

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

NACH §10A BAUGB

ZUM

BEBAUUNGSPLAN 'HÖHRI II'

STADT GRÜNSFELD
MAIN-TAUBER-KREIS

STAND 29. MÄRZ 2018



Ziel und Zweck der Planung

Für eine gesunde bauliche Weiterentwicklung der Stadt Grünsfeld ist es notwendig, zusätzlichen Wohnraum in Form von attraktiven Bauplätzen mit qualitativer Orientierung bereit zu stellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da Grünsfeld derzeit kein verfügbares Bauland zur Deckung seines Bedarfs besitzt. Für die Bauplätze des im Westen anschließenden jüngsten Wohngebiets `Göbel-Hömburg III` bestand schon vor Ausweisung des Gebietes eine höhere Anzahl an Vormerkungen als verfügbare Bauplätze. Für das Plangebiet `Höhri II` sind ebenfalls bereits 21 Interessenten vermerkt, was den deutlichen Bedarf an zusätzlichen Bauplätzen zeigt. Darunter sind viele junge Familien und Akademiker. Da das Plangebiet nördlich, südlich sowie westlich bereits von Wohnbebauung umgeben ist, stellt es einen Lückenschluss im Bereich des nordöstlichen Ortsrandes dar. Zu dieser anthropogenen Vorprägung kommen zusätzlich noch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen als begünstigender Faktor hinzu.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

Planungsalternativen

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die 27 geplanten Bauplätze gibt es mittlerweile 21 vorgemerkte Interessenten. Der Bedarf wird durch die vielen Vormerkungen sehr deutlich. Auf der Homepage der Stadt Grünsfeld werden derzeit zudem aktiv alle Wohnungseigentümer mit freien Wohnungen dazu aufgerufen, die zu vermietenden Wohnungen der Stadt Grünsfeld zu melden.

Die Stadt Grünsfeld leistet seit Jahren durch das mittlerweile dritte Stadtsanierungsgebiet 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. In allen Ortsteilen finden ebenfalls erfolgreich seit 30 Jahren Dorfentwicklungs- bzw. ELR-Maßnahmen zur Innenentwicklung statt.

In der Konzeptentwicklungsphase wurden zwei Planungsalternativen mit unterschiedlicher Erschließungstiefe und Anzahl der Bauplätze für das Plangebiet erarbeitet. Im Kosten-Nutzen-, Qualitäts-, Topographie- und Attraktivitätsvergleich wurde die vorliegende Variante vorrangig priorisiert. Sie bietet zudem eine höhere Anzahl an Bauplätzen auf der identischen Grundfläche und erzielt somit eine höhere Wohndichte, was eine zusätzliche Ausweisung von Flächen im Außenbereich verhindert. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Erschließungsstraßen `Schlesierstraße` und `Höhristraße`, die Erschließungsinfrastruktur sowie die topografische Plangebietsausprägung.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld–Wittighausen mit Rechtskraft vom 15.07.2006, weist das Verfahrensgebiet als geplantes Wohngebiet aus. Im Süd-Westen des Plangebietes wird eine bereits umgesetzte Wohnbaufläche mit einbezogen und überplant. Das Planungsgebiet schließt eine Lücke zwischen zwei bestehenden Baugebieten. In der derzeit laufenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld–Wittighausen stellt das vorliegende Plangebiet die letzte freie ausgewiesene Wohnbaufläche im Kernstadtgebiet Grünsfeld dar. Verträglichere Planungsalternativen existieren nach aktuellem Sachstand nicht.

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 8 – 19 der „Begründung mit Umweltbericht“ zum Bebauungsplan verwiesen. Zunächst erfolgten hierzu eine Bestandsaufnahme der Umwelt sowie eine Bewertung der Schutzgüter und der Umweltauswirkungen.

Der Eingriff in die Natur ist unvermeidbar, weil die Schaffung des Erweiterungspotentials am bestehenden Standort nur im Anschluss an die bestehenden Baugebiete sinnvoll ist. Aufgrund des Interessenkonflikts zwischen der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen und den Eingriffen in Natur und Landschaft besteht die Zielsetzung in deren Minimierung. Der Eingriff wird minimiert durch folgende Festsetzungen:

- Hecken- und Gehölzanpflanzungen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von Firsthöhen
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei der vier Teilflächen des Biotops `Feldhecken nördlich Grünsfeld´ nach §32 NatSchG mit einer Fläche von ca. 323 m² und 318 m², was insgesamt rund 53% des Gesamtbiotops ausmacht. Durch die geplanten Maßnahmen werden die beiden Teilflächen dauerhaft entfernt und somit vollständig und unwiederbringlich zerstört.

Ein Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung / Ausnahme wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreises gestellt. Die Ausnahme wurde mit Az. 21-364.27 am 09.10.2017 mit der Auflage des funktionsgleichen Ausgleichs erteilt. Um den Verlust der beiden Feldhecken zu kompensieren, ist die Kompensationsmaßnahme 2 geplant.

Um einen ausgeglichenen Naturhaushalt herzustellen wurden insgesamt drei planexterne Kompensationsmaßnahmen, zusätzlich zu den bereits im Plangebiet festgesetzten Pflanzgeboten, festgelegt:

Planexterne Kompensationsmaßnahme 1:

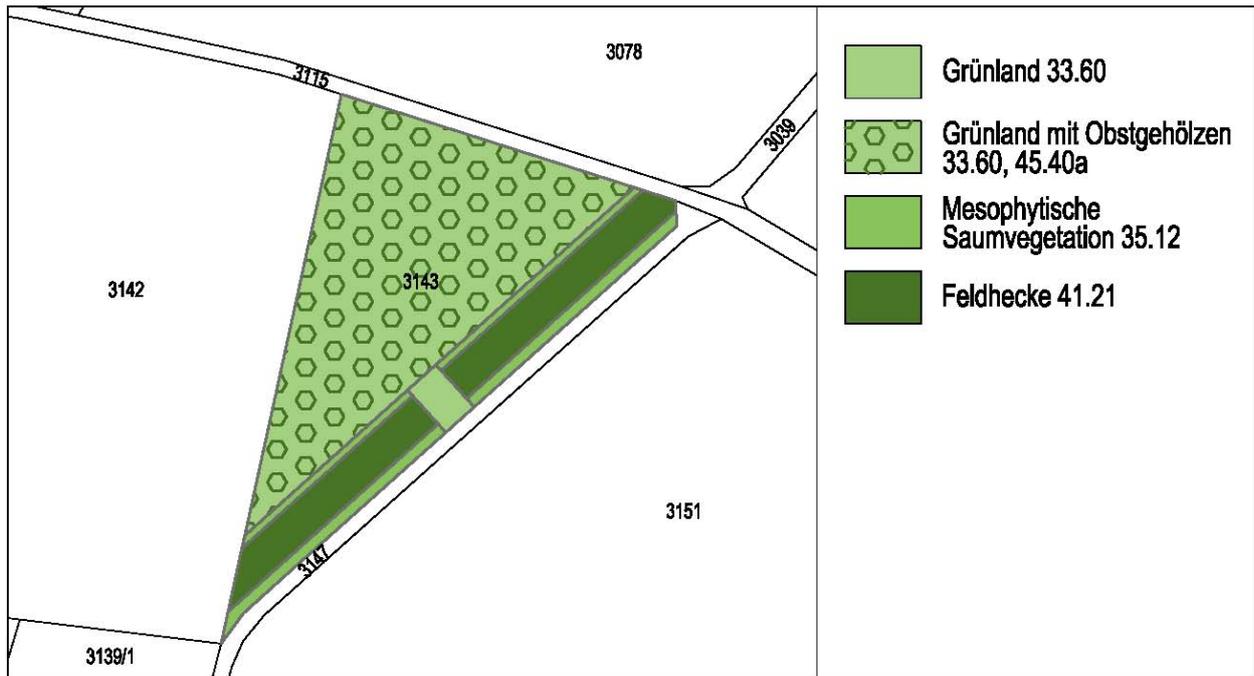
Für das Ökokonto der Stadt Grünsfeld wurde vor ca. 10 Jahren auf dem Flurstück 10179 zwischen Grünsfeld und Grünsfeldhausen ein Teich (11.927 m²) angelegt. Vorher bestand die Fläche aus intensiv genutztem Ackerland. Diese Maßnahme wird nun für den Ausgleich des Defizits der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung herangezogen.



Durch die Ausgleichsmaßnahme 1 wurden **100.252 Bilanzpunkte** gewonnen.

Planexterne Kompensationsmaßnahme 2:

Im Rahmen des Antrags auf Ausnahme zur Zerstörung von zwei Teilflächen eines gesetzlich geschützten Biotops, wurde zum Ausgleich der verloren gehenden Biotope eine Kompensationsmaßnahme vorgeschlagen. Diese Maßnahme wurde aus der Biotopvernetzungs-konzeption II der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld – Wittighausen entwickelt. Auf dem Flurstück 3143 der Gemarkung Krensheim soll zur Vernetzung der bereits vorhandenen Biotope `Feldhecken westlich Krensheim` und `Sukzession Wolfsberg` eine Feldhecke am Feldweg entlang gepflanzt werden. Die Länge beträgt rund 150m, die Breite beläuft sich auf 10m, beidseits ist ein extensiv gepflegter Saum auszubilden. Der Rest der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird zu einer Obstwiese umgewandelt.



Durch die Ausgleichsmaßnahme 2 werden **45.759 Bilanzpunkte** gewonnen.

Planexterne Kompensationsmaßnahme 3:

Auf dem Flurstück 11205 der Gemarkung Grünsfeld soll zur Vernetzung der bereits vorhandenen Biotop-Teilflächen `Feuchtbiotopflächen östlich Grünsfeld` auf einer gemeindeeigenen Ackerfläche eine Ergänzung des Biotops entstehen.

Entlang des Feldweges wird eine Streuobstwiese angelegt. An der nördlich gelegenen Fläche Richtung Bahnlinie entstehen drei Tümpel. Ein Teil des Aushubs wird auf der Fläche gelagert und trägt zusammen mit einzelnen Steinhäufungen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und damit des Mikroklimas bei. Auf der umgebenden Fläche entsteht eine Ruderalflur. Durch die direkt angrenzende Biotopfläche ist der Eintrag von autochthonem Saatgut gewährleistet.



Durch die Ausgleichsmaßnahme werden **75.609 Bilanzpunkte** gewonnen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet um 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 03.07.2017 bis 28.07.2017 informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 28.11.2017 bis 02.01.2018 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.

Es wurde eine gesammelte Stellungnahme von mehreren Angrenzern im Rahmen dieser Beteiligung vorgebracht. Die Anregung zur Verkehrsführung bzw. Anliegerstraßen-Regelung der Schlesierstraße wurde berücksichtigt.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs.1 und Abs. 2 BauGB vom 03.07.2017 bis 04.09.2017 und vom 15.11.2017 bis 02.01.2018 über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten 20 Stellungnahmen, insbesondere die Anregungen des Landratsamtes, Regierungspräsidiums Stuttgarts und des Regionalverbands Heilbronn-Franken hinsichtlich des Umweltschutzes (z.B. Starkregen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Bodenschutz), Immissionsschutzes, der Kompensationsmaßnahmen inkl. der Bilanzierung des Baugebietes, der Ausnahmeregelung bezüglich der Beseitigung der Biotop-Teilflächen innerhalb des Plangebietes und der Raumordnung (Mindest-Bruttowohndichte) 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 Baugebietes und den beschriebenen Minimierungsmaßnahmen verringert. Durch die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird ein ausgeglichener Naturhaushalt erreicht.

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 Anlage von Hecken-/Gehölzsäumen, dem Ausgleich der verloren gehenden Biotop-Teilflächen und der sonstigen Kompensationsmaßnahmen 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 `Höhri II` den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Der Bebauungsplan wurde am 20.03.2018 als Satzung beschlossen.

Stadt Grünsfeld, den 29.03.2018

gez. Joachim Markert, Bürgermeister