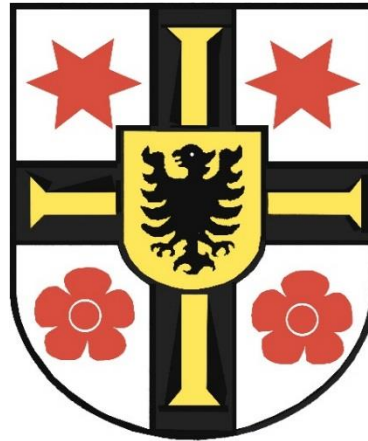


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Stadtteil Dainbach

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Zehlacker II“

- Endgültige Planfassung -

Begründung

Stand 10.06.2021 / 02.09.2021 / 01.02.2022

Städtebauliche Bearbeitung:

Architektur + Städtebau

Dipl. Ing. freier Stadtplaner, Bad Mergentheim

Bestandsaufnahme, Verkehrsplanung,

Höhen- und Entwässerungsplanung:

fks Ingenieure Dipl.-Ing. (FH) H. Fernkorn, Bad MGH

Spezielle artenschutzrechtliche

Prüfung (saP):

Tauberzoo - Büro für Faunistik, Tauberbischofsheim



Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

A	VORBEREITUNGEN	4
1.	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	4
2.	Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Übergeordnete und sonstige Planungen	6
4.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	6
4.2	Regionalplan Heilbronn – Franken	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Landschaftsschutzgebiet	7
4.5	Landschaftsplan	7
5.	Bestandssituation	7
5.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
5.2	Lage des Plangebietes in Dainbach	8
5.3	Bisheriger Rechtszustand und städtebauliche Planungen	9
5.4	Bestehende Nutzungen im Plangebiet / landwirtschaftliche Belange	9
5.5	Umgebungssituation	9
B	PLANUNGSBERICHT	10
1.	Städtebauliche Konzeption	10
2.	Verkehrliche Erschließung des Gebiets / geplante Erweiterung	10
3.	Ver- und Entsorgung des Gebiets	10
3.1	Versorgung	10
3.2	Abwasserentsorgung und Rückhaltung von Niederschlagswasser / Zisternen	10
3.3	Gebietsentwässerung	11
3.4	Außenbereichswasser	11
4.	Planinhalte und Festsetzungen	11
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.3	Bauweise	12
4.4	Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen	12
4.5	Stellplätze / Wohnungszahl	12
4.6	Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)	12





Begründung

4.7 Private Grünflächen	12
4.8 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
5. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)	13
5.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften	13
5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
5.3 Dächer.....	14
5.4 Werbeanlagen	14
5.5 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten.....	14
5.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	14
5.7 Einfriedungen	14
5.8 Niederspannungsfreileitungen, Antennen	15
5.9 Stellplatzverpflichtung.....	15
6 Kennzeichnungen, nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise	15
6.1 Aufgabe / Stilllegung der Kläranlage Dainbach	15
6.2 Denkmalschutz	15
6.3 Bodenschutz.....	16
6.4 Löschwasserversorgung.....	16
C Abwägung / Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange	17
D PLANVERWIRKLICHUNG	20
1. Bodenordnung	20
2. Erschließungskosten.....	20
3. Flächenbilanz.....	20
4. Wohneinheiten.....	20
5. Zeitliche Umsetzung	21
E ANLAGEN	21





Begründung

A VORBEREMERKUNGEN

1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Stadtteil Dainbach stehen seit einiger Zeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung, um die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigen zu können. Das Nachbarbaugelände „Zehlacker“ mit insgesamt 8 Bauplätzen war innerhalb kürzester Zeit verkauft und ist bereits vollständig bebaut. In Dainbach besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen vornehmlich für Einfamilien- und Doppelhäuser gerade für junge Familien. Vormerkungen / Nachfragen in der Ortsverwaltung Dainbach sowie im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und den Vorstellungen der Planung in einer öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrats belegen dies nachdrücklich. Die noch unbebauten Baugrundstücke in den bestehenden Wohngebieten befinden sich in privater Hand und stehen auf dem freien Wohnungsmarkt damit nicht zur Verfügung. Der Bedarf wird auch schon dadurch deutlich, dass die Einwohnerzahl Bad Mergentheims seit 31.12.2011 von 22.173 Einwohnern auf 24.222 Einwohner zum 30.09.2021, also um 2.049 Einwohner (Angaben Staat. Landesamt) gestiegen ist. Bis 2025 wird ein weiterer Anstieg auf ca. 25.000 Einwohner prognostiziert. Dem gilt es Rechnung zu tragen.

Die Bereitstellung von Bauplätzen auf dem Wohnungsbausektor ist damit auf dem Ortsteil Dainbach für eine weitere geordnete Entwicklung dringend geboten.

Die Planung entspricht dem voraussichtlichen Bedarf nach Wohnnutzungen. Mit Grund und Boden wird gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen. Im Bebauungsplan „Zehlacker II“ werden auf einer ähnlich großen Fläche, wie im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Zehlacker“ insgesamt 15 Bauplätze statt 8 Bauplätze geplant. In der ursprünglichen Rahmenplanung waren insgesamt nur 8 Bauplätze vorgesehen. Mit der Ausweisung von 15 Bauplätzen anstelle von 8 Bauplätzen und der Reduzierung der Erschließungsstraße von 7,50 m auf 5,50 m soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Die Erfassung von Leerständen bzw. Baulücken wird derzeit im gesamten Stadtgebiet sowie den Ortsteilen im Rahmen eines Stadtentwicklungskonzepts Strategie 2035 durchgeführt. Stand 29.03.2021 wurden im Ortsteil Dainbach insgesamt 10 leerstehende Gebäude erfasst. Als nächster Schritt ist die Erstellung von Ortsentwicklungskonzepten vorgesehen, um vorhandene Potenziale zu nutzen. Ebenfalls werden im Zuge des Stadtentwicklungskonzeptes Nachverdichtungspotenziale ermittelt und die weitere Festlegung von Schritten zur Umsetzung der Konzepte festgelegt. Vor Ausübung eines Baugebots nach § 176 BauGB sollen vorher alle Möglichkeiten der Reaktivierung ausgeschöpft werden.

Dennoch ist neben der Reaktivierung von Leerständen bzw. Baulücken im Stadtteil Dainbach, die Ausweisung eines Wohnbaugeländes „Zehlacker II“ aufgrund des vorhandenen Bedarfes auch im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB geboten.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat deshalb in seiner Sitzung am 19.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zehlacker II“ beschlossen. In einer weiteren öffentlichen Sitzung des Gemeinderats wurde der Aufstellungsbeschluss bestätigt und die Verwaltung beauftragt den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.





Begründung

2. Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b

Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) wurde am 28.05.2021 durch den Bundesrat gebilligt. Die Verkündung des Gesetzes erfolgte am 22.06.2021 im Bundesgesetzblatt und ist somit am 23.06.2021 in Kraft getreten.

Durch das beschlossene Baulandmobilisierungsgesetz wurde die Möglichkeit Bebauungspläne nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen um weitere 3 Jahre verlängert. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes kann nun bis zum Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen.

Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche sind die §§ 19 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alternative 2 BauNVO anzuwenden. Die zulässige Grundfläche von 1,00 ha im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist die Fläche, der Baugrundstücke, die von baulichen Anlagen überdeckt sein darf. Welche Flächen dabei mitzählen, bestimmt sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Nachdem der Planbereich einer Gesamtfläche von lediglich ca. 1,00 ha entspricht, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll dennoch durchgeführt werden, um die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange und Behörden möglichst frühzeitig zu informieren und deren Anregungen und Bedenken umfänglich zu würdigen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtteil Dainbach ist nachdrücklich gegeben. Auf Ziff. 1 wird Bezug genommen. Dem Bedarf wird durch die Erschließung des Wohngebiets „Zehlacker II“ Rechnung getragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an der umgebenden Bebauung insbesondere dem Baugebiet „Zehlacker“. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Wege der Ausnahme nicht zugelassen, da sie dem Wohnzweck des Plangebiets widersprechen würden.

Das Baugebiet wird verkehrlich an den Schweigerner Weg und damit an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.





Begründung

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Die Stadt Bad Mergentheim gehört innerhalb der Region Heilbronn-Franken zum Main-Tauber-Kreis. Im Netz der zentralen Orte des Landes ist Bad Mergentheim Mittelzentrum und Teil der Entwicklungsachse Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Crailsheim (-Ellwangen). Zum Mittelbereich Bad Mergentheim gehören die Gemeinden Ahorn, Assamstadt, Bad Mergentheim, Boxberg, Creglingen, Igersheim, Niederstetten und Weikersheim.

Alle Gemeinden des Main-Tauber-Kreises zählen zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.

Bad Mergentheim hat seit 01.04.1975 den Status einer Großen Kreisstadt inne.

4.2 Regionalplan Heilbronn – Franken

Bad Mergentheim ist nach dem Regionalplan ein Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion und überregional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen. Die Stadt liegt in einem verstärkt zu entwickelnden Siedlungsbereich zur Aufgliederung der Entwicklungsachse (Ellwangen-) Crailsheim – Blaufelden / Schrozberg – Weikersheim – Bad Mergentheim – Tauberbischofsheim – Wertheim (- Marktheidenfeld / Lohr). Eine regionale Entwicklungsachse bilden Waldenburg / Kupferzell – Künzelsau – Krautheim / Dörzbach – Bad Mergentheim.

Der Planbereich liegt laut Plansatz 3.2.6.1 des Regionalplans im Vorbehaltsgebiet für Erholung. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten werden.

Die geplante Ausweisung des Wohngebietes hat aufgrund seiner geringen Größe keine Auswirkungen auf die landschaftliche Erholungseignung des Vorbehaltsgebietes.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Kernstadt Bad Mergentheim mit seinen 13 Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform gemeinsam mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim.

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich.

Zwischenzeitlich wurden 7 Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Die umfassende 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 7. Änderung (Konzentrationszone Windenergieanlagen) wurden jeweils mit Bekanntmachung am 08.07.2006 verbindlich).

Derzeit wird das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan digitalisiert. Die digitalisierte Fassung vom 15.11.2012 mit den Darstellungen der Grundfassung einschließlich der 1. bis 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist maßgebend.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.





Begründung

Im Flächennutzungsplan der VG Bad Mergentheim ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplanes vom 15.11.2012

4.4 Landschaftsschutzgebiet

Das Baugebiet „Zehlacker II“ grenzt nicht unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim an. Das Landschaftsschutzgebiet liegt südlich und westlich vom Plangebiet und tangiert dasselbe nicht.

4.5 Landschaftsplan

Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat in seiner Sitzung am 26.05.1992 den Landschaftsplan nach dem Entwurf des Planungsbüros Heitzmann, Weissach im Tal, gebilligt. Wesentliche Teile des Landschaftsplanes wurden gem. § 9 Abs. 1 Naturschutzgesetz bereits in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Empfehlungen des Landschaftsplanes.

5. Bestandssituation

5.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Zehlacker II“ umfasst eine Fläche von ca. 1,00 ha.

Das Plangebiet schließt nordwestlich der bestehenden Wohnbebauung am Schweigerner Weg an und bildet somit gegenüber der Landesstraße L 597 den nordwestlichen Ortsrand von Dainbach in Richtung Unterschüpf.

Das neue Baugebiet wird über den Schweigerner Weg erschlossen und wird im Westen und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingerahmt. Südöstlich schließt die Bebauung an den landwirtschaftlichen Weg Nr. 1245 und die hier bestehende Bebauung an. Nördlich grenzt das Baugebiet „Zehlacker“ an.





Begründung



5.2 Lage des Plangebietes in Dainbach

Durch den Bebauungsplan „Zehlacker II“ werden folgende Grundstücke überplant:

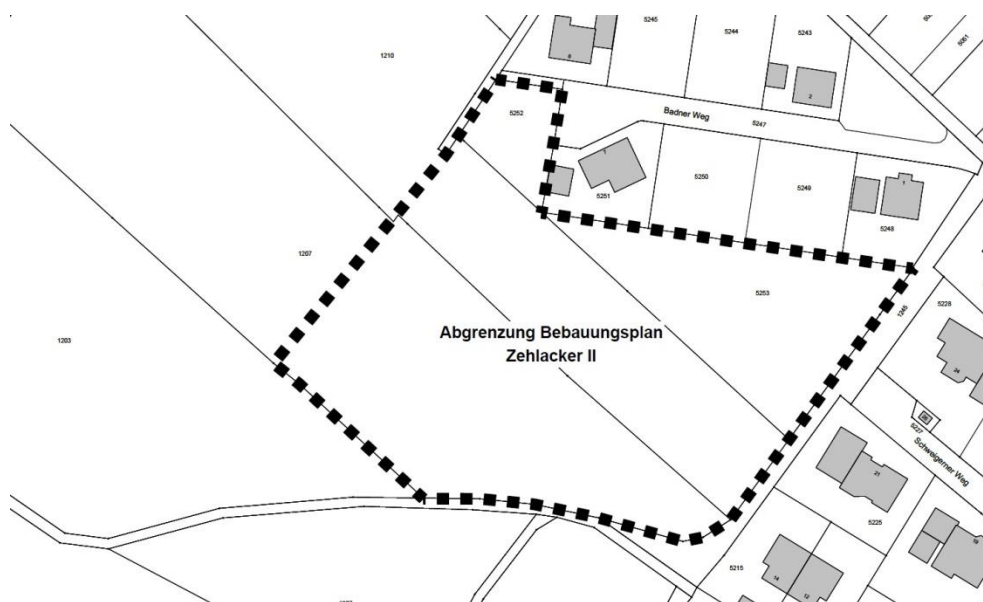
Vollständig:

Flurstücke Nr. 5252, 5253, Gemarkung Dainbach.

Teilweise:

Flurstücke Nr. 1210, 1207, Gemarkung Dainbach.

Maßgebend ist der Bebauungsplan im Maßstab 1: 500 vom 10.06.2021 / 04.08.2021 / 01.02.2022.



Abgrenzung Plangebiet Bebauungsplan

Stadtbauamt, Sachgebiet SG 61 Stadtplanung und Hochbau, Stadt Bad Mergentheim
ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU DIPL. ING. MATHIAS FRIEDERICH
Tauberzoo - Büro für Faunistik, Tauberbischofsheim





Begründung

5.3 Bisheriger Rechtszustand und städtebauliche Planungen

Im Vorfeld der Planungen für ein Neubaugebiet in Dainbach wurden bereits im Jahr 2008 verschiedene Flächen für die Ausweisung eines Neubaugebiets untersucht. Das Baugebiet „Zehlacker“ wurde aufgrund der hier möglichen, kostengünstigen Erschließung und der Topographie des Geländes favorisiert. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.01.2009 die Variante 1 des Rahmenplans „Zehlacker“ beschlossen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße, die an den Schweigerner Weg angeschlossen wird. Die Stichstraße knickt gegenüber dem vorhandenen Schweigerner Weg entsprechend dem Geländeverlauf und entlang der Höhenlinien nach Süden ab. Hier entsteht eine zweiseitige Bebauung, welche von den Grundstückszuschnitten nach Südwesten orientiert ist. Mit der bereits vorhandenen Erschließung des Bebauungsplanes „Zehlacker“ wurde der 1. Bauabschnitt an der Binsengasse angeschlossen. Mit diesem Bebauungsplan soll der 2. BA überplant und erschlossen werden. Grundlage der Planung ist der vom Gemeinderat im Jahr 2008 beschlossene Rahmenplan. Die ursprüngliche Rahmenplanung hat für die Erweiterung des Baugebiets insgesamt 11 Einzelhäuser vorgesehen. Im aktuellen Bebauungsplan wurden aufgrund einer notwendigen Verdichtung insgesamt 15 Bauplätze geplant.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Bad Mergentheim weist den Planbereich als landwirtschaftliche Fläche aus.

Bisher war der gesamte Planbereich dem Außenbereich i.S. v. § 35 BauGB zuzuordnen.

5.4 Bestehende Nutzungen im Plangebiet / landwirtschaftliche Belange

Der überplante Bereich wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Die Flst. Nr. 1210, 1207 und 5253 eignen sich sehr gut für die landwirtschaftliche Produktion. Die Bodenqualität ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Die Bodenschätzung vergibt für die Ackerflächen die Klassenzeichen L3 V und L4 V, die Ackerzahlen schwanken zwischen 59 und 64. Es handelt sich um lehmige Böden mit mittlerer bis guter Durchwurzelbarkeit. In der Flächenbilanz werden die Ackerflächen in Vorrangfläche I eingestuft und gelten somit als landbauwürdige Flächen mit hoher Bodenqualität und geringer Hangneigung.

5.5 Umgebungssituation

Das Plangebiet grenzt südöstlich an die bestehende Bebauung der Bebauungspläne „In den Torgärten“ an und wird hier durch einen landwirtschaftlichen Weg von der bestehenden Bebauung abgegrenzt. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an den Bebauungsplan an. Im Norden grenzt die bestehende Bebauung des Bebauungsplanes „Zehlacker“ an.





Begründung

B PLANUNGSBERICHT

1. Städtebauliche Konzeption

Mit der Anordnung und Lage des Baugebiets „Zehlacker II“ werden die Wohnbauflächen im Gewann „Zehlacker“ des Stadtteils Dainbach zielgerecht abgerundet und ein geordneter Übergang zur freien Landschaft erreicht. Ziel der Planung ist es, durch die Lage und Ausrichtung der Bebauung eine Ortsrandabrundung mit einer Abgrünung gegenüber dem Tal des Dainbächles zu erhalten sowie eine wirtschaftliche Erschließung des Quartiers mit einer optimalen Ausnutzung zu erreichen. Der bauliche Übergang zu dem nördlich angrenzenden Wohngebiet „Zehlacker“ ist fließend. Einzel- und Doppelhäuser ergänzen sich städtebaulich harmonisch und tragen der Nachfrage im Stadtteil Dainbach Rechnung.

2. Verkehrliche Erschließung des Gebiets / geplante Erweiterung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Wohnweg, der an den Schweigerner Weg angeschlossen wird. Der Wohnweg weist eine Breite von 5,50 m auf. Die Stichstraße knickt gegenüber den vorhandenen Straßen entsprechend dem Geländeverlauf und entlang der Höhenlinien nach Süden ab. Hier entsteht eine zweiseitige Bebauung, welche von den Grundstückszuschnitten nach Südwesten orientiert ist. Grundlage der Planung ist der vom Gemeinderat am 29.01.2009 beschlossene Rahmenplan. Um zusätzliche Bauplätze im südlichen Bereich zu erschließen, wurden zwei Stichwege mit einer Breite von jeweils 4,50 m vorgesehen. Insgesamt werden mit dem Baugebiet 15 Baugrundstücke (davon 3 Doppelhäuser) erschlossen. Das Quartier wird gegenüber der freien Landschaft durch einen Fußweg eingerahmt, der vom Wendebereich aus erreicht werden kann und aufgrund seiner Breite auch von Rettungsfahrzeugen als Notabfahrt genutzt werden kann. Eine dauerhafte Befahrung soll allerdings nicht ermöglicht werden.

Die an die Wohnbauflächen angrenzenden landwirtschaftlichen Wege dienen nicht der Erschließung der Grundstücke und werden deshalb im Bebauungsplan mit Ein- und Ausfahrtsverboten von den Privatflächen her belegt.

3. Ver- und Entsorgung des Gebiets

3.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Wasser erfolgt über die Stadtwerk Tauberfranken GmbH und ist sicher gestellt. Ein ausreichender Wasserdruck ist gewährleistet.

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Die Dachflächen sollen so angeordnet werden, dass die Sonnennutzung möglich ist.

3.2 Abwasserentsorgung und Rückhaltung von Niederschlagswasser / Zisternen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist in Retentionszisternen zu sammeln.

Die Retentionszisternen werden im Zuge der Erschließung eingebaut (geplantes Volumen inklusive Rückhaltung ca. 8 m³). Die Zisternen sind vom Grundstückseigentümer zu warten und zu unterhalten. Der ordnungsgemäße Betrieb und die Funktionalität werden vom Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft alle 2 Jahre überprüft.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keinerlei Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und dem Nicht-Trinkwassersystem besteht. Die Entnahmestellen müssen dauerhaft gekennzeichnet werden (§ 17 Abs. 6





Begründung

Trinkwasserverordnung). Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation muss nach § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 – 1 ausgeführt werden.

Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein gebührenpflichtiger Wasserzähler einzubauen. Die Ausführung ist mit dem Stadtwerk Tauberfranken abzustimmen.

Entsprechend § 13 der Trinkwasserverordnung ist eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und dem Stadtwerk Tauberfranken GmbH anzuzeigen.

Auf die Textlichen Festsetzungen unter Nr. 2.11 „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser“ sowie Nr. 3.7 „Dachflächenwasser / Zisternennutzung“ wird verwiesen.

3.3 Gebietsentwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet. Das anfallende Dachflächenwasser soll dem Dainbächle zugeführt werden. Die detaillierte Planung wird in einem wasserrechtlichen Verfahren dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vorgelegt.

3.4 Außenbereichswasser

Der bestehende Fußweg (Flst. Nr. 1224) aus dem Baugebiet „Zehlackler“ wird bis zum vorhandenen landwirtschaftlichen Weg, Flst. Nr. 1174 verlängert. Der Ausbau soll als Schotterweg mit einer Breite von 2,50 m erfolgen. Der Schotterweg soll gleichzeitig als Schutz vor Außengebietswasser genutzt werden (Neigung Richtung Berg).

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO nicht zugelassen, da sie dem gewünschten Charakter des Wohngebietes nicht entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,7 ausreichend bemessen. Beim Bauplatz Nr. 10 wird aufgrund der Grundstücksgröße von 919 m² eine Reduzierung der GRZ auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.

Die unterschiedlichen Bauplatzgrößen tragen der Nachfrage für junge Familien Rechnung. Neben Einzelhäusern werden 3 feste Bauplätze für Doppelhäuser vorgesehen, um eine verdichtete Bebauung zu erreichen. Insgesamt werden 15 Bauplätze im Baugebiet entstehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie in den angrenzenden Baugebieten auf maximal 2 als Höchstgrenze begrenzt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen werden im Wesentlichen bis auf 2,50 m an die Haupterschließungsstraße / den Wohnweg herangerückt. Vor Garagen / Carports soll dennoch ein Abstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße eingehalten werden, um einen ausreichenden Aufstellbereich für Fahrzeuge vor den Garagen / Carports zu erhalten.



Begründung

4.3 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgelegt. Es werden laut Einschrieb im Plan Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

4.4 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird auf diesem fast ebenen Gelände mit einer zur Erschließungsstraße nur minimal differierenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhe festgelegt. Aufgrund des Geländes und der Lage des Wohnweges sind nur geringe Böschungen zu erwarten. Durch die Festlegung der EGFFH wird die vorhandene Geländesituation aufgenommen, so dass sich die Bebauung optimal in das Gelände einfügen kann.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind mit einem maximalen Wert, gemessen ab der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches sowie bis zur Traufhöhe vorgegeben.

4.5 Stellplätze / Wohnungszahl

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf 2 Garagen oder Stellplätze pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 Landesbauordnung (LBO) hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bei der Errichtung von Gebäuden ist aufgrund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Im Baugebiet selbst wird nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Stellplätze ausgewiesen. Diese weitergehende Verpflichtung ist notwendig, um auf der Erschließungsstraße möglichst einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden.

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Eine weitergehende Zulassung hätte eine aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu vertretende Verdichtung im Parkraum zur Konsequenz. Zwangsläufig würde dies auch einen massiven Verlust in den Grünbereichen und damit eine weitergehende Versiegelung nach sich ziehen.

4.6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports)

Um die Versiegelung der Grundstücksflächen zu reduzieren, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit ausreichend große Aufstellflächen vor Garagen vorhanden sind, ist ein Mindestabstand als Stauraum von 5,00 m vorgegeben. Um ausreichende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

4.7 Private Grünflächen

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Zulässig sind nur heimische Bäume und heimische Sträucher (siehe auch Pflanzlisten unter Punkt 3.15 der Textlichen Festsetzungen). Neupflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

4.7.1 Pflanzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein ortstypischer Obsthochstamm entsprechend der Pflanzliste unter Punkt 3.15 der Textlichen Festsetzungen anzupflanzen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten. Von den





Begründung

festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 5,00 m² vorzusehen, die die artspezifische Entwicklung der Einzelbäume ermöglicht.

4.7.2 Ortsrandeingrünung südlicher Planbereich / Private Grünfläche

Entlang der südlichen Baugebietsgrenze werden private Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen, um eine intensive Eingrünung des Baugebiets gegenüber der freien Landschaft zu gewährleisten. Der südliche Rand des derzeitigen Plangebietes soll durch eine geschlossene Strauch- und Baumpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen eingegrünt werden. Diese Eingrünungsmaßnahme wird eine dauerhafte Grünsäur im Baugebiet darstellen. Die ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen dieser Ortsrandbepflanzung werden gesteigert, indem ausschließlich naturraumtypische, standortgerechte Gehölzarten Verwendung finden.

Dabei ist die standorttypische Pflanzliste unter Punkt 3.15 der Textlichen Festsetzungen zu beachten, um die Entwicklung naturnaher Ortsrandstrukturen mit vielseitigen landschaftsökologischen Funktionen sicherstellen zu können.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gestaltung von PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwegen

PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwege sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen, um anfallendes Oberflächenwasser in Teilmengen vor Ort versickern zu können und auf diese Weise Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Abstandsflächen und Freiräume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen

Teilflächen, deren Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich bzw. nach Maßgabe der festgesetzten GRZ nicht möglich ist, sind als Vegetationsflächen (z.B. Scherrasen, Gehölzbestände, Ziergrün u. ä.) anzulegen oder als versickerungsfähige Privatwege und -plätze (z.B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasengitterwaben) zu gestalten. Vorbereitend sind in diesen Bereichen baubedingt verdichtete Bodenkörper tiefgründig zu lockern. Hierdurch können Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den landschaftlichen Wasserhaushalt gemindert werden.

5. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

5.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Aufgrund der Lage am offenen Landschaftsraum und dem Anschluss an das bestehende Baugebiet „Zehlacker“ sind neben den Vorschriften nach § 9 BauGB weitergehende gestalterische Vorgaben nach § 74 LBO notwendig. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen extrem störende Entwicklungen bei der äußeren Gestaltung der Gebäude im Baugebiet ausschließen. Die Vorschriften wurden soweit vertretbar reduziert, um ein relativ breites Spektrum an baugestalterischen und architektonischen Elementen zuzulassen.





Begründung

5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, sind für die äußere Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien zulässig. Eine Ausnahme hierzu bilden jedoch Sonnenkollektoren oder Solarzellen, deren Einbau erwünscht ist.

Des Weiteren dürfen alle Außenwände baulicher Anlagen nur mit einem Remissionswert von 15 - 80 ausgeführt werden.

5.3 Dächer

Um eine moderne Dachgestaltung zuzulassen, sind mit Ausnahme von Tonnendächern alle Dachformen möglich. Die Dachneigung wird auf 0-40° festgeschrieben, wodurch auch moderne Architekturformen möglich sind. Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild und die vorhandene Bebauung zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine reflektierenden Materialien zugelassen. Dacheindeckungen mit metallischen Materialien sind nicht zulässig, hierdurch wird auch der Eintrag von Ionen in die Kanalisation minimiert.

Flachdächer von Wohnhäusern sind zu 100% zu begrünen. Bei Garagen sind die Flachdächer mindestens zu 50% der Dachgesamtfläche zu begrünen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unter Berücksichtigung der unter Punkt 2.2.5 der Textlichen Festsetzungen genannten Vorgaben für ihre Gestaltung, Größe und Lage zulässig.

5.4 Werbeanlagen

Die zulässigen Werbeanlagen werden auf eine Größe bis max. 1,00 m² beschränkt und sind nur am Ort der Leistung möglich. Ausgenommen hiervon sind auf der Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften; diese sind bis zu einer Größe von max. 5,00 m² zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig, um Einwirkungen auf das Landschaftsbild und die Umgebung auszuschließen.

5.5 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und natürlichen Regenwasserverrieselung sind die Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwegen aus versickerungsfähigen Materialien, z.B. aus Scherrasen, Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster, herzustellen.

5.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

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.

5.7 Einfriedungen

Um ein durchgängiges Straßenbild zu gewährleisten sind die Einfriedungen nur als offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zugelassen. Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Baugrundstücken auf einer maximalen Gesamtlänge von 4,00 m und einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.





Begründung

5.8 Niederspannungsfreileitungen, Antennen

Die Errichtung von mehr als 1 Außenantenne sowie von Freileitungen jeglicher Art ist nicht zulässig. Diese Einschränkung ist notwendig, um das Ortsbild von Dainbach in dieser Lage nicht zu beeinträchtigen. Es soll so ein möglicher „Wildwuchs“ von Antennen und Freileitungen unterbunden werden.

5.9 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf 2 pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohnung bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Im Baugebiet selbst wird nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Stellplätze ausgewiesen. Diese Verpflichtung ist notwendig, um auf der Erschließungsstraße einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden.

6 Kennzeichnungen, nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

Der Planbereich liegt in keinem bekannten Schutzgebiet. Südlich des Baugebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet Bad Mergentheim an.

6.1 Aufgabe / Stilllegung der Kläranlage Dainbach

Mit einem Abstand von ca. 77 m grenzte das Klärwerk der kommunalen Kleinkläranlage an das bereits bebaute Wohngebiet „Zehlacker“ an. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zehlacker“ wurde im Jahr 2008 eine Geruchsmissionsprognose erstellt, um die Geruchsmissionen abzuschätzen. Als Ergebnis wurde seinerzeit festgestellt, dass keine unzulässigen Geruchsmissionen für das Baugebiet „Zehlacker“ vorliegen.

Inzwischen wurde der Betrieb der Kleinkläranlage eingestellt. Der Gemeinderat hat sich dazu entschlossen, Dainbach mittels Druckleitung an die erweiterte Kläranlage in Unterschüpf anzuschließen, nachdem die Stadt Boxberg es angeboten hatte. Das Betriebsgebäude der bisherigen Kläranlage Dainbach bleibt erhalten. Die restliche Kläranlage wurde zurückgebaut und begrünt. Lärm- bzw. Geruchsmissionen sind somit nicht zu erwarten.

6.2 Denkmalschutz

(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch die Denkmalschutzbehörden können für die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch genommen werden.





Begründung

6.3 Bodenschutz

Der Massenausgleich des Bodenaushubes soll auf dem Grundstück erfolgen.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

6.4 Löschwasserversorgung

Für den Planbereich ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h, für eine Löschzeit von 2 Stunden, wenn die überwiegende Bauart der Gebäude zumindest feuerhemmende Umfassungswände und eine harte Bedachung aufweist.

Sofern der Fall eintreten sollte, dass unmittelbar nebeneinander, mit in Grenzbauweise vorgesehenen Carports aus Holz, zwei Wohngebäude errichtet werden, deren Umfassungswände nicht mindestens feuerhemmend sind oder die keine harte Bedachung aufweisen, muss eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.





Begründung

C Abwägung / Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Unabhängig von den Regelungen des § 13b BauGB gilt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ aber uneingeschränkt weiter, d.h. es sind für eine sachgerechte Abwägung auch die üblicherweise ggf. notwendigen Fachgutachten zu erstellen, soweit erforderlich. Aus diesem Grund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP – vgl. Anlage zur Begründung) durch ein externes Büro beauftragt. Die materiellen Standards im Bebauungsplanverfahren haben sich durch das Entfallen der Ausgleichspflicht daher nicht reduziert. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Bad Mergentheim als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

1. Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Gesundheitsbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Negative Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ausgeschlossen werden.





Begründung

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie Bevölkerungsentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Eigenheimbildung, insbesondere junger Familien. Durch die Planung können 15 Baugrundstücke realisiert werden, die aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen, auch unterschiedlichen Ansprüchen und Anforderungen der Bevölkerung gerecht werden. Des Weiteren wird Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen bereitgestellt.

3. Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist es sinnvoll, Neuausweisungen von Bauland zu reduzieren und den Fokus auf die Innenentwicklung zu legen. Dennoch ist der ländliche Ortsteil Dainbach in seiner Eigenentwicklung zu stärken, um zukunftsfähig zu bleiben. Darauf zielt die Planung ab. Durch die sanfte, ortsteilverträgliche Erweiterung kann diesem entsprochen werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß den Regelungen des § 13 b BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Umweltinformationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.“

Allerdings gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und -bewirtschaftung

Der Planbereich wird seit langer Zeit als landwirtschaftliche Produktionsfläche (Ackerbau) intensiv genutzt und als eben solche wird es wohl auch weiterhin genutzt werden, sollte die zu prüfende Bauleitplanung nicht umgesetzt werden. Nutzungsänderungen mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die landschaftsästhetischen Qualitäten des Gebietes sind nicht zu erwarten. Zusammenfassend wären mittelfristig keine nennenswerten Änderungen des aktuellen Umweltzustands zu erwarten, sollte der Bauleitplanentwurf nicht umgesetzt werden.





Begründung

Gesamtökologische Bedeutung

Geologie und Boden: Überwiegend geringe bis mittlere Funktionswerte.

Wasser: Geringer Funktionswert für die lokale Grundwasserneubildung, mittlerer bis hoher Funktionswert für den lokalen Grundwasserschutz.

Klima und Luft: geringe Funktionswerte als Kaltluftproduktionsgebiet und Ventilationsraum.

Landschaftsästhetik, Landschaftserleben: Mittlerere Funktionswerte aufgrund von Naturnähe, Strukturvielfalt und Fernwirksamkeit.

Mensch: Geringe Schadstoff-/Lärmbelastung des Plangebietes. Eingangsbereich zum Naherholungsgebiet „Dainbachtal“. Mittleres Wohnbauflächenentwicklungspotenzial.

Kultur- und Sachgüter: Keine Bodendenkmale und Baudenkmale bekannt.

Arten und Lebensräume: geringe und sehr geringe Funktionswerte.

Zwar ergeben sich durch die Realisierung Eingriffe in die Natur und Landschaft, dennoch handelt es sich bei diesen um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewandt werden kann.

Dennoch sind verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen worden, die den Eingriff auf ein Minimum reduzieren:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche im südlichen Planbereich zur Ortsrandeingrünung.
- Pflanzung von Bäumen: Je Baugrundstück ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein ortstypischer Obsthochstamm anzupflanzen.
- Pkw-Stellflächen sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
- Festlegung einer GRZ von 0,3 – 0,4 um den Eingriff in den Boden gering zu halten.
- Verbot von Steingärten zur Stärkung der Biodiversität
- Dachbegrünung bei Flachdächern der Hauptgebäude und hälftige Dachbegrünung bei Garagen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes liegen nicht vor.

5. Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Die Stadt Bad Mergentheim hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Stadt Bad Mergentheim zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und beschließt daher, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren.





Begründung

D PLANVERWIRKLICHUNG

1. Bodenordnung

Die im Planbereich liegenden Grundstücke wurden durch die Stadt Bad Mergentheim erworben.

Die Grundstücke sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Baugebot veräußert werden, um eine zügige Realisierung des Baugebiets zu gewährleisten.

2. Erschließungskosten

Eine detaillierte Kostenermittlung für den Straßenbau des Bebauungsplanes „Zehlacker II“ liegt zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vor. Die Kosten für den Straßenbau sollen im weiteren Verfahren nachgereicht werden.

Strom und Wasserversorgung:

Die grobe Kostenschätzung beläuft sich für die Wasserversorgung bei ca. 90.000 €. Für die Stromversorgung liegen die geplanten Erschließungskosten bei 40.000 €.

Kosten für Abwasser:

Die Kosten für die Abwasserbeseitigung werden noch genau ermittelt. Nach Vorlage der Zahlen wird der Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft die Kosten mitteilen. Anhand von vergleichbaren Maßnahmen wird derzeit von ca. 700.000 Euro brutto inkl. Nebenkosten für die Abwasserbeseitigung ausgegangen.

3. Flächenbilanz

Im Baugebiet entstehen insgesamt 15 Bauplätze, es werden sowohl Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

	ca.		ca.
— Wohngebietsflächen:	8.340 m ²	=	82,82 %
— Öffentliche Grünfläche	35 m ²	=	0,35 %
— Private Grünfläche:	295 m ²	=	2,93 %
— Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.080 m ²	=	10,72 %
— Fußwege	320 m ²	=	3,18 %
<u>Gesamtfläche des Baugebietes:</u>	10.070 m²	=	100,00 %

4. Wohneinheiten

12 Bauplätze (Einzelhäuser)	x max.	3 WE	= 36 WE
3 Bauplätze (Doppelhäuser)	x max.	4 WE	= 12 WE
			= 48 WE





Begründung

Die ermittelte Anzahl der Wohneinheiten stellt die maximal mögliche Anzahl dar. Aufgrund der vorgesehenen Gebietsstruktur ist davon auszugehen, dass im Regelfall nicht die maximalen im Bebauungsplan zulässigen 3 Wohnungen bei Einfamilienhäusern und 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte realisiert werden. Unter dieser Annahme ergibt sich folgende durchschnittliche Anzahl an Wohneinheiten:

12 Bauplätze (Einzelhäuser)	x i.M.	1,5 WE	= 18,0 WE
3 Bauplätze (Doppelhäuser)	x i.M.	2,0 WE	= 6,0 WE
			<u>= 24,0 WE</u>

Somit ergeben sich insgesamt ca. 24 Wohneinheiten im Baugebiet. Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,0 Personen je Wohneinheit kann im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „Zehlacker II“ mit ca. 48 Einwohnern gerechnet werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,00 ha.

Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 48 Einwohnern pro Hektar (EW/ha).

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre ist bei der Ausweisung von Wohngebieten für die Stadt Bad Mergentheim eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha als gesamtstädtischer Durchschnittswert zugrunde zu legen (vgl. Plansatz 2.4.0. Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken). Dennoch ist in kleineren Stadtteilen die Erreichung der Vorgabe nicht immer möglich.

Der Plansatz 2.4.0. Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken kann somit nicht eingehalten werden, jedoch ist eine gesamtstädtische Betrachtung notwendig. Das Baugebiet Zehlacker II (Gesamtfläche 1,00 ha) soll durch den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Mühlacker III“, Bad Mergentheim-Althausen ausgeglichen. Nachdem der Stadtteil Althausen in räumlicher Nähe zu Kernstadt befindet und sich hier eine verdichtete Bebauung (Geschosswohnungsbau) eher eignet. Der Planbereich „Mühlacker III“ ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan „Mühlacker III“ werden auf einer Fläche von 1,58 ha insgesamt 22 Einzelhäuser, 1 Doppelhaus und auf einer Fläche von 1.978 m² Geschosswohnungsbau festgesetzt. Nach aktueller Berechnung wird hier mit insgesamt ca. 110 Einwohnern gerechnet. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 69 Einwohnern pro Hektar (EW/ha). Die Einwohnerzahl der beiden Baugebiete „Zehlacker II“ und „Mühlacker III“ wird laut Berechnung voraussichtlich insgesamt ca. 158 Einwohner auf 2,58 ha Gesamtfläche betragen. Die durchschnittliche Bruttowohndichte der beiden Baugebiete beträgt somit ca. 61 Einwohner pro Hektar (EW/ha).

Der gesamtstädtische Durchschnittswert von 60 EW/ha nach Plansatz 2.4.0 Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken wird eingehalten.

5. Zeitliche Umsetzung

Die Erschließungsplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Baugrundstücke sollen mit Bauverpflichtung veräußert werden.

E ANLAGEN

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplanes „Zehlacker II“, Ortsteil Dainbach, Stadt Bad Mergentheim, Stand: 08.11.2020 (Tauberzoo – Büro für Faunistik).





Begründung

Bad Mergentheim, den 11.07.2022

gez.

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister

