebauungspläne von **25.790m²**.

Die maximal überbaubare Grundfläche des nun erarbeiteten Bebauungsplans `Erlenbachweg´ liegt bei 23.760m² (Berechnung: siehe Kapitel 8.1). Die geringere zulässige Überbauung resultiert aus der Festsetzung von Grünflächen nach §9 (1) Nr.15 BauGB, die dadurch einen Schutz erhalten und von einer Bebauung freizuhalten sind.

Die Gegenüberstellung verdeutlicht, dass durch den neuen Bebauungsplan eine geringere Fläche überbaut werden darf. Deswegen ist von keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen und es besteht nicht die Notwendigkeit zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.



4 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Bad Mergentheim und wird durch die Erlenbachstraße mit Igersheim verbunden. Im Westen grenzt der Bade- und Wellnesspark `Solymar´ an das Plangebiet, das durch den 1973 in Kraft getretenen Bebauungsplan als "Freizeitpark in der unteren Arkau" ausgewiesen wurde. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,3 ha und liegt in einem landschaftlich reizvollen Gebiet des Taubertals. Durch die exponierte Lage sind große Gebäude von weiten Teilen des Taubertals einsehbar.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Bad Mergentheim sind betroffen:

Volistandid	722, 723, 726, 727, 735, 736, 737, 750, 751, 755, 760, 764, 765, 768
teilweise	720, 724, 734, 753

Maßgebend ist im Einzelnen der Bebauungsplanentwurf des Ingenieurbüros Prof. Dr. Klärle vom 09.10.09 (M: 1: 1000)

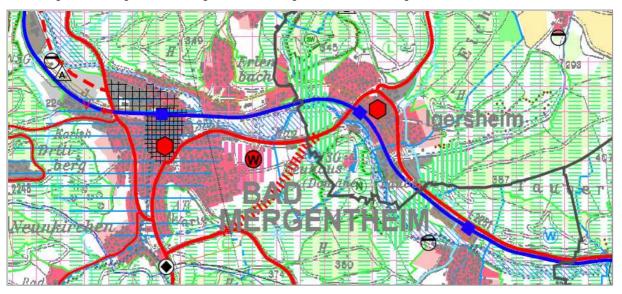




5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

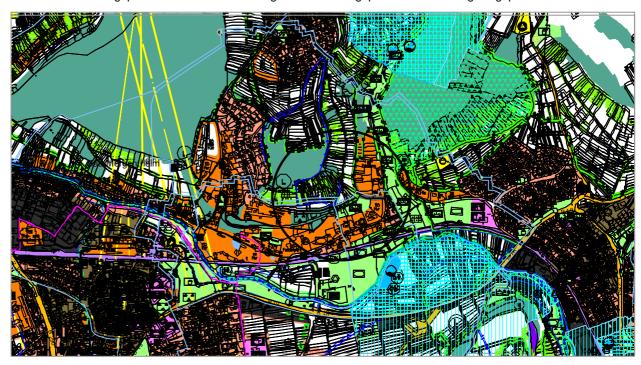
Das Gebiet `Erlenbachweg´ ist im Regionalplan Heilbronn Franken 2020 als Sondergebiet der Erholung ausgewiesen. Direkt im Anschluss stellt der Regionalplan auf der Gemarkung Igersheim ein Sondergebiet der Erholung dar. Das Plangebiet ist eingefasst von Regionalen Grünzügen und einer mächtigen Grünzäsur.



5.2 Flächennutzungsplan

Im Zuge der mit Bekanntmachung vom 08.07.2006 verbindlichen 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Flurstück 722 (Erlenbachweg 10) als Wohnbaufläche (§1 (1) Nr.1 BauNVO) dargestellt. Der übrige Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan nach wie vor als Sonderbaufläche Kur (§1 (1) Nr.4 BauNVO) dargestellt. Der westliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone II, der östliche Bereich in der Schutzzone III und der gesamte Bereich in der quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim.

Der Flächennutzungsplan wird in der 8. Änderung dem Bebauungsplan `Erlenbachweg' angepasst.





6 Planungsrechtliche Festsetzungen- Örtliche Bauvorschriften

6.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden sowohl die bisherigen Bebauungspläne mit ihren Festsetzungen als auch die vorhandene Bebauung besonders berücksichtigt.

Im Planbereich wird ein `Allgemeines Wohngebiet' nach §4 BauNVO ausgewiesen, das die Nutzungen Wohnen, Erholung, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erlaubt. Die bisherige Festsetzung `Sondergebiet Kur und Sanatorium' ist zu eng. Eine Öffnung des Sondergebietscharakters in Richtung Wohnen wird dem zukünftigen Charakter des Gebiets gerecht. Ein `Allgemeines Wohngebiet' (§4 BauNVO) mit der Berücksichtigung des erweiterten Bestandsschutzes nach §1 (10) BauNVO trägt den zukünftigen Anforderungen ausreichend Rechnung.

§1 (6) Nr.2 BauNVO ermöglicht die allgemeine Zulassung bestimmter Ausnahmen, die in den Baugebieten nach §§2-9 BauNVO vorgesehen sind, sofern die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Die Nutzung nach §4 (3) Nr.1 BauNVO –Betriebe des Beherbergungsgewerbes- wird für das **WA1**- Gebiet allgemein, im **WA2**- Gebiet nur ausnahmsweise zugelassen. Im Planbereich sind bereits Beherbergungsbetriebe vorhanden, diese Betriebe sind mit den künftigen Wohnnutzungen verträglich. Die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebiets bleibt gewahrt.

Weitergehende Ausnahmenutzungen würden dem Charakter des Wohngebietes, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, nicht entsprechen.

§1 (5) BauNVO ermöglicht den Ausschluss bestimmter Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen.

Die allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nach §4 (2) Nr.2 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese Betriebe nicht in die vorhandenen Nutzungen passen. Durch diese Festsetzungen werden die bereits bestehenden Kliniken, Kurheime und Sanatorien sowie die künftigen Wohnnutzungen vor störenden Einflüssen geschützt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebiets bleibt gewahrt.

6.1.1 Erweiterter Bestandsschutz

Nach der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO wären die gastronomischen Nutzungen auf den Flurstücken 723 (Gästehaus Kippes), 755 (Granfamissimo) und 768 (Aquarell) unzulässig. Schank- und Speisewirtschaften in einem Wohngebiet sind nur dann genehmigungsfähig, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen. Aufgrund ihrer Größenordnung kann dies für die vorhandenen Anlagen nicht bejaht werden, sie wären somit unzulässig. Für diese Gebäude gilt der Erweiterte Bestandsschutz nach §1 (10) BauNVO. Erneuerungen und Erweiterungen dieser Anlagen sind zulässig. Die in §1 (10) BauNVO genannten Voraussetzungen liegen vor und gelten insbesondere auch für Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen. Der Planbereich ist überwiegend bebaut. Für diese gastronomischen Nutzungen sollen über den herkömmlichen Bestandsschutz hinaus, Entwicklungschancen eingeräumt und damit Planungs- und Investitionssicherheit gewährleistet werden. Somit wird den Belangen der Eigentümer/ Pächter ausreichend Rechnung getragen und aus der Umplanung resultiert keine Schlechterstellung. Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt in den übrigen Bereichen gewahrt.

6.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in zwei unterschiedliche Bereiche aufgeteilt, WA1 und WA2: **WA1** umfasst die Flurstücke 722,723, 726, 727, 735, 736, 737, 755, 760, 764, 765, 768, 720, 724, 734 und 753. Die Flurstücke 750 und 751 bilden den Bereich **WA2**.

6.2.1 Bauweise

Im bereits bebauten Planbereich **WA1** wird eine abweichende Bauweise (a) nach § 22(4) BauNVO festgesetzt. Dabei ist die geplante Bebauung im Sinne der offenen Bauweise mit einer maximalen Gesamtlänge von 80m vorgesehen. Die Festsetzung der Gesamtlänge orientiert sich an den Maximallängen der bereits bestehenden Gebäude. Die `Residenz am Kurpark´ mit einer Länge von ca. 110m erhält Bestandsschutz.

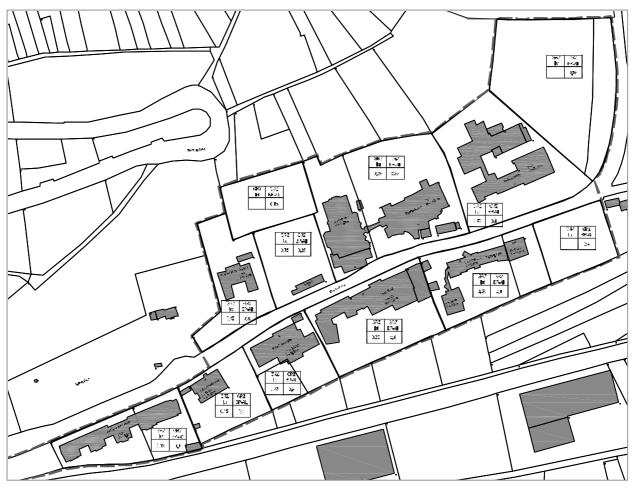
Die Gebäude auf den Flurstücken 755 und 760 (Granfamissimo) sind zwar durch einen Glassteg miteinander verbunden, werden aber optisch als separate Gebäude wahrgenommen und deshalb auch so bewertet.

Im Hinblick auf die gegenüberliegende Bebauung sowie den Randbereich des Planbereichs wird für das **WA2** Gebiet mit den Flurstücken 750 und 751 eine offene Bauweise (o) nach §22 (2) BauNVO festgesetzt.



6.2.2 Grundflächenzahl

Bei der Neufestsetzung der Grundflächenzahl wurden die ehemaligen Festsetzungen der alten Bebauungspläne weitestgehend übernommen. Die folgende Grafik zeigt für jede Fläche die ehemals festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und das tatsächliche vorhandene Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und Gebäudefläche. Gemeinsam genutzte Grundstücke werden als eine Einheit betrachtet. Die Grundflächenzahl im südlichen Teil des Bebauungsplans (BP Erlenbachweg Süd von 1973) war auf 0,4 festgesetzt.



Im nördlichen Teil des Bebauungsplans (BP Erlenbachweg Nord von 1973) lag die GRZ bei 0,35, die Ausnahmen bildeten das Flurstück 753 (BP Erlenbachweg Nord König von 1973) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und das Flurstück 764 mit einer Grundflächenzahl von 0,15.

Bei Flurstück 760 wurde die GRZ von 0,35 überschritten. Für Flurstück 753 (BP Erlenbachweg Nord König von 1973) wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, das tatsächliche Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und Gebäudefläche beträgt 0,30.

Die Grundflächenzahl im südlichen Teil des Bebauungsplans (BP Erlenbachweg Süd von 1973) wurde auf 0,4 festgesetzt, das tatsächliche Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und Gebäudefläche variiert von 0,15 bis 0,35., wobei das Grundstück mit der Flurstücksnummer 737 unbebaut ist.

Um eine weitere Verdichtung des Gebietes zu ermöglichen und die Festsetzungen der diversen Bebauungspläne zu vereinheitlichen, wird auch auf den Grundstücken, die bisher eine GRZ von 0,35 festgesetzt hatten (Flurstücke 768, 764, 765, 760, 755, 750 und 751), eine GRZ von 0,4 im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Bei den Grundstücken, für die schon eine GRZ von 0,4 festgesetzt war, bleibt diese bestehen.

Die neu festgesetzten Grünflächen gelten nicht als Bauland und werden deshalb bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht mitgerechnet. Auch dadurch ist eine einheitliche Festsetzung der GRZ auf 0,4 angezeigt.



Hinweis: Im alten BP-Nord überschreiten einige Grundstücke (z.B. Flurstück 760, Erlenbachweg 15, siehe Grafik) die im alten Bebauungsplan festgesetzten GRZ, allerdings gleichen gemeinschaftlich genutzte Grundstücke die Grundflächenzahl aus.



6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die alten Bebauungspläne (`BP Erlenbachweg Süd´, `BP Erlenbachweg Nord´ und `BP Erlenbachweg Nord König´) haben stringente Vorgaben der Baugrenzen.

Die alten Baugrenzen wurden nach den konkreten architektonischen Planungen aus den 70er Jahren entwickelt. Dies führte dazu, dass die Baugrenzen bei Um- und Neubauten in den letzten 10 Jahren an vielen Stellen deutlich überschritten wurden. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht eines von vielen Beispielen (vorhandene Gebäude schwarz schraffiert).



Der neue Bebauungsplan `Erlenbachweg´ gibt durch die Festsetzung der Baugrenzen als großzügiges Band flexible Möglichkeiten der Bebauung.

Die Summe der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich aus der festgesetzten Grundstücksflächenzahl. An einzelnen Stellen (Flurstück 760- Granfamissimo, Flurstück 723 – Gästehaus Kippes und Flurstück 724- Haus Sonnenblick) überschreitet die derzeitige Bebauung die neu festgesetzten Baugrenzen. Hier besteht Bestandsschutz.



6.2.4 Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

In den alten Bebauungsplänen wurden teilweise Geschossflächenzahlen festgesetzt. Im benachbarten Baugebiet (Freizeitpark in der Unteren Arkau) wurde eine Baumassenzahl festgelegt.

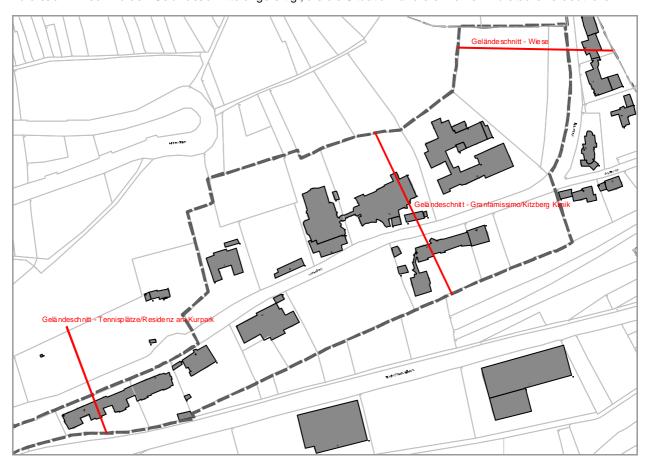
Im vorliegenden Bebauungsplan `Erlenbachweg´ wurde im Sinne einer schlanken Bebauungsplanung und der Vermeidung redundanter Festsetzungen auf die Festsetzung von Baumassenzahl und Geschossflächenzahl verzichtet. Der umbaute Raum definiert sich über Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe.

6.2.5 Gebäudehöhe

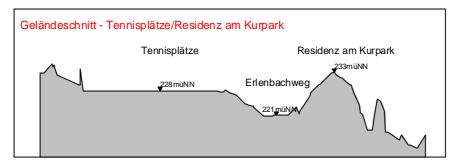
In den alten Bebauungsplänen wurden die Höhen weitestgehend über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse definiert, teilweise aber auch über die Angabe der Gebäudehöhen.

Der vorliegende Bebauungsplan vereinheitlicht die Festsetzungen und legt die maximale Höhe der Gebäude durchgängig über maximale Gebäudehöhen in Metern über NN fest. Durch diese Vorgehensweise wird dem Charakter des Plangebiets, das von Norden nach Süden stark abfällt, Rechnung getragen.

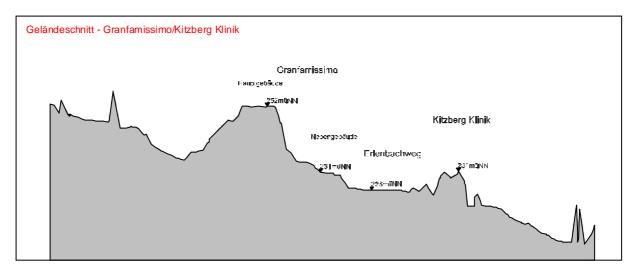
Zu diesem Zweck wurden Geländeschnitte angefertigt, die die Situation für die einzelnen Flurstücke verdeutlichen.







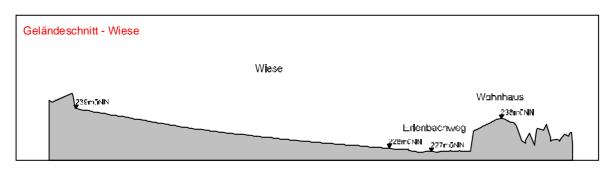
Die Geländeschnitte wurden in Richtung des Gefälles, hier von Nord nach Süd, aufgenommen. Vorhandene Gebäude ragen dabei deutlich als einzelne Erhebungen heraus, ebene Flächen, wie der Tennisplatz und die Straße, erscheinen als Linie.



Die individuelle Festlegung der Gebäudehöhen orientiert sich an den tatsächlichen Höhen der bereits bestehenden Gebäude und der in sich differenzierten Geländeoberfläche.

Die Flurstücke 764 und 765 sind momentan noch unbebaut. Die Höhenfestsetzung dieser Flurstücke orientiert sich an den bestehenden Gebäuden der benachbarten Flurstücke 760 und 768.

Das nordöstliche Plangebiet = **WA2** (Flurstücke 750 und 751) ist momentan noch unbebaut und wird aktuell als Wiese genutzt. Um die Fläche einer Wohnnutzung zukommen zu lassen, wurde in der Zwischenzeit ein Konzept erarbeitet, das in den Bebauungsplan integriert wurde. Die Höhenplanung der neuen Wohnbebauung orientiert sich an den Höhen der neuen Erschließungsstraße und weitestgehend am Geländeverlauf. In der nachfolgenden Grafik wird der konstante Anstieg des Plangebiets deutlich, der innerhalb der Baugrundstücke bis zu maximal 5m Höhenunterschied beträgt. Als Maßstab für die Festlegung der Firsthöhen für die neue Wohnbebauung dienten die Wohngebäude Erlenbachweg 38 und Erlenbachweg 44. Diese Vorgehensweise garantiert eine optische Einbettung der neuen Wohnbebauung in bereits vorhandene Strukturen. Im **WA2** erlauben die zugelassenen Erdgeschoßfußbodenhöhen an geeigneten Stellen die Ausbildung eines nutzbaren Untergeschosses, wodurch im Gegenzug die Nutzung der im Süden der Hauptgebäude liegenden Freiflächen emöglicht wird.





6.2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Zufahrten sowie Einfriedungen

Um die Oberflächenversieglung so gering wie möglich zu halten, sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Zufahrt, Wege und einer Terrasse gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Als Hinweis für die Bepflanzungen sind vorzugsweise Pflanzen der beiliegenden Pflanzliste zu verwenden. Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und natürlichen Regenwasserversickerung sind die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig, z.B. aus Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche herzustellen.

6.2.7 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf zwei pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über §37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitestgehend zu decken. Im Baugebiet selbst wird nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Stellplätze ausgewiesen. Diese Verpflichtung ist notwendig, um auf der Erschließungsstraße einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbehinderungen und –beeinträchtigungen zu vermeiden.

6.2.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen für das **WA2**- Gebiet auf drei pro Wohngebäude reduziert. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten sollen auf diesem exponierten Hang die Größen der entstehenden Gebäude eingeschränkt werden.

629 Grünflächen

Das Gebiet wird durch vorhandene, teilweise großkronige Bäume und Sträucher, vor allem im Umfeld der großkubaturigen Gebäude (z.B. Kurhaus König, Granfamissimo), geprägt.

Die neue Bebauungsplanung Erlenbachweg verfolgt das Ziel, die vorhandenen wertvollen Grünstrukturen zu schützen und bei Abgang neu zu pflanzen. Weiterhin werden die Grünstrukturen teilweise durch neue Festsetzungen im **WA2**- Gebiet (Flurstücke 750 und 751) ergänzt, dort sind je angefangenen 75m² zu bepflanzender Fläche auf einem Baugrundstück mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen.

Der FNP stellt nördlich und südlich des Bebauungsplanes Grünflächen dar. Der vorliegende Bebauungsplan setzt einen ausreichend großen Grünpuffer fest, um einen harmonischen Übergang zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und der Grünfläche außerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

Der 8- 16,5m breite Grüngürtel im Norden und Süden des Plangebiets fungiert zudem als Puffer für die exponierte Lage und minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild. Der festgesetzte Maximaldurchmesser der Grünfläche von 15m im Süden orientiert sich an dem Wasserschutzgebiet (Qualitative Schutzzone II) und setzt sich mit 8m in östlicher Richtung fort

Öffentlich rechtlicher Vertrag gem. § 54ff Landes verwaltungs verfahrensgesetz, §1a Abs.3, §9 Abs.1a und §11 Abs.1 Ziff.2 BauGB:

Aufgrund der Abrodung der einheimischen Gehölze auf dem Flurstück 726 ist eine Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes durch den Verursacher, Residenz Taubertal GmbH, notwendig. Die Ausgleichsmaßnahmen können außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden.

Die Residenz Taubertal GmbH verpflichtet sich auf den Flurstücken 730, 731 und 731/1 zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes auf einer Fläche von 2193m² eine Streuobstliege anzulegen. Um einen maximalen ökologischen Nutzen zu erreichen, soll die Streuobstwiese als zusammenhängende Fläche oder Band angelegt werden. Die Durchführung der Maßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Realisierung des Bauvorhabens auf dem Flurstück 726 abzuschließen.



6.2.10 Dächer

Die Dachform und die Dachneigung haben auf die Femwirkung der Dächer ins Tal keinen entscheidenden Einfluss. Deshalb wird keine Festsetzung hinsichtlich Form und Neigung getroffen.

Die alten Bebauungspläne setzen als Dachform durchgehend Flachdächer mit höchstens 5° Neigung fest. Das neue Gebäude auf Flurstück 722 (Residenz am Kurpark) wurde mit Walmdach gebaut. Beim Gebäude Granfamissimo auf Flurstücksnummer 755 besitzt das Dach eine Wellenform. Da man im vorliegenden Plangebiet individuelle Bauweisen nicht einschränken möchte, werden keine Dachformen vorgegeben.





Um bei den Dächern ebenfalls die Einwirkung auf das Landschaftsbild zu reduzieren, werden für die Dacheindeckung keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien sowie grelle Farbtöne zugelassen. Ziegel- oder Betondachsteine sind in den Farben rot- rotbraun- braun zulässig. Werden Dacheindeckungen mit metallischen Materialien ausgeführt, sind nur beschichtete Bleche zulässig, um den Eintrag von Ionen in die Kanalisation zu minimieren. Die Metalleindeckungen sind jedoch nur in Farbtönen zulässig, die denen für patentiertes Kupferblech oder Zinkblech entsprechen.

Freistehende Garagen und Carports sind in ihrer Dachform, Dachneigung, Material und Farbe wie das Hauptgebäude auszuführen. An das Hauptgebäude angebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes bzgl. der Farbe und dem Material zu integrieren.

Innerhalb eines Grundstückes sind aneinander gebaute Garagen und Carports bezüglich ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen.

6.2.11 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Einwirkung auf das Landschaftsbild zu minimieren, sind für die äußere Gestaltung der Gebäude keine leuchtenden und reflektierenden Materialien zulässig. Zu bevorzugen sind natürliche, nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne zu bevorzugen, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sind. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig. Um störende Einflüsse in diesem Hangbereich zu vermeiden, werden sehr dunkle und helle Farbtöne unter Bezugnahme auf den Remissionswert ausgeschlossen.

6.2.12 Werbeanlagen

Die zulässigen Werbeanlagen werden auf eine Größe von 1qm beschränkt und sind nur am Ort der Leistung möglich. Ausgenommen hiervon sind auf der Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Leuchtkästen, umlaufende Leuchtbänder, bewegte Werbung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

6.2.13 Niederspannungsfreileitungen, Antennen

Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne sowie von Freileitungen jeglicher Art ist nicht zulässig. Diese Einschränkung ist notwendig, um eine optische Beeinträchtigung des Gebiets zu verhindern. Es soll einem potentiellen `Wildwuchs´ von Antennen und Freileitungen entgegengewirkt werden.



7 Naturschutz - Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet ist als Quellenschutzgebiet festgelegt, um den Schutz für die staatlich anerkannten Heilquellen zu gewährleisten. Dabei erfolgte eine Einteilung in qualitative und quantitative Schutzzonen. Die Grenze verläuft in Nord- Süd Richtung zwischen den Flurstücken 768, 765 und 727, 724. Der westliche Teil des Plangebietes ist als Qualitative Schutzzone II, der östliche Teil als Schutzzone III und der gesamte Bereich als Quantitative Schutzzone B klassifiziert. Die Rechtsverordnung Heilquellenschutzgebiet `Bad Mergentheim´ vom 10. Oktober 1995 regelt in den §§3- 7 die Qualitativen Schutzbestimmungen, in den §§8- 12 die Quantitativen Schutzbestimmungen. Der Schutz des Fassungsbereiches Zone I ist gewährleistet, da der relevante Bereich vom neuen Bebauungsplan unberührt bleibt. Die bauliche Nutzung der Schutzzone II geht mit den Bestimmungen des §6 der Rechtsverordnung zum Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim konform. Da aufgrund der Geländebeschaffenheit und des geologischen Untergrundes keine Eingriffe unterhalb des Grundwasserspiegels zu erwarten sind, wird den quantitativen Schutzbestimmungen ebenfalls Rechnung getragen.

Alle weiteren Gebiete mit Schutzgebietscharakter sind in der Bebauungsplankarte dargestellt, obwohl sie sich außerhalb des Plangebiets befinden.

8 Artenschutz

In Folge des Urteils des Europäischen Gerichtshofs vom 10.01.2006 wurde das Bundesnaturschutzgesetz durch das Erste Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes nach §§ 42 und 43 BNatSchG ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Dabei sind in einer Relevanzprüfung die potentiell betroffenen Arten zu untersuchen und Verbotstatbestände und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzungen festzuhalten. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist je nach Einzelfall zu prüfen, ob die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für innerstädtische Brachflächen durchzuführen ist.



Für die momentan unbebauten Flurstücke 750 und 751 mit angrenzendem Hecken- und Gebüschsaum stellt sich die Frage der Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Überprüfung. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird auf eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet, da das Gebiet bereits Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplans ist und aufgrund seiner Beschaffenheit keine besondere Eignung für geschützte Tierarten besitzt. Potentielle Habitate geschützter Brutvögel befinden sich in den angrenzenden Grünstrukturen. Diese sensiblen Bereiche erhalten durch den geplanten Bebauungsplan einen Schutz und werden erhalten, wodurch sich keine Verminderung der ökologischen Qualität einstellt. Auch für angrenzende ökologisch bedeutende Lebensraumstrukturen entsteht in Folge der Planung keine Beeinträchtigung.



9 Geologie

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks, die teilweise von steinigem Lehm und/oder Flussterrassen- Ablagerungen mit im Detail jeweils nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

Verkarsterscheinungen, wie Dolinen oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse, können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein saisonales oberflächennahes Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist in Teilbereichen zu berücksichtigen.

Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

10 Denkmalschutz

Im Bereich "Arkau" und nördlich der Flurstücke 750 und 753 sind vorgeschichtliche Siedlungen von der Jungsteinzeit bis zur keltischen Zeit bekannt. Deswegen liegt die Vermutung nahe, dass sich weitere bedeutende archäologische Funde im Bereich der Freiflächen befinden. Nach §2 DSchG sind diese Kulturdenkmale vor ihrer Zerstörung infolge von Bauarbeiten wissenschaftlich zu dokumentieren.

Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand potentieller Kulturdenkmale soltten deshalb im Vorfeld der Bebauung Baggerschnitte unter Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Diese Vorgehensweise schafft Planungssicherheit und erspart dem Planungsträger und dem Bauherren lange Wartezeiten durch archäologische Grabungen.

11 ÖPNV

Der Bebauungsplan liegt an der eingleisigen, nichtelektrifizierten Bahnstrecke 4953 Crailsheim- Bad Mergentheim im Bereich von Bahn-km 57,450 und Bahn-km 57,650. Die Westfrankenbahn nutzt den Streckenabschnitt betrieblich und infrastrukturmäßig. Im Bereich von Bahnkilometer 57,500 ist ein neuer Haltepunkt geplant. Die Zuführung zwischen Haltepunkt und Solymar (Freizeitbad) erfolgt über eine Fußgängerbrücke bei ca. Bahn-km 57,580.



11.1 Schallschutzberechnung

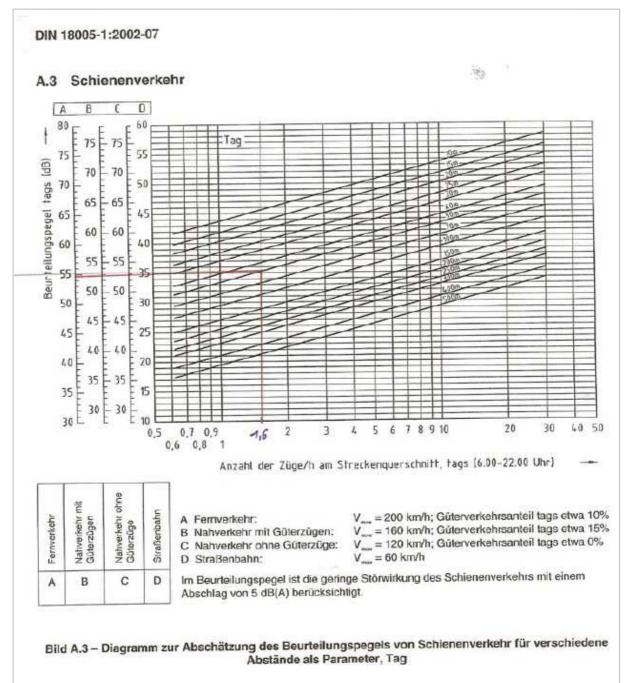
Die folgende Berechnung dient der Entscheidungsfindung, ob für die geplanten Gebäude des Flurstückes 726 Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden und orientiert sich an der DIN 18005-1: Grundlagen und Hinweisen für die Planung zum Schallschutz im Städtebau

Auf der eingleisigen, nichtelektrifizierten Bahnstrecke Crailsheim- Bad Mergentheim ist die Anzahl der Züge pro Stunde am Streckenabschnitt differenziert nach Tag (6.00- 22.00 Uhr) und Nacht (22.00- 6.00) zu untersuchen. Dabei erfolgte eine Berechnung des Personenverkehrs, da es sich bei dem gelegentlichen Güterverkehr um eine unregelmäßige Frequentierung des Streckenabschnittes mit relativ geringem Immissionsaufkommen handelt.

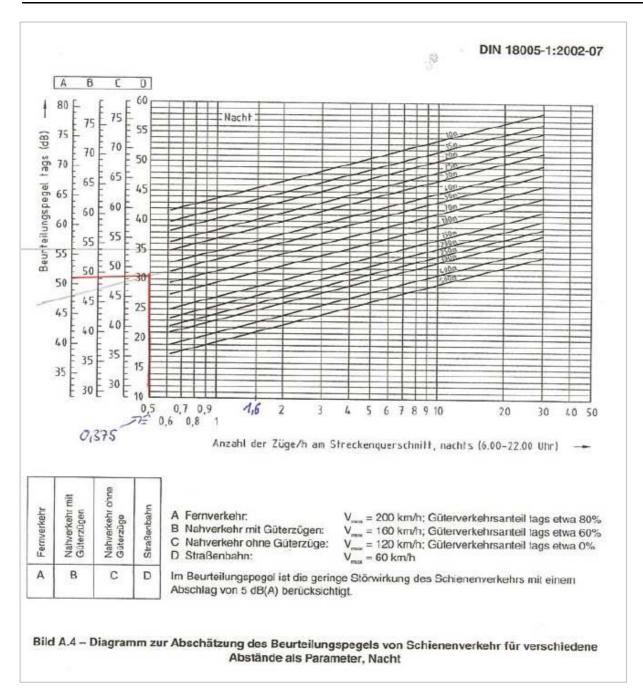
Maßgeblich für die Abschätzung des Beurteilungspegels ist das Schienenverkehrsaufkommen pro Stunde. Für den Streckenabschnitt des Erlenbachtales ergeben sich folgende Werte:

- Tag: 1,6 Züge/h
- Nacht: 0,375 Züge/h

Zusätzlich wird die Strecke gelegentlich vom Güterverkehr frequentiert, der Anteil liegt deutlich unter 15%. Deswegen erscheint eine Einordnung zwischen Nahverkehr mit Güterverkehr und Nahverkehr ohne Güterverkehr sinnvoll.







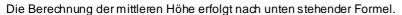
Aus dem Abstand von Emissions- und Immissionsort von 50m resultieren folgende Beurteilungspegel:

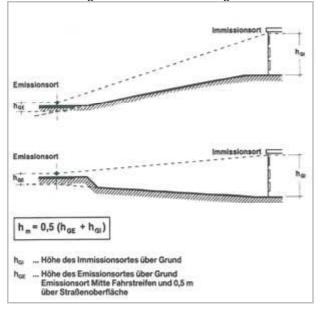
Tag: 53 dB Nacht: 49 dB

Die Tatsache, dass auf dem Streckenabschnitt die maximal mögliche Höchstgeschwindigkeit ein vergleichsweise niedriges Niveau aufweist, findet in der Beurteilung keine Berücksichtigung, stützt jedoch die Annahme, dass die tatsächlichen Immissionspegel etwas niedriger sind.

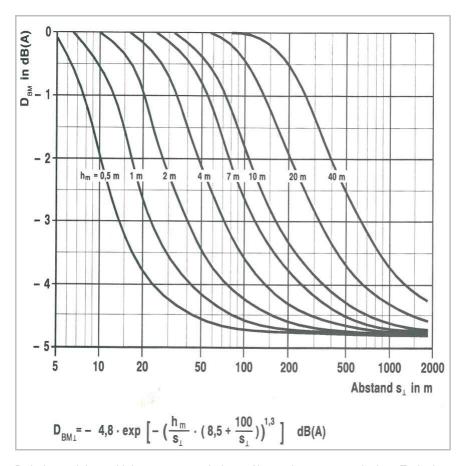
Diese Schallpegel gelten für die Situation, dass Emissions- und Immissionsort auf dem gleichen Höhenlevel liegen. Bedingt durch Boden- und Meteorologiedämpfung ergibt sich abhängig von der mittleren Höhe eine Pegeländerung.







Die Höhendifferenz zwischen Immissions- und Emmissionsort beträgt 6m. Daraus resultiert eine mittlere Höhe von hm = 3m



Bei einer mittleren Höhe von 3m und einem Abstand von 50m zwischen Emissions- und Immissionsort ergibt sich aus obiger Darstellung eine Pegeländerung von -2,75 dB



Aus der Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung resultieren für den Bereich des Flurstückes 726 des `Bebauungsplans Erlenbachweg' folgende korrigierten Beurteilungspegel:

Tag: 53 dB - 2,75 dB = 50,25 dBNacht: 49 dB - 2,75 dB = 46,25 dB

Für die potentiell betroffenen neu entstehenden Gebäude auf dem Flurstück 726 sind die Grenzwerte der BimSchV deutlich unterschritten.

Eine zusätzliche Pegelminderung tritt ein, wenn zwischen Schallquelle und Immissionsort Hindemisse sich befinden, die mindestens so hoch sind, dass sie die Sichtbeziehung zwischen Immissionsort und Schallquelle unterbrechen. Hindernisse wie Bäume und Gebüsche führen zu einer Dämpfung durch Absorption.

Des wegen ist darauf zu achten, dass der entfernte Grüngürtel im südlichen Bereich des Flurstücks 726 wieder mit einheimischen Bäumen hergestellt wird.

12 Vorprüfung

12.1 Voraussetzungen für die Vorprüfung

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 29.11.2007 wurde der `Bebauungsplan Erlenbachweg´, Bad Mergentheim-Änderung der geltenden Bebauungspläne `Erlenbachweg- Süd´ und `Erlenbachweg- Nord´ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Wegen der geplanten Umnutzung und Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen sind die Voraussetzungen für die Bestimmungen des §13 a BauGB erfüllt, nach denen der Bebauungsplan Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofem bestimmte Schwellenwerte der Grundfläche nicht überschritten werden. Bei einer Grundfläche des Bebauungsplans von über 20.000m² bis weniger als 70.000m² kann das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden, wenn im Zuge einer Vorprüfung nachgewiesen wird, dass der Plan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (§13a Abs.1 Satz2 Nr.2 BauGB) hat.

Aus der folgenden Tabelle wird deutlich, dass die Grundfläche von 20.000m² durch die im `Bebauungsplan Erlenbachweg´ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (23.760m²) überschritten wird. Der Schwellenwert von 70.000m² wird durch die Festsetzungen nicht erreicht, so dass die Voraussetzungen gem. §13a Abs.1 Satz2 Nr.2 erfüllt sind.

Das Ergebnis der erforderlichen Vorprüfung ist maßgebend für die weitere Vorgehensweise. Falls mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, ist es möglich, den `Bebauungsplan Erlenbachweg' im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Flurstücksnummer	Grundfläche in m² (laut ALK)	maßgebende Fläche in m²	GRZ	Überbaubare Grundfläche maximal in m²
768	4.322	4.115	0.4	1.646
765	3.577	3.577	0.4	1.431
764	3.386	2.067	0.4	827
760	3.773	3.399	0.4	1.360
755	7.570	6.622	0.4	2.649
753 (teilweise)	8.811	8.063	0.4	3.225
750+751	10.561	8.922	0.4	3.569
737	3.204	2.278	0.4	911
736	1.545	1.114	0.4	446
735	4.304	3.425	0.4	1.370
726	6.699	5.930	0.4	2.372
724+727	3.973	3.178	0.4	1.271
723	3.651	2.633	0.4	1.053
722/1	2.176	1.589	0.4	636
722	2.765	2.487	0.4	995
Summe				23.760



12.2 Vorprüfung des Einzelfalls

Für die Vorprüfung nach Anlage §13a Abs.1 Satz2 Nr.2 BauGB sind alle relevanten Schutzgüter zu betrachten und die potentiellen Umweltauswirkungen zu prüfen. Die Vorgehensweise richtet sich nach der Anlage 2 zu §13a Abs.1 Satz2 Nr.2 zum BauGB und wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde am 07.02.2008 abgestimmt.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

	Kriterien der Prüfung	Bemerkung
1.	Merkmale des Bebauungsplanes	
1.1	Ausmaß, in dem der BP einen Rahmen im Sinne des §14b Abs.3 UVPG setzt.	Der neue `BP Erlenbach' setzt keinen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, da keine Festlegungen zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen enthalten sind.
1.2	Beeinflussung anderer Pläne und Programme	Der BP beeinflusst keine anderen Pläne und Programme im Planbereich, der Flächennutzungsplan wird angepasst.
1.3	Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschl. gesundheitsbezogener Erwägungen, insbes. Im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Bestreben der neuen Bebauungsplanung zielt auf eine Öffnung der Nutzung Kur hin zur Nutzung Wohnen. Die Neufestsetzungen bringen keine Umwelt- oder gesundheitsbezogenen Nachteile. Durch die überwiegende Wohnnutzung wird langfristig mit einer weniger massiven Bebauung gerechnet.
1.4	Umweltbezogene, einschl. gesundheitsbezogene Probleme	Umweltbezogene und gesundheitliche Probleme sind nicht zu erwarten, da der neue Bebauungsplan keine wesentlichen Nutzungsänderungen zulässt, die sich negativ auf Umwelt und Gesundheit auswirken könnten.
1.5	Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Der Bebauungsplan steht der Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften keinesfalls im Wege und orientiert sich in seiner Konzeption am Verursacher- und Vorsorgeprinzip. Dabei werden vorhandene Grünstrukturen erstmals im Plangebiet geschützt und teilweise durch neue Festsetzungen ergänzt.
2.	Merkmale der mögl. Auswirkungen und voraussichtlich betroffenen Gebiete	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Der neue Bebauungsplan strebt die Umstrukturierung von großen Kurbetrieben zu kleinen Einheiten, insbesondere Wohneinheiten, an und ist deshalb in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen als unbedenklich einzustufen. Er minimiert sogar den wahrscheinlichen Eingriff im Vergleich zu den aktuell möglichen Nutzungen.
2.2	Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen	Das Plangebiet grenzt an die Gemeinde Igersheim. Die Gemarkung Igersheim ist von keinen Auswirkungen betroffen, die über das jetzige Maß der Nutzung hinausgehen. Bei der Erschließung der Flurstücke 750/ 751 ist mit keinem erheblichen Zuwachs des PKW Verkehrs zu rechnen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden durch neue Pflanzgebote geschützt, deswegen können Auswirkungen auf den Landschaftsraum ausgeschlossen werden.



2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Die Festsetzungen als `Allgemeines Wohngebiet' stellen weder für die Umwelt noch für die menschliche Gesundheit ein Risiko dar. Ein erhöhtes Unfallrisiko besteht nicht.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Im Großteil des Plangebietes erfolgt lediglich eine Nutzungsänderung von einem Sondergebiet Kur und Sanatorium zu einem Allgemeinen Wohngebiet. Hier entstehen keine neuen Belastungen und Beeinträchtigungen.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussicht- lich betroffenen Gebiets aufgrund der be- sonderen natürlichen Merkmale, des kultu- rellen Erbes, der Intensität der Bodennut- zung des Gebiets jeweils unter Berücksich- tigung der Überschreitung von Umweltquali- tätsnormen und Grenzwerten	Die besonderen natürlichen Merkmale und Gegebenheiten werden nicht tangiert, sondem ausdrücklich geschützt und bewahrt. Das Plangebiet erfährt keine intensivere Bodennutzung, sondem lediglich eine Anpassung an zukünftige Anforderungen und Gegebenheiten hinsichtlich der Art der Nutzung.
2.6	Gebiete	
2.6.1	Im Bundesanzeiger gem. §10 Abs.6 Nr.1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Großflächige und zusammenhängende Lebensräume und Biotopkomplexe sind in ihrem Erhalt und Fortbestand nicht betroffen und erfahren keine Verschlechterung hinsichtlich ihrer Ausbreitung und Qualität. Die im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Schutzgebiete sind in die BP- Karte eingetragen.
2.6.2	Naturschutzgebiete gem. §23 BNatSchG	Beeinträchtigungen im Sinne von Zerstörung, Beschädigung oder Veränderungen von Naturschutzgebieten oder ihrer Bestandteile kann ausgeschlossen werden.
2.6.3	Nationalparke	Das Plangebiet liegt weit außerhalb eines Nationalparks
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§25 und 26 BNatSchG	Das Plangebiet liegt weit außerhalb eines Biosphärenreservates. Der Naturhaushalt wird nicht in seiner Funktionsfähigkeit und Regenerationsfähigkeit negativ beeinflusst. Weder der Charakter des Gebietes noch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sind von den neuen Festsetzungen betroffen. Die rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiete außerhalb des Plangebiets sind in der BP- Karte dargestellt.
2.6.5	Biotope nach §32a NatSchG Ba-Wü	Die Maßnahme führt zu keiner Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotope nach §32a NatSchG Ba-Wü vorhanden. Die im Umfeld vorhandenen Biotope sind in der Karte dargestellt.



2.6.6	Wasserschutzgebiete gem. §19 des Wasserhaushaltsschutzgesetzes oder Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete nach §31b des Wasserhaushaltsgesetzes	Die neuen Planungen haben keine nachteiligen Einwirkungen auf den Wasserhaushalt. Die Gefahr von schädlichem Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und der Eintrag von Bodenbestandteilen in Gewässer wird nicht erhöht. Die Festsetzung des Gebietes als Heilquellenschutzgebiet bildet eine wichtige Grundlage für den zukünftigen Kurbetrieb in Bad Mergentheim. Deshalb wird im neuen Bebauungsplan dieser Status bewusst nicht gefährdet und nicht geändert.
2.6.7	Gebiete mit bereits überschrittenen Umwelt- qualitätsnormen	Es befinden sich keine Gebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplans Erlenbachweg, in denen die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des §2 Abs.2 Nr.2 ROG	Der `Bebauungsplan Erlenbachweg´ dient der Innenentwicklung und entspricht deshalb den Grundsätzen der Raumordnung, einer Wiedemutzbarmachung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu gewähren.
2.6.9	Denkmäler, Denkmalensembles, Boden- denkmäler oder als archäologisch bedeu- tend eingestufte Landschaften	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler und archäologisch bedeutende Gebiete sind im Plangebiet nicht enthalten und folglich nicht betroffen.

12.3 Ergebnis der Vorprüfung

Die überschlägige Prüfung der Kriterien führt zu dem Resultat, dass der `Bebauungsplan Erlenbachweg´ zu keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen führt und deshalb im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. (Vergleiche Ausführungen unter Nr.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Das Umweltschutzamt Tauberbischofsheim wurde an der Vorprüfung gem. §13a Satz1 Absatz2 Satz2 am 07.02.2008 beteiligt und teilte die Auffassung, dass durch den neuen Bebauungsplan mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und des wegen keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

13 Planverwirklichung

13.1 Bodenordnung

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich in privater Hand und sind bereits bebaut oder aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte bebaubar.

Für die momentan noch unbebauten Flst. 750 und 751 im Randbereich wurde vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Heinisch ein Konzept erarbeitet, das in den Bebauungsplan integriert wurde.

13.2 Herstellung von Erschließungsanlagen

Die Versorgung des Plangebiets kann auf den Flurstücken 750 und 751 über den Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze erfolgen. Zur Umsetzung des **WA 2** wird zwischen dem Erschließungsträger (Eigentümergemeinschaft der Flst. 750 und 751) sowie der Stadt Bad Mergentheim ein Erschließungsvertrag auf der Grundlage der §§ 11 u. 124 BauGB abgeschlossen. Die Eigentümergemeinschaft stellt im **WA 2** die Erschließungsanlagen her. Die Stadt Bad Mergentheim wird die hergestellten Erschließungsanlagen in ihr Eigentum übernehmen und der Öffentlichkeit widmen. Durch den Erschließungsvertrag wird mit der Eigentümergemeinschaft insbesondere die Ausführung und die Kostentragung der Erschließungsanlagen geregelt und sichergestellt. Sämtliche Kosten der Ver- und Entsorgung sowie der verkehrlichen Erschließung werden von der Eigentümergemeinschaft übernommen.

Bad Mergentheim, den 06.12.2010

Gez. Dr. Lothar Barth Oberbürgermeister