



Stadt Walldürn



Ortsteil Altheim

**Teilaufhebung mit Neufestsetzung
zum Bebauungsplan
„Gütleinsacker III“**

Zusammenfassende Erklärung

Planfertiger:

**Stadt
Walldürn**

**Burgstr. 3
74731 Walldürn**

Walldürn, November 2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB.....	2
1.1 Ziel der Bebauungsplanaufstellung	2
1.2 Verfahrensablauf zur Bebauungsplanaufstellung	2-3
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan	3-4
1.3.1 Schutz von Natur und Landschaft	
1.4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	4
1.4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit	
1.4.2 Behördenbeteiligung	
1.5 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	4-5
1.6 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan	5
1.7 Ausfertigungsvermerk	6

1.0 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.1 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Da die Stadt Walldürn derzeit im Ortsteil Altheim keine Bauplätze aus öffentlicher Hand zur Verfügung stellen kann, ist es erforderlich geworden, ein sinnvolles Zukunftsprojekt zur Bereitstellung von Wohnbauland zu erarbeiten. Dabei hat sich das überplante künftige Baugebiet Gütleinsacker III als weiterer Bauabschnitt im Gesamtkonzept Gütleinsacker geradezu angeboten. Von den insgesamt 23 Bauplätzen die entstehen sollen, liegen der Kommunalverwaltung aktuell 12 Anfragen für Grundstücke zum Kauf von Bauinteressenten vor. Da im Ortsteil Altheim von kommunaler Seite derzeit keine Bauplätze zur Verfügung gestellt werden können, ist es erforderlich, dieses Baugebiet so bald als möglich zu erschließen. Somit kann das Abwandern der heimischen Bevölkerung vermindert und gleichzeitig der Ortsteil Altheim gestärkt werden. Weiterhin soll die Bereitstellung kommunaler Bauplätze die Bauplatzpreise stabil und erschwinglich halten und es soll vor allem für die jungen Familien die Möglichkeit geschaffen werden, sich in Altheim anzusiedeln bzw. zu bleiben. Schon im Flächennutzungsplan wurde bereits vor 15 Jahren ein deutliches Zeichen durch die Ausweisung dieser Baufläche (Erweiterungsfläche Nr. 53 Gütleinsacker III) gesetzt.

Durch dieses Bebauungsplanverfahren sollen so bald als möglich baureife Grundstücke geschaffen werden, um den Bürgern finanziell erschwingliche Bauplätze für den Wohnungsbau bereitstellen zu können. Diese Neuausweisung ist nicht nur aus struktureller, sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht unbedingt erforderlich.

1.2 Verfahrensablauf zur Bebauungsplanaufstellung

- **Beschluss** des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gütleinsacker III gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
am: 30.09.2014
- **Ortsübliche Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
am: 08.11.2014
- **Ortsübliche Bekanntmachung** des Termins der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
am: 28.01.2015
- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Informationsveranstaltung in Altheim
am: 02.02.2015
- **Scopingtermin mit Fachbehörden**
am: 14.04.2015

- **Beteiligung** der **Behörden** und **sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
vom: 06.03.2015 bis: 10.04.2015
- **Abstimmung** der Planung mit den **Nachbargemeinden** gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
vom: 06.03.2015 bis: 10.04.2015
- **Billigung** des Planentwurfs durch den Gemeinderat
am: 25.01.2016
- **Beschluss** über die öffentliche Auslegung durch den Gemeinderat
am: 25.01.2016
- **Ortsübliche Bekanntmachung** über Ort und Dauer der **öffentlichen Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
am: 17.02.2016
- **Öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung
vom: 25.02.2016 bis: 29.03.2016
- **Behandlung** der Stellungnahmen durch **Abwägung** durch den Gemeinderat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauGB
am: 27.09.2016
- **Satzungsbeschluss** durch den Gemeinderat
am: 27.09.2016
- **Mitteilung** des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zur **Genehmigung** des Bebauungsplanes
am: **nicht erforderlich** (Anzeigeverfahren gemäß BauGB)
- **Ortsübliche Bekanntmachung** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
am: 22.11.2016

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

1.3.1 *Schutz von Natur und Landschaft*

Die Umweltbelange wurden zum einen durch die Umweltprüfung mit beigefügtem Umweltbericht und zum anderen durch eine Grünordnungsplanung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung geprüft. Diese Gutachten wurden durch das Ingenieurbüro GaLaPlan Roland Wöppel aus Tauberbischofsheim erstellt. Im Umweltbericht und in der Grünordnungsplanung wurde der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt. Hierbei wurde festgestellt, dass ein Defizit entsteht, das auszugleichen ist. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden ermittelt und in den entsprechenden Planungen berücksichtigt. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes wurden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, der zwischen dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und der Stadt Walldürn geschlossen wurde, gesichert.

Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Büro ANDRENA Andres & Busch GbR in Werbach-Gamburg beauftragt. Über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag wurden die in Kapitel 5 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP -Anlage 8-) enthaltenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs-

bzw. sogenannten CEF-Maßnahmen (vorgreifende Ausgleichsmaßnahmen) gesichert, um die zeit- und fachgerechte Ausführung zu gewährleisten.

Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen worden. Im vorliegenden Fall kamen insbesondere zur Abwägung: § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung. Weiterhin kam § 1 Abs. 6 Nr. 4 zum tragen, der die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nennt.

1.4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Baugesetzbuch wird gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander, sind wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

1.4.1 *Beteiligung der Öffentlichkeit*

Am 02.02.2015 wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Von Seiten der Bürger wurden keinerlei Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 25.02.2016 bis 29.03.2016 wurden von Seiten der Bürger keinerlei Bedenken geäußert.

1.4.2 *Behördenbeteiligung*

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden keinerlei die grundsätzliche Überplanung des Gebietes beeinflussenden Bedenken geäußert. Die meisten eingegangenen Stellungnahmen waren ohne Bedenken. Alle anderen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf wurden in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt und entsprechend in der Planung beachtet.

Im Rahmen der Offenlegung wurden Großteils keine Bedenken geäußert. Die meisten eingegangenen Stellungnahmen waren ohne Bedenken bzw. die Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf wurden in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt und entsprechend in der Planung beachtet. Einzig die Stellungnahme des Fachdienstes Landwirtschaft vom Landratsamt NOK beinhaltete Bedenken wegen der Überplanung der Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes. Allerdings konnten in weiteren Abstimmungsgesprächen mit dem zuständigen Fachdienstleiter beim LRA NOK diese Bedenken ausgeräumt werden und es wurde eine sach- und fachgerechte Abwägung durch den Gemeinderat der Stadt Walldürn am 27.09.2016 durchgeführt.

1.5 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im aktuellen Flächennutzungsplan von 2001 ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche (Erweiterungsfläche Nr. 53 Gütleinsacker III) ausgewiesen. Wobei die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche mit ca. 6,7 ha bei weitem nicht ausge-

schöpft wurde. Die Stadt Walldürn verfolgt bei der Baugebietsausweisung das Ziel der bedarfsgerechten Erschließung. Aus diesem Grunde sollen nicht die ursprünglich geplanten 6,7 ha laut Flächennutzungsplan überplant werden, sondern derzeit ein wesentlich kleinerer Teil mit ca. 2,1 ha. Alternativen hinsichtlich der Lage des Baugebietes wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Stadt Walldürn geprüft. Allerdings mit dem Ergebnis, dass sich die weitere Erschließung von neuem Wohnbauland in Altheim auf der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche wegen verschiedener Kriterien besonders eignet. Hierzu zählen nicht nur topographische, sondern auch infrastrukturelle Vorteile, da es sich um eine Weiterentwicklung eines in Abschnitten geplanten Wohngebietes handelt. Weiterhin war die Stadt Walldürn zum Zeitpunkt der ersten Planungsabsichten bereits im Besitz der Flächen im Gebiet, das wiederum eine zügige Umsetzung der Planung ermöglicht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine den aktuellen Erfordernissen angepasste Fassung. Der Bedarf wurde in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 3.0 dargelegt.

Durch das Bauverwaltungsamt, als Verfasser des Bebauungsplanes, wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verschiedene Erschließungsvarianten überprüft. Hierbei wurde immer wieder versucht die Bedürfnisse der angrenzenden Anwohner zu beachten.

1.6 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Gütleinsacker III wurde vom Gemeinderat am 27.09.2016 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt:

Walldürn, den 15.11.2016

Planfertiger:

**Stadt
Walldürn**

**Burgstr. 3
74731 Walldürn**

Für die Stadt Walldürn:



**G ü n t h e r
-Bürgermeister-**

1.7 Ausfertigungsvermerk

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zum Bebauungsplan „Gütleinsacker III“ der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Altheim, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom 27.09.2016 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 15.11.2016


Günther

-Bürgermeister-

