



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Fluräcker II“ Bad Mergentheim - Markelsheim

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

1. Planungsanlass / Planungsalternativen

Mit dem Bebauungsplan „Fluräcker II“ wird eine landwirtschaftliche Ackerfläche mit einer Größe von ca. 5,5 ha überplant, mit dem Ziel dort eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Anlass ist die hohe Nachfrage nach Bauplätzen im attraktiven Wohnort Markelsheim.

Markelsheim ist mit über 2.000 Einwohnern der größte Stadtteil von Bad Mergentheim. Bereits im Jahr 2010 wurde der erste Teilbereich des Bebauungsplans „Fluräcker“ überplant und in zwei Abschnitten erschlossen. Die entstandenen 46 Bauplätze wurden innerhalb kurzer Zeit verkauft. Um den deutlichen Bedarf an zusätzlichen Bauplätzen zu decken, ist die Realisierung der Erweiterungsfläche „Fluräcker II“ notwendig. Für das gesamte Plangebiet wurde eine Rahmenplanung entwickelt. Der Bebauungsplan „Fluräcker II“ bildet den Lückenschluss und rundet das Gebiet ab.

Der Planbereich ist bereits überwiegend im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorhandenen Erschließungszwangspunkte aus dem Baugebiet „Fluräcker“ lassen keine weiteren Erschließungsalternativen zu.

Durch den Bebauungsplan sollen insgesamt ca. 60 Bauplätze (Einzel-, Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbau) erschlossen werden.

2. Nutzungskonzeption / Erschließung

Das Plangebiet schließt an das bestehende Wohnbaugebiet „Fluräcker“ an. Im Jahr 2010 wurde für die gesamte geplante Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans ein städtebauliches Konzept entworfen, welches als Rahmenplan für die Bauleitplanung fungiert.

Durch einen geplanten Kreisverkehr als Abzweigung von der „Leichtenstraße“ wird das Gebiet erschlossen. Vom Kreisverkehr gehen zwei neue Straßen (Planstraße A und Wohnweg E) ab. Die Planstraße A ist die Verlängerung der bereits existierenden Roggenbergstraße, die das angrenzende Wohngebiet „Fluräcker“ durchläuft. Innerhalb des Wohngebiets zweigen zwei verschiedene Wohnwege von der Planstraße A ab.

Abweichend vom Rahmenplan wurde auf großzügige Grünflächen innerhalb des Gebietes verzichtet. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich soll außerhalb des Plangebiets erbracht werden. Zusätzlich werden 4 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. Im Bereich des Kreisverkehrs wurde für 2 Bauplätze aufgrund der Lärmproblematik ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem Störgrad eines Mischgebietes festgesetzt.



3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Allgemeines / Umweltbericht

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 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.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf einer Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen (Bestand und Prognose) ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

3.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mit Hilfe der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter `Landschaftsbild`, `Klima`, `Wasser` und `Mensch` verhindert werden. Für die Schutzgüter `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt`, `Boden` und `Fläche` ist dagegen ein Ausgleich zu erbringen. Einen teilweise planinternen Ausgleich leisten die festgesetzten Pflanzgebote und Grünflächen.

3.3 Ausgleich Schutzgut Biotope

Die Bauleitplanung bewirkt für das Schutzgut Biotope ein Defizit von 50.167 Ökopunkten. Die Stadt Bad Mergentheim hat bereits im Jahr 2009 das Feuchtbiotop auf Flst. Nr. 574 und 575, Apfelbacher Gemarkung angelegt. Der Gesamtmaßnahme können nach monetärem Ansatz insgesamt 48.827,68 Ökopunkte angerechnet werden. Da die Maßnahme bisher nicht zugeordnet wurde, kann diese für den Ausgleich des o.g. Defizits in Anspruch genommen werden.

3.4 Ausgleich Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden entsteht durch die Bauleitplanung ein Defizit von 118.040 Ökopunkten. Das Defizit ist ausschließlich auf die geplanten Überbauungs- und Befestigungsmaßnahmen im Plangebiet zurückzuführen, die bereits auf ein Mindestmaß minimiert wurden (GRZ 0,3 – 0,4 sowie zwingend erforderliche Erschließungsflächen).

Es ist vorgesehen, die im Rahmen der Plangebietserschließung (Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen) anfallenden Oberböden im Plangebiet, die vor Ort nicht wiederverwertet werden können, auf das ackerbaulich genutzte Grundstück Flurstück Nr. 3206, Gemarkung Mergentheim, zu verbringen, um dessen natürliche Bodenfunktionswerte zu optimieren. Gemäß LUBW 2012 (Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) kann durch den geplanten Oberbodenauftrag eine Steigerung des Bodenwertes um 1 Wertstufe erzielt werden.



Die Gesamtfläche des Flurstückes Nr. 3206 beträgt etwa 11.854 m², während die geplanten, öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen im Plangebiet eine Gesamtfläche von 10.973 m² erreichen. Somit können sämtliche, im Bereich der geplanten, öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen anfallenden Oberböden (Mächtigkeit etwa 0,20 m) auf das Flurstück Nr. 3206 aufgetragen werden und hierdurch ein Funktionsgewinn von insgesamt 10.973 Bodenwertstufen erzielt werden.

Umgerechnet in Ökopunkte ergibt dies 43.892 Ökopunkte für das Schutzgut Boden (1 Bodenwertstufe = 4 Ökopunkte). Das betreffende Flurstück wird im Rahmen der Bauleitplanung als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche zugeordnet und planungsrechtlich gesichert.

3.5 Abwägung Ausgleichsmaßnahmen

Ein darüber hinausgehender Ausgleich der beiden Schutzgüter Biotop bzw. Boden ist nicht vorgesehen (vgl. Begründung Kapitel 12.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen). Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der Entwicklung des Wohngebietes „Fluräcker II“ wird daher Vorrang gegenüber einem abschließenden vollständigen Ausgleich eingeräumt.

Neben den Bodenverbesserungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan zusätzlich folgende Festsetzungen getroffen, um den Eingriff so gering wie möglich zu halten bzw. zu verbessern:

Dachbegrünung bei Flachdächern:

Flachdächer sind bei Hauptgebäuden vollständig zu begrünen. Bei Carports und Garagen sind Flachdächer mindestens hälftig der Dachgesamtfläche mit einer extensiven Dachbepflanzung herzustellen.

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.

Pflanzgebote:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind je Grundstück mindestens ein standorttypischer Baum und ein standorttypischer Strauch anzupflanzen. Bei Doppelhäusern und verdichteter Bebauung sind mindestens zwei Bäume anzupflanzen. Zusätzlich sind die im Plan gekennzeichneten Flächen mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.



4. Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Fledermäusen, Reptilien und Vögeln hinsichtlich der Verbotstatbestände gelegt.

Folgende Maßnahmen wurden aufgrund der erfolgten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festgelegt:

CEF 1:

Schaffung von Ersatzhabitaten für die Feldlerche (Anlage von jeweils 4 Feldlerchenfenstern) als CEF-Maßnahme auf Flst. Nr. 313, Gemarkung Althausen und Flst. Nr. 993, Los Nr. 9 und 10.

V 1:

Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.

V 2:

Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: Die Bauvorbereitungen (Baufeldräumung) beginnen außerhalb der Brutzeiten der Wiesenbrüter in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.

5. Immissionsschutz

Die Wölfel Engineering GmbH wurde beauftragt, die einwirkenden Schallimmissionen auf das Plangebiet zu untersuchen. Im Zuge der Schallimmissionsprognose vom 26.11.2018 wurden die Lärmquellen vom Tennisplatz sowie der Bowling- und Kegelanlage und der Verkehrslärm betrachtet.

Durch das Gutachten wird deutlich, dass Lärmimmissionen im südöstlichen Bereich des Plangebiets nachts für ein Wohngebiet überschritten werden. Der betroffene Bereich wird daher als ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem Störgrad eines Mischgebietes ausgewiesen. Die Baugrenze des Bauplatzes Nr. 47 wurde aufgrund der Ergebnisse des Schallimmissionsschutzgutachtens nach Norden verschoben.

Die Verträglichkeit der angrenzenden WA-Flächen zum festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet wurde durch die Wölfel Engineering GmbH in einer ergänzenden Stellungnahme vom 16.04.2021 geprüft. Nachdem bei den beiden eingeschränkten Gewerbeflächen nur Betriebe mit dem Störgrad eines Mischgebietes zugelassen werden, ist hier mit keinen unzulässigen Lärmimmissionen zu rechnen (vgl. Begründung unter Kapitel 9.1 Schallimmissionsschutz).

Der konkrete Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu den gewerblichen Nutzungen zu führen.

6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.06.2019 bis 03.07.2019 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 20.10.2020 bis 20.11.2020 statt. Ausgelegt wurden auch die bereits vor



liegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Durch die Öffentlichkeit sind auch hier keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht worden.

7. 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.

8. 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 29.06.2021

gez.

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister