



# Stadt Walldürn

**Bebauungsplanänderung / Bebauungsplan-  
erweiterung „Röte“  
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes  
„Röte 1. Änderung“  
auf Gemarkung Walldürn**

## Zusammenfassende Erklärung

**Planfertiger:**

**Stadt  
Walldürn**

**Stadtbauamt  
Burgstr. 3  
74731 Walldürn**

Walldürn, Oktober 2018

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB .....	2
1.1 Ziel der Bebauungsplanaufstellung.....	2
1.2 Verfahrensablauf zur Bebauungsplanaufstellung.....	2-3
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan .....	3
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.....	5

## 1.0 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 10 a BauGB ist dem in Kraft getretenen 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 über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### 1.1 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Anlass zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Röte 1. Änderung mit Neufestsetzung und Erweiterung des Bebauungsplanes Röte ist die in den letzten Jahren fortschreitende Veränderung im Bereich des Einzelhandels. Ziel und Zweck der Planung ist die bauplanungsrechtliche Überarbeitung sowie die Einbeziehung von Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen für den Einzelhandel in das Baugebiet. In direkter Nachbarschaft zum Baugebiet Röte wurden Einzelhandelsgeschäfte und Lebensmittelmärkte im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB genehmigt, die nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen sind. Das Gebiet soll weiterhin als Gewerbegebiet und als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen werden. Wie aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Röte und Röte 1. Änderung zu erkennen ist (siehe Anlage 4.0 Teilaufhebungsplan), soll diese Bebauungsplanänderung dazu beitragen, die Einzelhandelssituation neu zu ordnen.

Es handelt sich nicht um eine Neuausweisung von Bauland, sondern letztendlich um eine Bestandserfassung und bauplanungsrechtliche Gliederung.

Da die Grundzüge der Planung verletzt werden, ist eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich. Somit sind alle Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch einzuhalten wie bei einem normalen Bebauungsplanverfahren.

#### 1.2 Verfahrensablauf zur Bebauungsplanaufstellung

- **Beschluss** des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
am: 20.02.2017
- **Ortsübliche Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
am: 08.03.2017
- **Ortsübliche Bekanntmachung** des Termins der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
am: 09.12.2017
- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Informationsveranstaltung in Walldürn  
am: 21.12.2017
- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
vom: 17.11.2017 bis: 22.12.2017

- **Abstimmung** der Planung mit den **Nachbargemeinden** gemäß § 2 Abs. 2 BauGB  
vom: 17.11.2017 bis: 22.12.2017
- **Billigung** des Planentwurfs durch den Gemeinderat  
am: 23.04.2018
- **Beschluss** über die öffentliche Auslegung durch den Gemeinderat  
am: 23.04.2018
- **Ortsübliche Bekanntmachung** über Ort und Dauer der **öffentlichen Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
am: 05.05.2018
- **Öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung  
vom: 14.05.2018 bis: 15.06.2018
- **Behandlung** der Stellungnahmen durch **Abwägung** durch den Gemeinderat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauGB  
am: 24.07.2018
- **Satzungsbeschluss** durch den Gemeinderat  
am: 24.07.2018
- **Mitteilung** des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zur **Genehmigung** des Bebauungsplanes  
am: 15.01.2019
- **Ortsübliche Bekanntmachung** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  
am: 24.01.2019

### 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 Bernhard Moos aus Pommelsbrunn beauftragt. 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 nach BauGB: Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Des Weiteren nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzeptes.

#### 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 21.12.2017 wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Die von Seiten der Bürger vorgebrachten Anregungen wurden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 14.05.2018 bis 15.05.2018 wurden von Seiten der Bürger keinerlei Bedenken geäußert.

##### 1.4.2 *Behördenbeteiligung*

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden keine die grundsätzliche Überplanung des Gebietes beeinflussenden Bedenken geäußert. Die meisten eingegangenen Stellungnahmen waren ohne Bedenken. Fast alle anderen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf wurden in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt und entsprechend in der Planung beachtet. Einzig vorgebrachte Anregungen und Bedenken der Nachbargemeinde Buchen wurden ausführlich gegeneinander und untereinander gerecht vom Gemeinderat der Stadt Walldürn abgewogen mit dem Ergebnis, dass diese nicht berücksichtigt werden können. Diese Bedenken richteten sich hauptsächlich an Verkaufsflächenobergrenzen, Überplanung von an das Gebiet angrenzende Bereiche nach § 34 BauGB sowie prozentuale Begrenzung von sogenannten Non-Food-Artikeln in den Einzelhandelsgebieten.

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 landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke in der Nähe der Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes. Allerdings stehen die genannten Grundstücke der Stadt Walldürn nicht zur Verfügung und die Stadt Walldürn hat auch keinen Zugriff auf diese Grundstücke.

Weiterhin wurden vorgetragene Anregungen und Bedenken der Nachbargemeinde Buchen wiederum ausführlich gegeneinander und untereinander gerecht vom Gemeinderat der Stadt Walldürn abgewogen mit dem Ergebnis, dass diese nicht berücksichtigt werden können. Diese Bedenken richteten sich hauptsächlich an Verkaufsflächenobergrenzen, Überplanung von an das Gebiet angrenzende Bereiche nach § 34 BauGB sowie prozentuale Begrenzung von sogenannten Non-Food-Artikeln in den Einzelhandelsgebieten.

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

In der aktuellen Flächennutzungsplanfortschreibung von 2013 ist die Fläche bereits als Gewerbe- und Sondergebiet ausgewiesen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes

an die geänderten Planteile wird derzeit vom GVV Hardheim-Walldürn im Parallelverfahren durchgeführt. Die Stadt Walldürn verfolgt bei der Baugebietsüberplanung das Ziel der koordinierten Feinsteuerung des Einzelhandels. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine den aktuellen Erfordernissen angepasste Fassung. Die Ziele und der Zweck der Planung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 3.0 dargelegt sowie in dieser zusammenfassenden Erklärung unter Pkt. 1.1 beschrieben.

#### 1.6 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 24.07.2018 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig. Zuvor ist allerdings gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis die Genehmigung erforderlich. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.

**Aufgestellt:**

Walldürn, den 11.10.2018

**Planfertiger:**

The logo for the City of Walldürn, featuring a stylized green 'W' followed by the text 'Stadt Walldürn' in a bold, sans-serif font.

Burgstr. 3  
74731 Walldürn

**Für die Stadt Walldürn:**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Günther', written over a horizontal line.

Günther  
-Bürgermeister-

#### 1.7 Ausfertigungsvermerk

##### **AUSFERTIGUNGSVERMERK :**

Der Inhalt dieser Anlage zur Bebauungsplanänderung / Bebauungsplanerweiterung „Röte“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Röte 1. Änderung“ auf Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Walldürn vom 24.07.2018 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 25.07.2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Günther', written over a horizontal line.

Günther  
-Bürgermeister-



(Siegel)