



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Zehlacker“ Bad Mergentheim - Dainbach

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

1. Planungsanlass / Planungsalternativen

Im Stadtteil Dainbach können von der Stadt Bad Mergentheim keine Bauplätze mehr zur Verfügung gestellt werden. Bestehende Baugebiete sind vollständig bebaut und die gewünschte Reaktivierung von Flächen in der Ortslage können aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse derzeit nicht im benötigten Umfang umgesetzt werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 25.09.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Zehlacker“, Bad Mergentheim-Dainbach 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 verkehrstechnischen Erschließung der Flächen über die Binsengasse waren die Planungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt. Ziel der Planung ist es, eine wirtschaftliche Erschließung des Quartiers mit einer optimalen Nutzung der Fläche zu erreichen.

In der Sitzung des Gemeinderates am 29.01.2009 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit insgesamt 19 Bauplätzen vorgestellt. Aufgrund des in Dainbach zu erwartenden Bedarfes wurde eine Reduzierung des Bebauungsplanes auf einen ersten Teilabschnitt mit 8 Bauplätzen vom Gemeinderat beschlossen. Diese reduzierte Planung wurde weiterverfolgt.

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 des Plangebietes verläuft das als FFH-Gebiet ausgewiesene Dainbächle. Ebenfalls grenzt hier das Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim an, das auch südlich des Bebauungsplanes die Hangflächen mit einschließt.

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 sind erhebliche Auswirkungen durch die Versiegelung von Flächen für die Bebauung und Erschließung der Grundstücke zu erwarten, die durch wertvolle Beiträge für den Funktionsbereich Boden innerhalb des Geltungsbereiches soweit als möglich ausgeglichen werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.03.2010 bis 14.04.2010 gingen durch den Ortschaftsrat Dainbach Anregungen ein, die berücksichtigt wurden und im Entwurf eingearbeitet wurden.

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 19.07.2010 bis 18.08.2010 statt. 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 vom Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Umwelt geforderte Weiterführung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde durchgeführt.

5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung möglicher, erheblicher Umweltauswirkungen wird durch ein gemeindliches Monitoring gem. § 4c 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