



BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

„Kreuzäcker“

Zusammenfassende Erklärung

Plandatum: 26.07.2016

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 – 96 22 0
Telefax: 07322 – 96 22 50



INGENIEURE & PLANER

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung 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. Die zusammenfassende Erklärung soll knapp gefasst und leicht verständlich sein.

1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Bereits seit längerer Zeit liegen der Stadt Neresheim mehrere konkrete Bauanfragen für den Ortsteil Stetten vor. Auf Grund der Ortsverbundenheit der Bauinteressenten kann dieser Nachfrage nur im Ortsteil Stetten nachgekommen werden.

Der Ort selber verfügt über kein Flächenangebot mehr. In den letzten Jahren wurden bspw. auch bereits diverse Bereiche nachverdichtet, untergenutzte Gebäude abgebrochen und durch neue Wohnbebauung ersetzt, Gebäude ausgebaut um das Wohnraumangebot zu erweitern.

Mit dem Bebauungsplan soll der Nachfrage der Bauinteressenten nachgekommen werden und neues Bauland im Ortsteil Stetten geschaffen werden.

2. ABLAUF DES VERFAHRENS

Der Gemeinderat der Stadt Neresheim hat am 18.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzäcker“ gem. § 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.09.2013. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 27.04.2016 gebilligt und die Auslegung beschlossen. Die Beteiligungen der Bürger und Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten wie in Punkt 4 beschrieben. Am 25.07.2016 wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften, nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen. Im Anschluss daran wurden die Verfasser der abwägungsrelevanten Stellungnahmen über das Ergebnis der Abwägung unterrichtet und die vorliegende zusammenfassende Erklärung gefertigt.

Mit Bescheid vom 26.08.2016 wurde die Genehmigung der Satzung durch das Landratsamt erteilt. Die Satzung wurde am 23.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht, womit diese in Kraft getreten ist.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Reichertstal III“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt.

Folgende umweltbezogene Gutachten wurde erstellt:

- Sickersversuch im Baugebiet „Kreuzäcker“, Geotechnik Aalen vom 08.05.2014

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbleiben.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Details können dem abschließenden Beschluss des Gemeinderats vom 25.07.2016 mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

4. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Zeitraum von 07.10.2013 bis zum 07.11.2013.

Es sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 30.10.2013 bis zum 29.11.2013 Folgende Belange wurden beachtet:

Regierungspräsidium Stuttgart – Höhere Raumordnungsbehörde

- Die Plausibilitätsprüfung wurde erarbeitet und dem Bebauungsplan beigefügt, dargestellt wurde die besondere Situation vor Ort. Das Vorgehen bzgl. der Ausweisung weiterer, über die konkret vorliegende Nachfrage hinausgehender Bauplätze wurde mit dem Regionalverband abgestimmt. Der Gemeinderat hat eine Willenserklärung zur Berücksichtigung dieser im nächsten Flächennutzungsplan gefasst.
- Hinweise zum Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft wurden in der Begründung ergänzt, Bedenken bzgl. des schutzbedürftigen Bereichs für Erholung sowie Landwirtschaft werden auf Grund der geringen Größe ausgeräumt.
- Daten der Flurbilanz (Wirtschaftsfunktionenkarte) wurden ergänzt und in der Abwägung berücksichtigt, einzelbetriebliche Aussagen zu Landwirtschaftsbetrieben wurden ergänzt.

Regierungspräsidium Freiburg

- Hinweise zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wurden ergänzt.

Landratsamt Ostalbkreis – Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

- Die Empfehlungen zur Muldenversickerung und zur Herstellung eines Notüberlaufs wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Ein Baugrundgutachten zur Beurteilung der Sickerfähigkeit wurde erarbeitet. Den Bauherren /-innen soll die Wahl der Nutzung des Zisternenwassers als Brauchwasser überlassen bleiben.
- Angaben zum Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wurden ergänzt.
- Das Schutzgut Boden wurde in der Bilanzierung berücksichtigt, die Bodenwerte ergänzt.

Landratsamt Ostalbkreis – Geschäftsbereich Straßenverkehr

- Sichtfelder wurde dargestellt.
- Regelungen zu Einfriedungen wurden aufgenommen.

- Von einem Hochbord wird auf Grund der Reduzierung des Straßenquerschnitts und der Konzeption der Anliegerstraße abgesehen.

Landratsamt Ostalbkreis – Geschäftsbereich Baurecht

- Änderungen bzgl. der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sowie der Höhenlage wurden gemäß den Anregungen vorgenommen.

Landratsamt Ostalbkreis – Geschäftsbereich Naturschutz

- Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde abgestimmt und ergänzt, Pflegehinweise wurden in den Festsetzungen ergänzt.

Regionalverband Ostwürttemberg

- Bedenken bzgl. des schutzbedürftigen Bereichs für Erholung sowie Landwirtschaft werden auf Grund der geringen Größe ausgeräumt.
- Eine Willenserklärung zur Berücksichtigung von vier Bauplätzen im Flächennutzungsplan wurde im Gemeinderat gefasst.
- Der Umgang mit den landwirtschaftlichen Flächen als Vorrangflur II wurde in der Begründung ergänzt.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Während dieses Beteiligungsschrittes, der vom 23.05.2016 bis 24.06.2016 durchgeführt wurde, sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

4.4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

Dieser Beteiligungsschritt wurde vom 17.05.2016 bis 21.06.2016 durchgeführt. Die vorgebrachten Stellungnahmen betreffen insgesamt Änderungen / Ergänzungen, die keine Grundzüge des Bebauungsplans betreffen. Es ist keine weitere Beteiligungsrunde erforderlich.

Folgende Belange wurden beachtet:

Regionalverband Ostwürttemberg

- Eine Willenserklärung zur Berücksichtigung von vier Bauplätzen im Flächennutzungsplan wurde im Gemeinderat gefasst.

Regierungspräsidium Freiburg

- Hinweise auf die Gefahr lehmerfüllter Spalten wurden ergänzt.

Landratsamt Ostalbkreis – Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht

- Hinweis auf ggf. unzulässige Lärm- bzw. Geruchsemissionen wurde auf Grund örtlicher Gegebenheiten abgewogen.

Landratsamt Ostalbkreis – Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

- In der Begründung wurde ergänzt, dass die Entwässerung im modifizierten Mischsystem erfolgt.

Landratsamt Ostalbkreis – Geschäftsbereich Straßenverkehr

- Sichtdreiecke wurden in der Planzeichnung angepasst.

Landratsamt Ostalbkreis – Geschäftsbereich Naturschutz

- Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde abgestimmt und ergänzt, die Ausgleichsmaßnahme entsprechend angepasst (Erweiterung auf 20m Breite).

Landratsamt Ostalbkreis – Geschäftsbereich Baurecht, Kreisbaumeisterstelle Bopfingen

- Die Anregungen wurden durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen entsprechend aufgenommen (Hinweise zu Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrt über Retentions- und Versickerungsflächen).

Regierungspräsidium Stuttgart (Eingang der Stellungnahme nach dem Beteiligungszeitraum)

- Eine Willenserklärung zur Berücksichtigung von vier Bauplätzen im Flächennutzungsplan wurde im Gemeinderat gefasst.
- Bedenken bzgl. des schutzbedürftigen Bereichs für Erholung sowie Landwirtschaft werden auf Grund der geringen Größe ausgeräumt.

5. ERGEBNIS DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

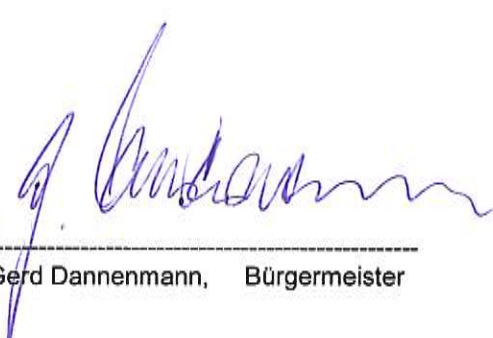
Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten ergeben sich keine anderweitige Lösungsmöglichkeiten am Standort.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich, ausgenommen der bereits bebauten, im Besitz der Stadt Neresheim. Es gibt im Gemeindebesitz im Ortsteil Stetten keine vergleichbaren Grundstücke als Alternative. Mit dem Baugebiet an entsprechender Stelle wird zudem eine Ortsrandabrundung geschaffen. Ein bereits im Jahr 2015 im Plangebiet entstandenes Gebäude wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgestellt:
Hermaringen, den 26. Juli 2016

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89 568 Hermaringen





Gerd Dannenmann, Bürgermeister