

Bebauungsplan Sondergebiet „Am Mergentheimer Pfad II“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Das geplante Sondergebiet schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Seegründlein-Seewiesen“ an. Auf der ausgewiesenen Fläche ist nur die Bebauung eines Einzelhandelsbetriebs, welcher die Grundversorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln gewährleistet, zulässig.

Die Verlagerung des (wesentlich kleineren, derzeit noch in der Gartenstraße bestehenden) „nahkauf“-Marktes in das geplante Sondergebiet dient lediglich der Deckung der Grundversorgung. Mit der Fertigstellung des neuen „nahkauf“-Marktes im Sondergebiet Einzelhandel wird der alte „nahkauf“-Markt aufgegeben.

Der Planbereich hat eine Gesamtfläche von 2,6 ha.

Der Bebauungsplan "Am Mergentheimer Pfad II" greift in den bestehenden Bebauungsplan "Seegründlein-Seewiesen" ein, sodass die Aufhebung dieses Teilgebietes mit einer Größe von 0,49 ha durch die Überlagerung des Bebauungsplanes „Am Mergentheimer Pfad II“ erforderlich wird. Dies ist erforderlich, um eine geeignete Zufahrt für Kunden und Zulieferer zum Einkaufsmarkt zu gewährleisten.

Das geplante Gebiet für den Bebauungsplan „Am Mergentheimer Pfad II“ ist im genehmigten Flächennutzungsplan nicht enthalten. Die Gemeinde Assamstadt hat als Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim beantragt, die landwirtschaftlich genutzte Fläche in der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Sondergebietsfläche Einzelhandel umzuwandeln und die Grenze des bestehenden Gewerbegebietes „Seegründlein-Seewiesen“ geringfügig (entsprechend dieser Planung) zu ändern.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 22.05.2017 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Am Mergentheimer Pfad II“ aufzustellen und hat den Planentwurf vom 16.05.2016 gebilligt. Die Bürgerbeteiligung wurde als frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt Nr. 30 vom 28.07.2017. Vom 31.07.2017 bis einschließlich 31.08.2017 konnte der Vorentwurf auf dem Rathaus eingesehen werden und Bedenken und/oder Anregungen vorgebracht werden. Mit Schreiben vom 25.07.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme bis 31.08.2017 gebeten.

Folgende Stellungnahmen gingen ein:

Bürgerbeteiligung

Von Seiten der Bürger gingen keinerlei Bedenken und Anregungen ein.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

• Landratsamt Main-Tauber-Kreis

Baurecht

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Dies wurde zur Kenntnis genommen und beachtet

Der Unterschied zwischen „Läger aller Art“ und „kleinere Läger aller Art“ sollte konkretisiert werden. Die Festsetzungen wurden jedoch aus dem bereits bestehenden Bebauungsplan „Seegründlein-Seewiesen“ übernommen und bleiben daher bestehen.

Gemäß der Festsetzung Ziffer 1.4.2.2 sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Planteil sind Flächen für Stellplätze dargestellt. Außerhalb dieser Flächen, die zudem außerhalb der Baugrenzen liegen, sind Stellplätze nicht zulässig. Diese Festsetzung sollte daher überarbeitet werden.

Die Formulierung der Ziffer 1.4.2.2 wurde wie folgt geändert:

„Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Planteil ausgewiesenen Flächen zulässig.“

Bei Ziffer 1.4.1.1.4 handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO. Da eine entsprechende Regelung unter Ziffer 2.3 der örtlichen Bauvorschriften getroffen wurde, ist diese Festsetzung zu streichen. Die (überflüssige) Festsetzung wurde daher gestrichen

Grundwasser/Gewässerschutz

Der Hinweis zur Vorlage eines hydrologischen Gutachtens inkl. Deckschichtenuntersuchung für ein Wasserrechtsverfahren bei der Einrichtung erneuerbare Energiesysteme wurde übernommen.

Die Hinweise zum Abwasser- und Niederschlagswasser sowie der Abwasserbeseitigung werden im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens bearbeitet.

Bodenschutz/Altlasten

Der Eingriff auf das Schutzgut „Boden“ wurde im Rahmen des noch ausstehenden Umweltberichtes dargestellt und bewertet sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen benannt.

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen/Altlasten bzw. Verdachtsflächen/schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Natur- und Landschaftsschutz

Der Hinweis auf das unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende flächenhafte Naturdenkmal 2/3F „Feuchtbiotop Seewiesen“ wurde aufgenommen. Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden berücksichtigt.

Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) wurde vorgelegt.

Immissionsschutz/Abfallrecht/Gewerbeaufsicht

Das erforderliche Lärmschutzgutachten wurde erstellt und vorgelegt.

Gesundheitsamt

Die vorgeschlagene Änderung bezüglich der Brauchwasseranlage wurde umgesetzt.

• Regionalverband Heilbronn-Franken

Die vorgelegte Planung wurde als nicht regionalbedeutsam eingestuft.

- **Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken**

Die Ausweisung des Sondergebiets für einen Neubau des „nahkauf“-Marktes wurde von der IHK Heilbronn-Franken begrüßt.

Die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit etwa 400 m² in der Gartenstraße auf etwa 900 m² im Krautgartenweg wurde als noch verträglich eingestuft und sichert die innerörtliche Versorgung mit Lebensmitteln. Die Erweiterung der Verkaufsfläche um etwa 500 m² wurde als nicht überdimensioniert eingestuft. Der Hinweis, dass keine Einschränkungen vorgesehen werden, die angrenzende Unternehmen in ihrer langfristigen Entwicklung hemmen könnten sowie die Unterrichtung der entsprechenden Betriebe über die Planungsabsicht wurde berücksichtigt.

- **Regierungspräsidium Stuttgart**

Die Regionalbedeutsamkeit im vorliegenden Fall ist zu verneinen. Die weitere Prüfung, ob der Bebauungsplanentwurf das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot nach den Plansätzen 3.3.7 ff LEP 2002 beachtet, ergab, dass eine entsprechende Beachtung jeweils erfolgt ist.

Aus raumordnerischer Sicht kann die Planung daher grundsätzlich mitgetragen werden. Das bürgerschaftliche Engagement im Bereich der Grundversorgung wurde ausdrücklich begrüßt.

Die maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet wurde durch eine entsprechende Festsetzung auf die im Gutachten untersuchten 900 m² begrenzt.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wurde entsprechend des Hinweises des Regierungspräsidiums ausgeschlossen.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Die Maßnahme ist bereits zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans angemeldet.

- **Netze BW**

Die Hinweise bezüglich der bestehenden Erdkabel wurden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Eine Entwidmung des Weges Flst.-Nr. 158/1 erfolgt nicht

Ein Teil des Feldwegs Flst.-Nr. 8596 wird entwidmet; das Kabel wird jedoch auf Kosten der Netze BW verlegt (siehe E-Mail vom 18.08.2017); daher ist kein Leitungsrecht/Dienstbarkeit erforderlich.

Zur Stromversorgung der vorgesehenen Bebauung konnte noch keine Aussage getroffen werden. Ob diese durch eine Erweiterung des Ortsnetzes möglich ist, oder ob eine kundeneigene Umspannstation notwendig wird, kann erst nach Vorliegen von belastbaren Leistungswerten eine Aussage getroffen werden.

- **Deutsche Telekom**

Die Hinweise zur Sicherung der Telekommunikationsanlagen werden beachtet.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Die Deutsche Telekom wird zudem rechtzeitig in die weitere Planung eingebunden.

- **Stadtwerke Tauber- Franken Bad Mergentheim**

Die Hinweise bezüglich der bestehenden Erdgas-Hochdruckleitung und der erforderlichen Abstände sowie der geplanten Mitverlegung der Erdgasversorgungsleitungen

und Vorverlegungen in die Grundstücke im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wurden berücksichtigt
Das Stadtwerk wird in die weitere Planung eingebunden.

Folgende TÖB haben keine Bedenken oder Anregungen geäußert:
Handwerkskammer Heilbronn-Franken, Polizeidirektion Heilbronn (Sachbereich Verkehr) sowie die Bürgermeisterämter Boxberg, Krautheim, Dörzbach und Bad Mergentheim.
Die Gemeinde Igersheim hat sich nicht zum Bebauungsplan geäußert.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen (s.o.) durch den Gemeinderat fand in der Sitzung am 18.09.2017 statt. Der Gemeinderat billigte den Entwurf des Bebauungsplanes mit den eingearbeiteten Bedenken und Anregungen und beschloss die Offenlage. Diese wurde im Amtsblatt Nr. 38 vom 22.09.2017 bekannt gemacht. Die Öffentliche Auslegung erfolgte vom 02.10.2017 bis einschließlich 02.11.2017. Mit Schreiben vom 28.09.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange davon unterrichtet.

In der Sitzung am 18.12.2017 behandelte der Gemeinderat die folgenden Bedenken und Anregungen:

Bürgerbeteiligung

Von Seiten der Bürger gingen keinerlei Bedenken und Anregungen ein.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

• Landratsamt Main-Tauber-Kreis

Grundwasser-/ Gewässerschutz

Die Entwässerung und Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens abgehandelt werden. Das Wasserrechtsverfahren wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt. Die fachlichen Anforderungen an die Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung werden beachtet und eingehalten.

Abwasserbeseitigung

Das erforderliche Wasserrechtsverfahren für die innere und äußere abwassertechnische Erschließung wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt.
Die fachlichen Anforderungen werden beachtet und eingehalten.

Bodenschub/ Altlasten

Es wurde begrüßt, dass für die Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden die Öko-konto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg vom 19.12.2010 angewendet wurde. Zur Kompensation des Defizits beim Schutzgut Boden wird der Überschuss aus dem Schutzgut Pflanzen und Tiere verwendet. Der Methode der schutzgutübergreifenden Kompensation kann zugestimmt werden.

Im Plangebiet sind dem Landratsamt bisher keine altlastverdächtige Flächen/Altlasten bzw. Verdachtsflächen/schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Natur- und Landschaftsschutz

Der Hinweis, dass angesichts des derzeit grassierenden Eschensterbens im Plangebiet auf die Anpflanzung von Eschen verzichtet werden sollte wird beachtet und umgesetzt.

Immissionsschutz/Abfallrecht/Gewerbeaufsicht

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollten unter Nr. 1.2 noch um folgenden Satz ergänzt werden: „Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5“. Siehe hierzu auch Seite 7 letzter Absatz der schalltechnischen Untersuchung der Wölfel Ingenieur GmbH & Co. KG, Berichts-Nr. J0546/002-01 vom 06.09.2017.
Der Vorschlag wurde umgesetzt.

- **Regionalverband Heilbronn-Franken**

Der Regionalverband Heilbronn-Franken hatte bereits in seiner Stellungnahme vom 28.08.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass von dortiger Seite keine Bedenken bestehen und darüber hinaus darauf hingewiesen, dass eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf des Verfahrens nicht erforderlich ist. Auf eine (erneute) Anhörung wurde daher verzichtet.

- **Industrie- und Handelskammer (IHK) Heilbronn-Franken**

Die IHK verweist auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 02.08.2017. Weitere Anregungen wurden nicht vorgebracht.

- **Regierungspräsidium Stuttgart**

Das Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde teilt mit, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen, da die Forderungen in der dortigen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 11.09.2017 erfüllt worden sind.

- **Netze BW**

Die Netze BW verweist auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 15.08.2017. Weitere Anregungen wurden nicht vorgebracht.

- **Deutsche Telekom**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 22.08.2017. Weitere Anregungen wurden nicht vorgebracht.

- **Stadtwerk Tauberfranken**

Das Stadtwerk Tauberfranken verweist auf seine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 02.08.2017. Weitere Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass von dortiger Seite keine Bedenken/Anregungen vorgebracht werden:

- Polizeipräsidium Heilbronn - Sachbereich Verkehr
- Handwerkskammer Heilbronn-Franken
- BMA Boxberg
- BMA Dörzbach
- BMA Igersheim
- BMA Bad Mergentheim
- BMA Krautheim

Der Bebauungsplan wurde sodann als Satzung beschlossen. Die Satzung ist dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis -Bauamt- zur Genehmigung vorzulegen.

Das Gebiet war zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht im Flächennutzungsplan erfasst (Parallelverfahren). Die Gemeinde Assamstadt hat als Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Sondergebietsfläche Einzelhandel (sowie die geringfügige Änderung des Gewerbegebietes „Seegründlein-Seewiesen“) in der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes bereits beantragt.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß gem. den §§ 1 - 12 BauGB durchgeführt wurde.

Assamstadt, den 20.04.2018

Döffinger
Bürgermeister