



## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auenland III“ Bad Mergentheim**

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

### **1. Planungsanlass / Planungsalternativen**

In der Kernstadt von Bad Mergentheim sind derzeit keine kommunalen Bauplätze verfügbar. Es besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen vornehmlich für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser gerade für junge Familien. Darüber hinaus ist in der Kernstadt nachdrücklicher Bedarf für Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbau in verdichteter Bauweise. Dies gilt für Mehrfamilienhäuser und damit für den Mietwohnungsbau, aber auch für die Realisierung von Sozialwohnungen. Vormerkungen / Nachfragen bei der Stadt belegen dies nachdrücklich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können ausschließlich Planungsalternativen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in Erwägung gezogen werden, die den bauleitplanerischen Zielen gleichermaßen gerecht werden können.

Vor Aufstellung des vorliegenden Vorentwurfes wurden mehrere Erschließungs- und Gliederungsvarianten des Plangebietes unter Beteiligung der Stadtverwaltung, des Stadtrates und aller beteiligten Fachplaner diskutiert und bewertet.

Unter der Maßgabe, einerseits eine wirtschaftliche und bedarfsgerechte Bauflächenparzellierung und -erschließung innerhalb des Plangebiets sicherzustellen und andererseits eine landschaftliche Einbindung des Quartiers durch Grünstrukturen in Randbereichen zu erzielen, wurde die vorliegende Planungsvariante gewählt. Die strukturreiche Streuobstreihe kann hierbei als wertgebende Landschaftsstruktur weitgehend erhalten, ergänzt und sinnvoll in das geplante Wohnquartier eingebunden werden.

### **2. Nutzungskonzeption / Erschließung**

Das Plangebiet wird über die vorhandene „Auspange“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die „Auspange“ hat im westlichen Verlauf Anschluss an die Baugebiete „Auenland I + II“ und über die Austraße an das Wohnviertel „Weberdorf“ und damit auch an die Innenstadt. Die „Auspange“ mündet nördlich in die B 19 und damit in das überörtliche Verkehrsnetz.

Das Plangebiet selbst wird durch die von der „Auspange“ im Bereich der Einmündung Kopernikusstraße abgehende Hupterschließungsstraße verkehrlich erschlossen. Diese Hupterschließungsachse verläuft zunächst nach Osten und zweigt dann nach Süden ab. Von dieser Erschließungsstraße gehen dann die Wohnwege für die einzelnen Wohnquartiere ab. Auf eine straßenverkehrliche Anbindung der westlichen bestehenden Wohngebiete wurde bewusst u.a. aus Immissionsgründen verzichtet.

Ausreichende Straßenbreiten gewährleisten einen reibungslosen Verkehrsfluss im Gebiet selbst. Eine einseitige Anordnung von öffentlichen Parkierungsflächen ist nur an der Erschließungsstraße möglich. Die Anordnung bleibt der endgültigen Ausbauplanung vorbehalten.



Der fußläufige Verkehr wird im Plangebiet über einseitige Gehwege an der Erschließungsstraße geführt. Die Wohnquartiere sind über Fußwegverbindungen miteinander vernetzt.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange gem. § 1 a und § 2 a BauGB wurden im Umweltbericht dokumentiert. Bei der Umweltprüfung wurde ermittelt, in welchem Maße die einzelnen Umweltmerkmale und deren Funktionen (Naturräumliche Gliederung und Topographie, Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsästhetik und –erleben, Schutzgut Mensch, Schutzgut Kultur- und Sachgüter) durch die voraussichtlich eintretenden Veränderungen als Folge der Bauleitplanung betroffen sind.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sollen gemäß den gesetzlichen Vorschriften weitgehend vermieden und vermindert, bzw. möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Eingriffe in den Landschaftshaushalt wurden auf Grundlage landesrechtlicher Vorgaben und Richtlinien bilanziert. Demnach ergibt sich für den Funktionsbereich Arten und Lebensräume eine insgesamt deutliche Biotopwertsteigerung in Folge der Planumsetzung (92.030 Biotopwertpunkte) und für den Funktionsbereich Boden ein deutlicher Funktionswertverlust (ca. 115.273 Bodenwerteinheiten). Der deutliche Kompensationsüberschuss im Funktionsbereich Arten und Lebensräume soll vollständig als Teilausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Bodens angerechnet werden. Ergänzend sind Verbesserungen der natürlichen Bodenfunktionen des stadteigenen Flurstücks 4100, Gemarkung Bad Mergentheim, durch Oberbodenaufträge vorgesehen, wodurch eine Funktionswertsteigerung um 13.290 Bodenwertstufen erzielt werden kann.

Die bauliche Entwicklung des Planungsgebietes geht vor allem mit Eingriffen in den natürlichen Bodenkörper und die örtlichen Lebensraumfunktionen einher, die durch die vorgesehenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen minimiert und in Teilbereichen kompensiert werden können. So ist insbesondere (1) die Anlage naturnaher Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes, (2) die Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Streuobststruktur, (3) eine umfassende Durchgrünung des Wohnbaugebietes und (4) eine Begrenzung überbaubarer Grundstücksflächen auf 30 % im nördlichen und 40 % im südlichen Teilraum vorgesehen.

### **4. Verbot von Steingärten**

Aus Gründen der Biodiversität müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Um Lebensraum für Tiere und Pflanzen sicherzustellen, ist die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (Steingärten) nicht zulässig.

### **5. Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können wirkungsvoll vermieden werden, indem (1) unvermeidbare Obstbaumrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der sensiblen Fortpflanzungszeiten heimischer Fledermausarten erfolgen, (2) die Baufeldräumung und die Plangebietserschließung außerhalb der prioritären Vogelbrutzeiten (geeigneter Zeitraum August bis März) eingeleitet werden, (3) strukturreiche Rand



bereiche des Plangebietes geschaffen und (4) zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die verloren gehenden Feldlerchenreviere vorgesehen werden. Geeignete CEF-Maßnahmenflächen konnten in der Gemarkung Althausen ermittelt und vertraglich gesichert werden.

Erhebliche, nachteilhafte Auswirkungen auf die Umweltmedien Mensch, Kultur- und Sachgüter sind auf Grundlage der vorliegenden Informationen nicht zu erwarten.

## **6. Immissionsschutz**

Da das Baugebiet „Auenland III“ in einer Entfernung von ca. 200 m zur Südumgehung (B 19) liegt und auch die prognostizierte Verkehrsbelastung stark abgenommen hat, kann als Ergebnis davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB und nachts 45 dB) deutlich unterschritten werden.

## **7. Archäologie**

Das Gebiet der „Mittleren AU“ und damit auch das Bebauungsplangebiet „Auenland III“ ist frühgeschichtliches Siedlungsgebiet. Bodendenkmale können nicht ausgeschlossen werden. Funde in Vollzug der Bebauungsplanung sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Im Herbst 2018 wurden im Planbereich „Auenland III“ vorgezogene Probegrabungen durchgeführt. Es wurden insbesondere hangaufwärts archäologische Befunde dokumentiert. Im südlichen Teil des Baugebiets müssen vor der Erschließung weitere archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. In den nördlichen Bereichen des Planbereichs müssen keine weiteren archäologischen Untersuchungen durchgeführt werden.

## **8. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.08.2017 bis 30.08.2017 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 22.10.2019 bis 22.11.2019 statt. Ausgelegt wurden auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Durch die Öffentlichkeit sind auch hier keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht worden.

## **9. 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.

## **10. 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 25.02.2020

gez.

Udo Glatthaar  
Oberbürgermeister