

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

NACH § 10 ABS. 4 BAUGB ZUM

## BEBAUUNGSPLAN

### 'GÖBEL-HÖMBERG III'

STADT GRÜNSFELD  
MAIN-TAUBER-KREIS

STAND 24. MÄRZ 2016



## Ziel und Zweck der Planung

Da die Stadt Grünsfeld eine gesunde bauliche Weiterentwicklung anstrebt, erfordert dies eine ausreichende Bereitstellung von attraktiven Bauplätzen mit qualitativer Orientierung. Hochwertiges Bauland mit besonderem Charme soll an die vorhandene Erschließungsstraße angeschlossen werden. Ziel ist, das Bauland mit erweiterten gestalterischen Freiheiten und Großzügigkeiten zu ermöglichen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da Grünsfeld derzeit kein verfügbares Bauland zur Deckung dieses Bedarfes besitzt.

Ein deutlicher Bedarf an diesem qualitativ hochwertigen Bauland besteht bereits. Die Anzahl der Vormerkungen für Bauplätze übersteigt die Anzahl der geplanten Bauplätze im Gebiet „Göbel-Hömburg III“. Insgesamt liegen für die 11 geplanten Bauplätze mittlerweile 16! vorgemerkte Interessenten vor. Das vorherige Gebiet „Göbel-Hömburg II“ ist bis auf 2 Bauplätze bebaut, jedoch sind alle Grundstücke verkauft. Die Bebauung der beiden Grundstücke wird ebenfalls zeitnah erfolgen.

Der Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

## Planungsalternativen

Die Stadt Grünsfeld leistet seit Jahren durch das mittlerweile dritte Stadt-sanierungsgebiet hervorragende Arbeit im Rahmen der Innenentwicklung. In den drei Verfahren wurden über 100 private Modernisierungen, Sanierungen, Umnutzungen und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt und mit fast 60 Wohnungen durch Neubauten die Bruttowohndichte im Ortskern Grünsfeld erheblich gesteigert. So wurden anstelle von leer stehenden Hofstellen neue Mehrfamilienhäuser mit sechs bis 15 Einheiten errichtet. Das Referat 22 im RP Stuttgart, Frau Reiser und Herr Hummel, bestätigen sicherlich gerne die Grünsfelder Erfolgsbilanz. Im ganzen Regierungsbezirk erhielt Grünsfeld die meisten Sanierungsmittel pro Kopf. In allen Ortsteilen finden ebenfalls erfolgreich seit 30 Jahren Dorfentwicklung- bzw. ELR-Maßnahmen zur Innenentwicklung statt.

Jedoch können die unterschiedlichen Wohnwünsche nicht alle durch Innenentwicklungsmaßnahmen erfüllt werden. Für die im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche wurden deshalb verschiedene Planungsalternativen im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens entwickelt. Durch die letztendliche Plangebietsabgrenzung mit einer Größe von 1,0ha wird die im Flächennutzungsplan eingestellte Gebietsgröße beansprucht und überplant. Der Bebauungsplan nimmt durch die gewählte Plangebietsabgrenzung auf den Erhalt der bestehenden wertvollen Biotopstrukturen im Umfeld des Gebietes Rücksicht. Die Verfahrensgrenze passt sich an die Schutzgüter an.

## Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Belange wurden im Rahmen eines Umweltberichtes und einer speziellen Artenschutzprüfung beschrieben und bewertet. Hierzu wird auf die Seiten 7 – 15 der „Begründung mit Umweltbericht“ zum Bebauungsplan verwiesen. Zunächst erfolgten hierzu eine Bestandsaufnahme der Umwelt sowie eine Bewertung der Schutzgüter und der Umweltauswirkungen.

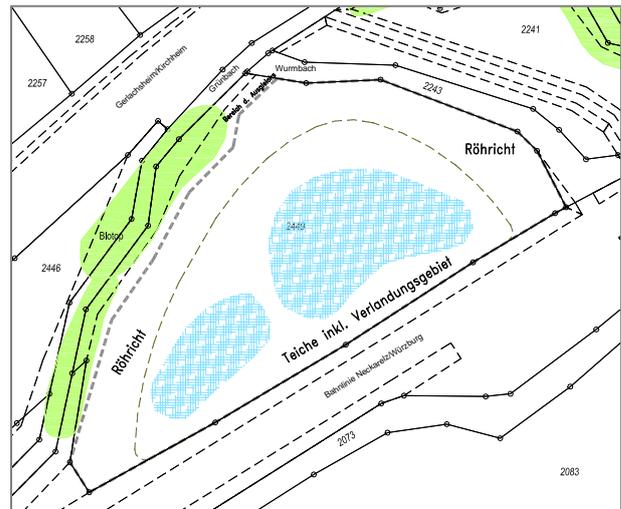
Da aufgrund des Bedarfes neues Wohnbauland zuschaffen, die Natur unvermeidliche Eingriffe erfährt, besteht die Zielsetzung in deren Minimierung. Dabei wurde festgestellt, dass die Schutzgüter von dem Eingriff betroffen sind. Der Eingriff wird minimiert durch folgende Festsetzungen:

- Anpassung des städtebaulichen Entwurfs an die bestehenden Biotopstrukturen und Änderung der Plangebietsabgrenzung gegenüber der im FNP enthaltenen Abgrenzung und damit Erhaltung, Erweiterung und Pflege der vorhandenen Gehölzstrukturen im Norden und Osten des Plangebietes
- Anpassung des städtebaulichen Entwurfs an das natürliche Gelände, um große Bereiche von Abgrabungen und Aufschüttungen zu vermeiden
- Festsetzung eines 5m breiten Hecken- und Gehölzsaumes im Randbereich zur Abpufferung zur offenen Landschaft wertet das Plangebiet auf.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe und einer talseitigen Traufhöhe, um ein gleichmäßiges Landschaftsbild zu erreichen.

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch Versiegelung der maximal notwendigen öffentlichen Straßenflächen
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaik-Anlagen usw.)
- Ferner wird auf der Eingriffsfläche selbst eine Minimierung des Eingriffs durch festgesetzte Neuanpflanzung der Großvegetation (Laubbäume, Feldhecken und Gehölzstrukturen) erzielt.

Am Oberlauf des Wittigbaches auf Gemarkung Zimmern, Flurstück 2449 wird der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich vorgenommen. Auf dem Flurstück 2449 soll ebenfalls ein HQ<sub>100</sub> Retentionsraumverlust für den Bau Wohn- und Pflegeheim im Wittigbachweg erfolgen. Aufbauend auf der neu festgelegten Höhensituation für das Flurstück 2449 wurde folgende Kompensationsmaßnahme definiert:

Im Auebereich des Wittigbaches ist auf einer, derzeit als Wiese genutzten Fläche die Ausgleichsmaßnahme geplant, die zur strukturellen Vielfalt am Wittigbach beitragen soll. Es ist ein Kleingewässermosaik aus verschiedenen großen Tümpeln vorgesehen, deren Wasserführung durch den Grundwasserspiegel bzw. durch Hochwasser und Niederschläge bestimmt wird. Die Tümpel sind teilweise seicht, so dass sie im Laufe des Jahres evtl. mehrmals austrocknen. Stellenweise sind Initialpflanzungen von Röhricht geplant, um die Fläche biologisch aufzuwerten und einen potentiellen Lebensraum, v.a. für Wirbellose und Vogelarten zu schaffen. Die vorhandenen Uferbegleitgehölze bieten Lebensräume, in denen sich z.B. Molche, Kröten und Frösche außerhalb der Laichzeit aufhalten können. Auf eine durchgehende Pufferzone mit Gehölzen wurde verzichtet, um eine ausreichende Besonnung sicherzustellen. Die Anpflanzung von Uferweiden ist nicht erwünscht, um weiteren Laubeintrag im Gewässer zu vermeiden. Die Maßnahmenfläche beträgt 3840m<sup>2</sup>.



Diese Ausgleichsmaßnahme ist geeignet, einen ausgeglichenen Naturhaushalt herzustellen. Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die Planumsetzung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird.

## Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015 informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 15.12.2015 bis 18.01.2016 öffentlich im Rathaus Grünsfeld zur Einsichtnahme aus. Während dessen konnte sich die Öffentlichkeit zusätzlich zu den öffentlichen Gemeinderatssitzungen über die beabsichtigte Planung informieren und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Stellungnahmen von Bürgern wurden im Rahmen dieser Beteiligung nicht vorgebracht.

## Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs.1 und Abs. 2 BauGB vom 31.07.2015 bis 02.10.2015 und vom 03.12.2015 bis 18.01.2016 über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten rund 37 Stellungnahmen, insbesondere die Anregungen des Landratsamtes, Regierungspräsidiums Stuttgarts und des Regionalverbands Heilbronn-Franken hinsichtlich des Umweltschutzes und Raumordnung wurden in der Planung berücksichtigt.

## **Darlegung der grundlegenden Abwägung**

Das neue Baugebiet stellt gerade für junge Einheimische hochwertiges Bauland mit besonderem Charme zur Verfügung, wodurch neben den Innenentwicklungsmaßnahmen dem Trend der „Abwanderung“ in ländlichen Räumen begegnet werden soll. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch eine Randeingrünung des Baugebiets und den beschriebenen Minimierungsmaßnahmen verringert. Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen zielt auf einen ausgeglichenen Naturhaushalt hin.

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange `Schaffung benötigter und geeigneter Wohnbauplätze´ gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in die Natur stuft die Stadt Grünsfeld entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft höherrangig ein. Durch die Anpassung des städtebaulichen Konzeptes an schützenswerte Biotopstrukturen, die Anlage von Hecken-/Gehölzsäumen und der Ausgleichsmaßnahme am Wittigbach wird davon ausgegangen, dass die Planumsetzung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen und ein ausgeglichener Naturhaushalt gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff erreicht wird.

Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Grünsfeld zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan `Göbel-Hömberg III´ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Der Bebauungsplan wurde am 17.03.2016 als Satzung beschlossen.

Stadt Grünsfeld, den 24.03.2016

Gez. J. Markert, Bürgermeister