



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Mühläcker II“ Bad Mergentheim - Althausen

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

1. Planungsanlass / Planungsalternativen

Im Stadtteil Althausen können von der Stadt Bad Mergentheim keine Bauplätze mehr zur Verfügung gestellt werden. Bestehende Baugebiete sind vollständig bebaut und größere Flächen in der Ortslage können aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse derzeit nicht im benötigten Umfang bebaut werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 24.04.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Mühläcker II“, Bad Mergentheim-Althausen aufzustellen.

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden bereits in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht deshalb dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Aufgrund der vorhandenen Topographie des Grundstückes und dem Zwangspunkt mit dem Anschluss an die bestehende Erschließung von „Mühläcker I“ waren die Planungsmöglichkeiten jedoch deutlich eingeschränkt. Ziel der Planung ist es, eine wirtschaftliche Erschließung des Quartiers mit einer optimalen Nutzung der Fläche zu erreichen.

Um eine bedarfsorientierte Erschließung des Gebietes zu gewährleisten, wird der Planbereich in zwei Abschnitten erschlossen. Im ersten Bauabschnitt werden 14 Baugrundstücke über die Haupteerschließung und den Wohnweg 1 erschlossen. Entsprechend dem Bedarf können in einem zweiten Bauabschnitt weitere 9 Baugrundstücke erschlossen werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange gem. § 1 a und § 2 a BauGB wurden im Umweltbericht dokumentiert. Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie sowie weitere Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete) sind durch die Überplanung nicht betroffen. Nördlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim an. Es wird weiterhin durch den in die Planung einbezogenen Feldwirtschaftsweg 4572, der in seinem Bestand als Grasweg erhalten wird, gegenüber der Bebauung abgegrenzt.

Aufgrund der zukünftigen Nutzung sind vor dem Hintergrund der innerhalb des Baugebietes vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die betrachteten Schutzgüter Klima und Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsästhetik



und –erleben, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für die Schutzgüter Geologie und Boden sowie Wasser sind erhebliche Auswirkungen durch die Versiegelung von Flächen für die Bebauung und Erschließung der Grundstücke zu erwarten, die jedoch durch funktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1729, Gemarkung Althausen, soweit als möglich ausgeglichen werden.

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 Anregungen vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit integriertem Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum 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. Die gewünschte Festlegung einer Grünfläche entlang des Nordrandes des Planbereiches gegenüber dem hier angrenzenden Landschaftsschutzgebiet ist aufgrund des bestehenden Anschlusspunktes der Straße „Im Leimental“ leider nicht möglich. Die von der Unteren Naturschutzbehörde angeregte Verwirklichung des Pflanzstreifens auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 4576 kann derzeit nicht umgesetzt werden, da das Grundstück noch vom Eigentümer landwirtschaftlich genutzt wird. Die Umsetzung dieser Anregung soll jedoch sobald möglich durchgeführt werden.

5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung möglicher, erheblicher Umweltauswirkungen wird durch ein gemeindliches Monitoring 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 16.08.2010

gez.

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister