



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bandhaus IV – Teil 2“ Bad Mergentheim-Edelfingen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlass / Planungsalternativen

Nachdem die Nachfrage nach Bauplätzen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Bandhaus IV – Teil 1“, Bad Mergentheim – Edelfingen größer als das Angebot ist und somit in Edelfingen ein erhöhter Bedarf an Wohnbauplätzen vorhanden ist, wurde unmittelbar nach „Bandhaus IV – Teil 1“ der Bebauungsplan „Bandhaus IV – Teil 2“ aufgestellt.

Neben Einzelhäusern werden in bestimmten Bereichen auch Doppelhäuser sowie ein Bauplatz für Reihenhausbebauung und ein Bauplatz für Geschosswohnungsbau zugelassen.

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bandhaus IV – Teil 1“ wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Aufgrund der vorhandenen Bebauung des Baugebietes „Bandhaus III“ und des neu entstandenen Baugebiets „Bandhaus IV – Teil 1“ sind entsprechende Erschließungspunkte vorgegeben. Die vorliegende Planung knüpft an die vorhandenen Erschließungsstraßen des Baugebiets „Bandhaus IV – Teil 1“ an.

Weitergehende Planungsalternativen wurden nicht untersucht, nachdem der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht und somit aus diesem entwickelt ist.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange gem. § 1 a und § 2 a BauGB wurden im Umweltbericht dokumentiert.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bandhaus IV – Teil 1“ wurden beide Bebauungsplanbereiche „Bandhaus IV – Teil 1“ und „Bandhaus IV – Teil 2 mitbetrachtet und eine gemeinsame Umweltprüfung durchgeführt.

Bei der Umweltprüfung wurde ermittelt, in welchem Maße die einzelnen Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima, Luftqualität und Lärmschutz, Bevölkerung und menschliche Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) durch die voraussichtlich eintretenden Veränderungen als Folge der Bauleitplanung betroffen sind. Auch Vorkommen und Betroffenheit von Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden untersucht. In den untersuchten Raum wurden auch die Flächen und Strukturen um den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sollen gemäß den gesetzlichen Vorschriften weitgehend vermieden und vermindert, bzw. möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Ist der Ausgleich im Gebiet nicht möglich, was in vorliegenden Fall zutrifft, ist er durch weitere geeignete Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs herzustellen.



Mit Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan „Bandhaus IV – Teil 2“ können die ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgeglichen werden.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planbereichs:

Die 28 Baugrundstücke wurden mit einem Pflanzgebot belegt, das jedoch nicht für den erforderlichen Ausgleich bei den betroffenen Schutzgütern ausreicht. Die zum Bebauungsplan erstellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zeigt einen Bedarf an weiteren Maßnahmen auf. Daher werden auch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs festgelegt.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs:

Der Ausgleich der Schutzgüter (außer Schutzgut Boden) wurde bereits bei der Umsetzung des Wohnbaugebiets „Bandhaus IV – Teil 1“ auch für „Bandhaus IV – Teil 2“ außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Der Ausgleich des Schutzgutes Boden erfolgte in Form eines Oberbodenauftrages in einem Umfang von 1.000 m³ auf dem städtischen Grundstück, Flst. Nr. 7930 (968 alt) im Gewann Becher, Gemarkung Edelfingen. Die Genehmigung für die Maßnahme wurde am 05.10.2017 durch das LRA Main-Tauber-Kreis erteilt. Hierzu wurde der Oberboden aus dem sich in Erschließung befindlichen Baugebiet „Braunstatt“, Bad Mergentheim verwendet, welcher eine Bodenzahl von ca. 78 aufweist und steinfrei ist.

Artenschutz:

Als Folge der Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Prüfung für die Bebauungspläne „Bandhaus IV – Teil 1 und Teil 2“ sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt worden. Am Südrand des Lärmschutzwalls wurden zwei 2 m breite und 20 m lange Steinriegel mit vorgelagertem Sandstreifen für Zauneidechsen gebaut. Außerdem wurden frühzeitig Fledermauskästen in Gehölzbeständen aufgehängt, die im Umfeld der zu fallenden Bäume liegen. Ebenfalls wurden zur Förderung der Feldlerchen-Dichte außerhalb des Plangebiets Feldlerchenstreifen angelegt.

Immissionsschutz (Verkehrslärm):

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die von der B 290 ausgehen, wurden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Der bestehende Lärmschutzwall wurde bereits bei der Erschließung des Wohnbaugebiets „Bandhaus IV – Teil 1“ verlängert und mit einer aufgesetzten Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 5,00 m errichtet. Die Höhe der Lärmschutzkonstruktion wurde auf der Seite der künftigen Baugrundstücke gemessen. Zusätzlich wurden für die Bauplätze Nr. 1 – 15 bei der Nutzung des Obergeschosses für Aufenthalts- und Schlafräume passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.06.2017 bis 21.06.2017 wurden keine formalen Anregungen vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit integriertem Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 27.12.2017 bis 29.01.2018 statt. Ausgelegt wurden auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Durch die Öffentlichkeit sind auch hier keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht worden.



.....

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 wurden nach erfolgter Abwägung im Gemeinderat weitestgehend in die Planung mit übernommen.

5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung möglicher, erheblicher Umweltauswirkungen wird durch ein gemeindliches Monitoring gem. § 4 c BauGB gewährleistet. Im Umweltbericht wird dokumentiert, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen in Folge der Realisierung des Bebauungsplans hinreichend genau abschätzbar sind, sofern die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fachgerecht und rechtzeitig umgesetzt werden und die vorgesehenen städtebaulichen Festsetzungen Beachtung finden. Das Monitoring sieht eine regelmäßige Überprüfung verbliebener und neuer Frei- und Grünflächen bzw. darauf geltender Festsetzungen sowie der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets vor, um eine korrekte Ausführung und die dauerhafte Bestandssicherung zu gewährleisten.

Für die Realisierung und die Wirksamkeit der Maßnahmen ist in erster Linie die Stadt Bad Mergentheim verantwortlich, Bauamt und Fachbehörden für Kontrollen hinsichtlich der Durchsetzung von Festsetzungen.

Die Stadt Bad Mergentheim wird zusätzliche Überwachungskontrollen beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden sowie der Bevölkerung durchführen.

Bad Mergentheim, den 14.05.2018

gez.

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister