



Große Kreisstadt Bad Mergentheim

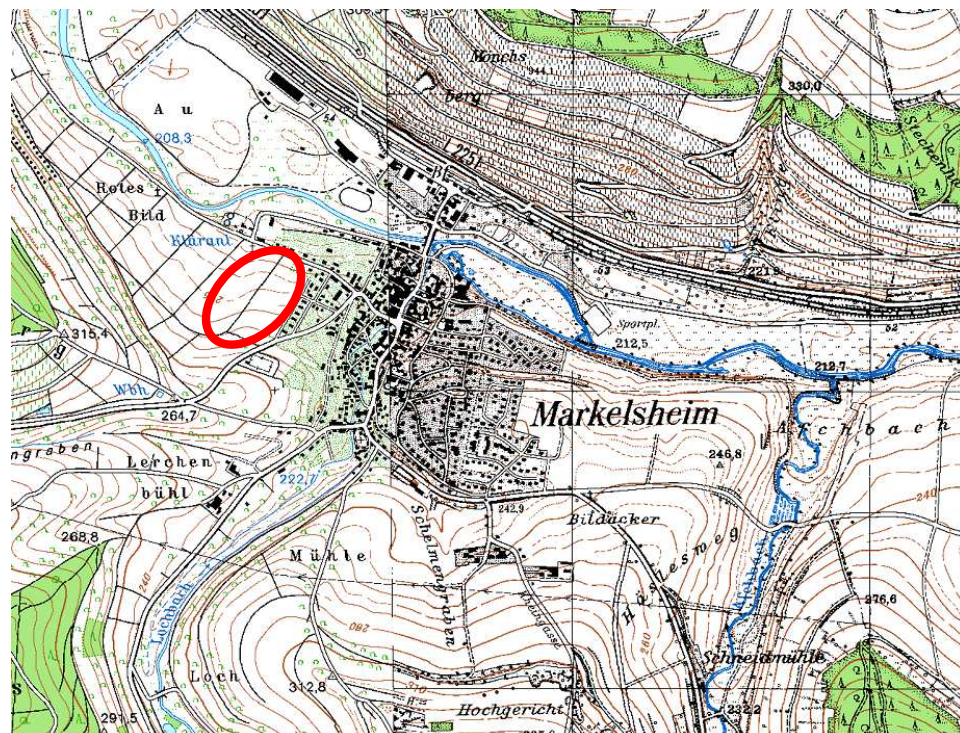
Main-Tauber-Kreis



Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 (4) BauGB

Bebauungsplan 'Fluräcker' Stadtteil Markelsheim



Ziel und Zweck der Planung / Planungsalternativen

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

Für die im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche wurden verschiedene Planungsalternativen im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens entwickelt. Der städtebauliche Entwurf ist im Wesentlichen durch die spätere Verbindung der Leichtenstraße mit der Scheuerntorstraße geprägt: Mit dem letzten Bauabschnitt 4 wird die Anbindung an die Leichtenstraße hergestellt. Der nun erarbeitete Bebauungsplan wurde über die Hälfte der Fläche erarbeitet.

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', 'Wasser' sowie das Schutzgut 'Boden' von dem Eingriff betroffen sind. Deshalb wurden auf der Gemarkung Markelsheim Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, einen ausgeglichenen Naturhaushalt herzustellen.

Das Plangebiet liegt westlich des Landschaftsschutzgebiets 'Bad Mergentheim' (LSG Nr. 1.28.008), 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 19.08.2010 bis 01.09.2010 informiert.

In der Verwaltungsstelle Markelsheim wurden verschiedene Anregungen zur Anpassung der vorliegenden Planung abgegeben. Außerdem haben mehrere Anlieger der Scheuerntorstraße Einwendungen gegen den geplanten Ausbaustandard der Straße und die damit verbundenen Erschließungskosten erhoben.

Der öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Planentwurfs erfolgte in der Zeit vom 13.01.2011 bis 14.02.2011.

Die von den Anliegern der Scheuerntorstraße eingegangenen Stellungnahmen betreffen überwiegend Fragen des Erschließungsbeitragsrechts und des Grunderwerbs.

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 04.08.2010 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen, insbesondere die Anregungen des Landratsamtes (Konkretisierung der Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut `Boden´ sowie für den artenschutzrechtlichen Ausgleich) wurden berücksichtigt.

Die weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.12.2010. Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen, waren bereits berücksichtigt bzw. wurden zurückgewiesen.

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 Pflanzgebot im Westen minimiert.

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

Aufgrund der vorhandenen Kläranlage wurde vor der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Geruchsgutachten vom Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG aus Karlsruhe erarbeitet, um die erforderliche Maßgaben für die neue Wohnbebauung berücksichtigen zu können. Die Ergebnisse wurden direkt bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt, aus diesem Grund befinden sich im nördlichen Bereich der Planstraße A öffentliche Grünflächen.

Vom Ingenieurbüro Wölfel, Beratende Ingenieure aus Höchberg bei Würzburg wurden die auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirkenden Schallimmissionen mit Bericht vom 26.11.2010 untersucht und aufgezeigt. Von den untersuchten Lärmquellen Kleintierzuchtanlage, Minigolfplatz und Tennisplatz verursacht nur das Hahnengeschrei auf dem Gelände der Kleintierzüchter relevante Schallimmissionen. Aufgrund der erheblichen Überschreitungen der Nachtwerte wird als Lärmschutzmaßnahme auf dem Gelände des Kleintierzüchtervereins eine Schallschutzwand errichtet.

Der Bebauungsplan wurde am 14.04.2011 als Satzung beschlossen.

Bad Mergentheim, den 18.04.2011

gez.

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister