

Bebauungsplan „Bückle IV“ in Unterschneidheim, Nordhausen

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 26. Mai 2017 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Umweltbelange

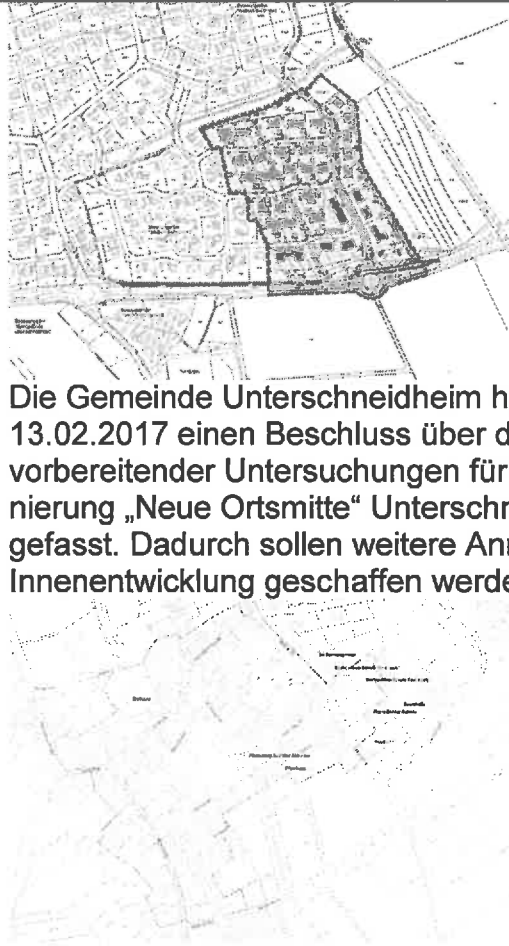
Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Wasserwirtschaft</u> Das Plangebiet ist im genehmigten AKP Nordhausen nicht berücksichtigt.	Das Benehmen mit dem Geschäftsbereich Wasserwirtschaft wird vor der Erschließung hergestellt.
<u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Landwirtschaft</u> Bedenken über mögliche Auswirkungen des ökologischen Ausgleichs werden vorgebracht. Der Ausgleich soll nicht auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden.	Nach Abstimmung mit Herrn Knitz wird eine Ausgleichsmaßnahme auf den Grundstücken Flst. Nr. 1858, 940 und 941 sowie auf einer Teilfläche von Flst. Nr. 1854, jeweils Gemarkung Zipplingen, durchgeführt.
<u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Naturschutz</u> Das Ausgleichsdefizit muss zu den planinternen Maßnahmen noch mit planexternen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.	Nach Abstimmung mit Herrn Knitz wird eine Ausgleichsmaßnahme auf den Grundstücken Flst. Nr. 1858, 940 und 941 sowie auf einer Teilfläche von Flst. Nr. 1854, jeweils Gemarkung Zipplingen, durchgeführt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p data-bbox="178 286 687 353"><u>Stark Ludwig, Burgstallstraße 28, Nordhausen</u></p> <p data-bbox="178 353 687 616">Ich möchte, dass auf dem Bauplatz Nr. 4 ausschließlich eine 1-geschossige Bauweise mit Kniestock zugelassen wird, weil durch die weiteren Bauweisen eine Verschattung meines Grundstücks gegeben ist.</p> <p data-bbox="178 649 687 761">Darüber hinaus dulde ich auf meinem Grundstück keinen Gehweg.</p>	<p data-bbox="687 286 1404 504">Das Regierungspräsidium Stuttgart und der Regionalverband Ostwürttemberg weisen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass die Einwohnerdichte im Baugebiet zu gering ist. Die Bauplätze müssen verkleinert und die Siedlungsdichte erhöht werden.</p> <p data-bbox="687 504 1404 616">Mit dem Regionalverband wurden dazu die Überlegungen Ziffer 1 – 4 erarbeitet (siehe unten).</p> <p data-bbox="687 649 1404 795">Deshalb kann dem Wunsch, im Baugebiet bzw. auf Bauplatz Nr. 4 ausschließlich eine 1-geschossige Bauweise festzusetzen, nicht entsprechen werden.</p> <p data-bbox="687 828 1404 940">Die Bauplätze Nr. 4 + 5 wurden deshalb ausgewählt, weil hier die geringste Beeinträchtigung für die Umgebungsbebauung zu erwarten ist.</p> <p data-bbox="687 974 1404 1046">Die Bebauungsplanung beinhaltet keinen Gehweg auf dem Grundstück Burgstallstraße 28.</p>

3. Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p data-bbox="178 1238 687 1350"><u>Regierungspräsidium Stuttgart bzw. Regionalverband Ostwürttemberg</u></p> <p data-bbox="178 1350 687 1462">Die Siedlungsdichte im Plangebiet ist zu gering. Eine verdichtete Bauweise wird angestrebt.</p>	<p data-bbox="687 1238 1404 1350">In einem Abstimmungsgespräch mit dem Regionalverband am 09.02.2017 wurde Folgendes vereinbart:</p> <ol data-bbox="687 1350 1404 1919" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="687 1350 1404 1601">1. Die Gemeinde verpflichtet sich, zwei Bauplätze für Wohnbauvorhaben mit jeweils 4 Wohneinheiten zu veräußern. (Angedacht ist dies auf den Bauplätzen Nr. 4 + 5. Dabei soll der Bauplatz Nr. 3 auf 700 m² verkleinert und der Bauplatz Nr. 4 auf 800 m² vergrößert werden). <li data-bbox="687 1601 1404 1713">2. Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe auf 9,50 m festgesetzt. Dabei sollen weiterhin 2 Vollgeschosse möglich sein. <li data-bbox="687 1713 1404 1919">3. Die Gemeinde erklärt verbindlich, dass sie im Hauptort im Gewann Wallensulz einen Bebauungsplan mit einer verdichteteren Bauweise, mit verkleinerten Bauplätzen und der Zulässigkeit von Mehrgeschosswohnungsbau, entwickeln wird.

	 <p>4. Die Gemeinde Unterschneidheim hat am 13.02.2017 einen Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen für die Sanierung „Neue Ortsmitte“ Unterschneidheim gefasst. Dadurch sollen weitere Anreize zur Innenentwicklung geschaffen werden.</p> <p>Die Bebauungsplanunterlagen wurden entsprechend geändert.</p>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Wasserwirtschaft</u> Das Plangebiet ist im genehmigten AKP Nordhausen nicht berücksichtigt.</p>	<p>Das Benehmen mit dem Geschäftsbereich Wasserwirtschaft wird vor der Erschließung hergestellt.</p>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Landwirtschaft</u> Bedenken über mögliche Auswirkungen des ökologischen Ausgleichs werden vorgebracht. Der Ausgleich soll nicht auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden.</p>	<p>Nach Abstimmung mit Herrn Knitz wird eine Ausgleichsmaßnahme auf den Grundstücken Flst. Nr. 1858, 940 und 941 sowie auf einer Teilfläche von Flst. Nr. 1854, jeweils Gemarkung Zipplingen, durchgeführt.</p>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Naturschutz</u> Das Ausgleichsdefizit muss zu den planinternen Maßnahmen noch mit planexternen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.</p>	<p>Nach Abstimmung mit Herrn Knitz wird eine Ausgleichsmaßnahme auf den Grundstücken Flst. Nr. 1858, 940 und 941 sowie auf einer Teilfläche von Flst. Nr. 1854, jeweils Gemarkung Zipplingen, durchgeführt.</p>

<u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Der Beginn und Ablauf der Bau- maßnahme ist so früh wie mög- lich, mindestens 16 Kalenderwo- chen vor Baubeginn, schriftlich mitzuteilen.	Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird ent- sprechend informiert.
---	--

4. Planungsalternativen

in den Abwägungsvorgang einge- stellte Planungsvarianten	Bemerkungen

Aus Spalte 2 (Bemerkungen) ergeben sich die Gründe, warum diese Planungsvarian-
ten nicht weiter verfolgt wurden.

Aufgestellt:



Ebert

Unterschneidheim, 26.05.2017
Ort, Datum

Nikolaus Ebert, Bürgermeister
Unterschrift