

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10A BAUGB ZUM BEBAUUNGSPLAN 'BRÜCKLEINSÄCKER'

Gemarkung Altkrautheim
Stadt Krautheim
Hohenlohekreis

Stand: 12. August 2024



1 Ziel und Zweck der Planung

Um dem Ziel, einer gesunden, baulichen Weiterentwicklung der Stadt Krautheim und ihrer Ortsteile gerecht zu werden, bedarf es einer ausreichenden Bereitstellung von Bauplätzen. Da im Ortsteil Altkrautheim derzeit kein verfügbares Bauland zur Deckung des aktuellen Bedarfs vorhanden ist, soll ein neues Baugebiet erschlossen werden. Die derzeit noch unbebauten Bauplätze sind in privater Hand und nicht verkäuflich. Um ein Abwandern der Ortsansässigen, insbesondere der jüngeren Bevölkerung mit Familien zu vermeiden, möchte die Stadt Krautheim den Bauwilligen die Möglichkeit eröffnen zu bauen. Es liegen bereits konkrete Bauanfragen von 10 bis 12 Interessenten vor.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung vom Oktober 2020 beschlossen. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für ein Wohngebiet dient einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung für den Teilort Altkrautheim. Das Bauinteresse von mehreren Interessenten gebot den Anlass die weitere bauliche Entwicklung in die Wege zu leiten. Damit wird den Anforderungen an §1 Abs. 3 BauGB entsprochen.

2 Planungsalternativen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bedarf des Baugebietes ergibt sich aus dem Eigenbedarf des Ortes an Bauplätzen für Wohnen. Weitere Planalternativen wurden nicht geprüft.

3 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. Zunächst erfolgten hierzu eine Bestandsaufnahme der Umwelt sowie eine Bewertung der Schutzgüter und der Umweltauswirkungen.

Es wurde festgestellt, dass Umweltauswirkungen vor allem für die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', 'Fläche', 'Boden' und 'Wasser' resultieren könnten. Um die Auswirkungen für die Schutzgüter zu minimieren, wurden Eingrünungsmaßnahmen durch Pflanzgebote festgesetzt und die überbaubare Fläche begrenzt.

In der Zusammenschau soll dem Interessenkonflikt zwischen der Ausweisung eines Wohngebietes und den Eingriffen in Natur und Landschaft durch folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich abgeholfen werden:

- Entwicklung der festgesetzten Pflanzgebote und Begrünung der nicht überbaubaren Bereiche
- Umsetzung der CEF-Maßnahme
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung und Höhe der Gebäude
- Regulierungen für Werbeanlagen
- Baufeld- und Bauzeitenbeschränkung
- Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung
- Festsetzungen von Zisternen

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Neupflanzungen kann der Ausgleich für den Bebauungsplan 'Brückleinsäcker' teilweise planintern ausgeglichen werden. Der erforderliche noch zu erbringende Ausgleich im Umfang von 53.360 Ökopunkten wird wie folgt beschrieben ausgeglichen: Als Maßnahme M1 wird die Extensivierung des planexternes Feldlerchenausgleiches mit 33.000 Ökopunkten dem vorliegenden Bebauungsplan „Brückleinsäcker“ zugeordnet. Als Maßnahme M2 werden bereits erfolgte Anpflanzungen von Obstbäumen im Rahmen der Obstbaum-Hochstammaktion verwendet. Es werden 64 Obstbäume zugeordnet. Die Maßnahme erzielt einen Ausgleich von 20.360 ÖP. Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die Planumsetzung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird.

4 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs in der Zeit vom 07.03.2022 bis 07.04.2022 informiert. Es wurden keine Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 18.03.2024 bis 19.04.2024 öffentlich im Rathaus Krautheim und online zur Einsichtnahme aus. Stellungnahmen sind keine eingegangen.

5 Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs. 1 BauGB vom 07.03.2022 bis 07.04.2022 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die weitere Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 18.03.2024 bis 19.04.2024.

Die im Rahmen der ersten Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen waren insbesondere die Anregungen des Regierungspräsidiums Freiburg hinsichtlich Hinweisen zur Geotechnik und zum Grundwasser, des Regionalverbandes Heilbronn-Franken hinsichtlich Mindestbruttowohndichte und Solardachpflicht, des Regierungspräsidiums Stuttgart hinsichtlich der Berücksichtigung des §1 BauGB, des Bauernverbandes zur Vermeidung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlich wertvollen Flächen, des LNV Hohenlohe zum Artenschutz, zum Biotopverbund und zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, des Landratsamtes Hohenlohekreis hinsichtlich Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der Notwendigkeit eines Gutachtens zum Verkehrslärm und der Berücksichtigung der Ergebnisse dessen, Bodenaushub, Müllbeseitigung, Biotopverbund, Artenschutz, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, noch notwendiger externer Ausgleichsmaßnahmen, Gestaltung von Solarmodulen und Stützmauern. Die hervorgebrachten Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt und die Planung dahingehend angepasst.

Im Rahmen der Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart hinsichtlich Starkregen, des LNV Hohenlohe hinsichtlich der Umsetzung des Ausgleichsmaßnahmen und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Bereich Boden, des Landratsamtes Hohenlohekreis Ergänzungen zum Immissionsschutz, Hinweise zum Grundwasser und zur Entwässerungsplanung, zu den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Bereich Boden wurde Rechnung getragen.

6 Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Für den Bebauungsplan ‚Brückleinsäcker‘ werden landwirtschaftliche Ackerflächen in Anspruch genommen. Es wird ein Wohngebiet entwickelt.

Als voraussichtliche Umweltauswirkung ist hauptsächlich die Flächeninanspruchnahme und die Versiegelung des Bodens sowie die Beeinträchtigung des Schutzgutes ‚Schutzgüter ‚Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt‘ zu benennen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen z. B.

- Entwicklung der festgesetzten Pflanzgebote und Begrünung der nicht überbaubaren Bereiche
- Umsetzung der CEF-Maßnahme
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung und Höhe der Gebäude
- Regulierungen für Werbeanlagen
- Baufeld- und Bauzeitenbeschränkung
- Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung
- Festsetzungen von Zisternen

Der Eingriff wird durch die planinternen Ausgleichsmaßnahmen teilweise kompensiert. Der planexterne Ausgleich erfolgt durch den Feldlerchenausgleich und die Zuordnung von bereits gepflanzten Obstbäumen im Rahmen der Obstbaum-Hochstammaktion.

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange eine gesunde bauliche Weiterentwicklung der Stadt Krautheim im Teilort Altkrautheim gegenüber dem unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft stuft die Stadt Krautheim, entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft als höherrangig ein.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist dieser unvermeidbare Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Die Stadt Krautheim kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan ‚Brückleinsäcker‘ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgte am 18.07.2024.

Stadt Krautheim, den

23. Aug. 2024


Bürgermeister Andreas Insam

