



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schaufelberg V“, Bad Mergentheim - Wachbach

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

1. Planungsanlass / Planungsalternativen

Im Stadtteil Wachbach können von der Stadt Bad Mergentheim keine Bauplätze mehr zur Verfügung gestellt werden. Bestehende Baugebiete sind vollständig bebaut und Flächen in der Ortslage können aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse derzeit nicht im benötigten Umfang bebaut werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 21.10.2004 beschlossen, den Bebauungsplan „Schaufelberg V“ aufzustellen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme des Flst. Nr. 3886 waren bereits in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB. Der Einbezug des Flst. Nr. 3886 wird in der anstehenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Erschließungskonzepte geprüft, wobei Zwangspunkte durch die bestehenden Straßenanschlusspunkte vorhanden waren. Aufgrund dessen sowie der Topographie des Geländes und der vorhandenen Grünstrukturen waren die Planungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt. Planungsalternativen mit Erschließung von Bauflächen über eine Stichstraße zur Johann-Adam-Ehrlich-Straße wurden aufgrund der Geländebeziehungen und der Verkehrsbelastung verworfen. Ein Verzicht auf den von der Ottmar-Schönhuth-Straße abzweigenden Wohnweg hätte eine unzureichende Ausnutzung der Bauflächen und übergroße Baugrundstücke zur Folge gehabt.

Um eine bedarfsorientierte Erschließung des Gebietes zu gewährleisten, wird der Planbereich in Abschnitten erschlossen. In einem ersten Bauabschnitt sollen zunächst 17 Bauplätze durch die Verlängerung der Johann-Adam-Ehrlich-Straße entstehen.

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 (Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet) sind durch die Überplanung nicht betroffen. Eine Teilfläche des nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) besonders geschützten Biotops „Biotop am West- und Südhang östlich Wachbach“ ist in den Planbereich einbezogen und wird bei Umsetzung der Planung zerstört. Die erforderliche Ausnahme nach § 32 Abs. 4 NatSchG wurde durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis mit Bescheid vom 12.08.2008 erteilt. Die notwendigen Ersatzpflanzungen wurden bereits im Zuge der Flurneuordnung Markelsheim durch die Neuanlage von Gehölzstrukturen auf Flst. Nr. 6857 im Verfahrensgebiet geschaffen.



Aufgrund der zukünftig vorgesehenen Nutzung des Gebietes ergeben sich für die betrachteten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft sowie die Kultur- und Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden außerhalb des Planbereichs im Zuge der Flurneuerung Markelsheim durchgeführte Pflanzmaßnahmen angerechnet.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.06.2008 bis 20.06.2008 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 05.08.2008 bis 05.09.2008 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 Träger 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 übernommen. Die Anregungen des Landratsamtes (Umweltschutzamt) bezüglich des Immissionsschutzes aufgrund der angrenzenden Grund- und Hauptschule sowie der in der Nähe vorhandenen Sportanlagen wurden geprüft. Von etwaigen Lärmeinwirkungen durch den Sportplatz unterhalb der Erpfentalstraße ist das Baugebiet aufgrund der Abstände und Höhenunterschiede wirksam abgeschirmt. Der angrenzende Pausenhof sowie die Einrichtungen für den Schulsport auf den Flst. Nr. 3888 und 3886 werden als sozialadäquat eingestuft. Die Anregungen des Naturschutzes bezüglich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen und des Bodenschutzes wurden in die Begründung aufgenommen.

5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Besondere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind voraussichtlich nicht erforderlich. Das Monitoring beschränkt sich auf die Überprüfung der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen und wird im Umweltbericht aufgeführt. Die Überwachung 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 22.01.2009