

GEMEINDE GROßSCHWABHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET „AM PARK“ IN GROßSCHWABHAUSEN

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB

MÄRZ 2018

Planung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 8650 od. 8660, Fax: 036453/ 86515
Bearbeiter: Dipl.- Ing. Gabriele Klaiber

Grünordnung/
Umweltbericht: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 8650 od. 8660, Fax: 036453/ 86523
Bearbeiter: Dipl.- Ing. (FH) André Hölzer

Auftraggeber: Gemeinde Großschwabhausen,
Am Hohlstedter Weg 03, 99441 Großschwabhausen

Ziele des Bebauungsplanes

Am 16.09.2015 stellte der Vorhabenträger, die
*IT Bau GmbH, vertreten durch Herrn Tuttschke,
Langendorfer Str. 30, 06667 Weißenfels*

den Antrag, am nördlichen Ortsrand (nördlich der Straße Am Park) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet (für die Errichtung von ca. 8 Einfamilienhäusern) zu entwickeln.

Daraufhin hat der Gemeinderat der Gemeinde Großschwabhausen am 15.10.2015 in öffentlicher Sitzung auf der Grundlage von § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB zunächst beschlossen, für das Allgemeine Wohngebiet „Am Park“ in Großschwabhausen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen. Er beschloss weiterhin, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Planauslage, mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung, durchgeführt werden soll.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben Allgemeines Wohngebiet „Am Park“ (Gemarkung Großschwabhausen, Flur 2, Flurstücke 230 und 229) entsprach nicht der aktuellen Rechtslage des § 34 BauGB/ § 35 BauGB. Es sollten deshalb die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

Im Verlauf der Bearbeitung wurde festgestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht das geeignete Planungsinstrument ist, da die IT Bau GmbH die geplanten Wohngebäude nicht selbst errichten, sondern lediglich die Grundstücke erschließen will. In einer Beratung beim Thüringer Landesverwaltungsamt am 03.02.2016 wurde deshalb ein Wechsel des Planungsinstruments in einen Bebauungsplan empfohlen (siehe Protokoll unter Anlage 2 der Begründung).

Die Gemeinde Großschwabhausen führte den Planentwurf als Bebauungsplan fort und bediente sich zur Planung und Durchführung der Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen eines Dritten (Erschließungsträger), mit dem sie einen städtebaulichen Vertrag entsprechend § 11 BauGB abschloss, der bis zum Satzungsbeschluss vorlag. In dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten, zur Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB sowie zur Übernahme der Kosten für den mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungsplan.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Zeitgleich wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem detaillierte Maßnahmen zur Kompensation entwickelt wurden. Die Kompensationsmaßnahmen liegen alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ausgangssituation

Lage des Plangebietes:

Die Gemeinde Großschwabhausen liegt im Kreis Weimarer Land des Landes Thüringen. Sie ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand, im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage. Es hat eine Größe von 7350 m². Betroffen sind Teile der Flurstücke 230 (geplante Baugrundstücke) und 229 (Erschließungsstraße Am Park) der Flur 2 der Gemarkung Großschwabhausen.

Das Plangebiet schließt unmittelbar nördlich an einen Abschnitt der vorhandenen Straße „Am Park“ an. Die Flächen befinden sich in Privateigentum und wurde bis 2016 landwirtschaftlich genutzt (Ackerland).

Kein FNP vorhanden:

Für die Gemeinde Großschwabhausen liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Bebauungsplan konnte demzufolge nicht aus dem FNP entwickelt werden. Ein vorzeitiger Bebauungsplan ist jedoch dringend erforderlich, da die Gemeinde ein dringendes Interesse an einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauplätzen für eine Wohnbebauung hat, um insbesondere junge Familien im Ort zu halten und nicht in die Nachbargemeinden abwandern zu lassen.

Entsprechend Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden (LEP, 2.5.1 G). Demzufolge ist auch in nicht zentralisierten Orten die Ausweisung von Wohngrundstücken für den Eigenbedarf möglich. In Ausübung ihrer Daseinsvorsorgefunktion plant die Gemeinde, zur Deckung des Eigenbedarfs Baurecht für 8 Einfamilienhäuser zu schaffen. Zum Nachweis des Eigenbedarfs erfolgte eine detaillierte Erfassung der vorhandenen Potentiale (Baulücken, Leerstände, Potentiale in rechtskräftigen Bebauungsplangebietten) und eine Gegenüberstellung mit dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf (siehe Punkt 2.3 und Anlage 1 der Begründung).

In einer Beratung beim Thüringer Landesverwaltungsamt am 03.02.2016 (siehe Protokoll unter Anlage 2 und Pkt. 2.3 der Begründung) wurde klargestellt, dass die erfolgte Untersuchung der vorhandenen Potentiale und die Ausführungen zum künftigen Bedarf an Wohnbauflächen, zum Nachweis der vorgesehenen 8 WE ausreichend sind. Eine weitere extensiven Siedlungsentwicklung der Gemeinde Großschwabhausen (über die geplanten 8 WE hinaus) ist nur auf der Grundlage eines gesamträumlichen Konzeptes möglich. Dazu hat sich die Gemeinde bekannt. Sie wird sich innerhalb der aus der geplanten Gebietsreform entstehenden neuen Strukturen um die Erstellung eines gesamträumlichen Konzeptes, als Handlungsrahmen für die weitere, geordnete Siedlungsentwicklung von Großschwabhausen, bemühen.

Lage im Übergangsbereich zum Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT, ThürStAnz Nr. 31/2011) liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zum Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-14 – Zwischen Weimar, Apolda und Großschwabhausen.

Das Plangebiet selbst liegt demzufolge nicht im Vorranggebiet. Für die Bebauung wird der schmale Spielraum am nördlichen Ortsrand, den das ausgewiesene Vorranggebiet zulässt, genutzt.

Die Möglichkeit der Bebauung des Planbereiches wurde im Vorfeld mit dem Landwirtschaftsamt Sömmerda abgeklärt. Der Planbereich wird vom Agrarbetrieb bereits nicht mehr bewirtschaftet.

Eigentumsverhältnisse/ Erschließung des Plangebietes/ städtebaulicher Vertrag:

Der Erschließungsträger hat die Flächen bereits erworben und wird die Grundstücke erschließen sowie die erschlossenen Baugrundstücke an die zukünftigen Bauherren veräußern.

Der Erschließungsträger erschließt das Plangebiet auf eigene Kosten.

Zur Erschließung des Gebietes werden die entsprechenden Details zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde Großschwabhausen im städtebaulichen Vertrag sowie einem darauf aufbauenden Erschließungsvertrag und bezüglich der Ver- und Entsorgung in vertrag-

lichen Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und den zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen, geregelt.

Verfahrensablauf

Die Bauleitplanung für das Allgemeine Wohngebiet „Am Park“ in Großschwabhausen wurde zunächst als vorhabenbezogener Bebauungsplan begonnen (Aufstellungsbeschluss am 15.10.2015). Dazu wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Planauslage vom 09.12.2015 bis einschließlich 23.12.2015 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, aufgefordert.

Der Grünordnungsplan wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Umweltbericht in die Begründung integriert. Alle Maßnahmen zur Eingriffskompensation wurden innerhalb des Planbereiches festgesetzt.

Es machte sich ein Wechsel des Planungsinstruments vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einen Bebauungsplan erforderlich, da im Verlauf der Bearbeitung festgestellt wurde, dass die IT Bau GmbH die geplanten Wohngebäude nicht selbst errichten, sondern lediglich die Grundstücke erschließen und die erschlossenen Baugrundstücke an die zukünftige Bauherren weiter veräußern will.

Am 15.09.2016 erfolgte durch den Gemeinderat die Beschlussfassung in folgender Reihenfolge: Abwägungsbeschluss zum Vorentwurf/ Beschluss zum Wechsel des Planungsinstruments und Fortführung des Entwurfs als Bebauungsplan/ Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes. Der Planentwurf lag mit Begründung und Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 10.10.2016 bis einschließlich 11.11.2016 öffentlich aus.

Der Erwerb der Grundstücke durch den Erschließungsträger war langwierig und verzögerte den weiteren Verlauf. Am 22.03.2018 wurden die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung im Gemeinderat behandelt und der Abwägungsbeschluss gefasst. In gleicher Sitzung erfolgte anschließend der Satzungsbeschluss.

Vor dem Satzungsbeschluss wurde der Städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Großschwabhausen und der IT Bau GmbH unterzeichnet. Darin sind im Wesentlichen folgende Regelungen vertraglich vereinbart:

- Regelungen zur Übernahme der Planungskosten
- Regelungen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse
- Regelungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen
- Regelungen zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und zum Artenschutz, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Regelungen mit dem Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen obliegen dem Erschließungsträger.

Umweltbelange

Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes werden nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 2 des BauGB. Dementsprechend wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet.

Der Bebauungsplan „Am Park“ in Großschwabhausen stellt einen Eingriff in die Umwelt gemäß § 14 BNatSchG dar. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts wurden die natürlichen Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild dargestellt, bewertet und die Auswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben. Diese Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vermeiden, minimieren bzw. auszugleichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von rund 7.302 m². Dieser beinhaltet die Wohnbauflächen und Verkehrsflächen. Am Rand der Wohnbauflächen befinden sich Flächen zum Ausgleich (Eingrünung des Wohngebietes am Westlichen, östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes).

Beeinträchtigungen im Untersuchungsraum entstehen durch die überbaubaren (= versiegelbaren) Flächen und durch Verkehrsflächen. Es werden Biotopflächen überplant, was gleichzeitig den Verlust von Boden zur Folge hat. Ferner entsteht eine weitere Veränderung des Landschafts-/ Ortsbildes durch die Baukörper. Geringfügig ist auch das Schutzgut Wasser (hier Grundwasser) und Klima betroffen. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden als gering bis mittelstark eingestuft. Durch die Realisierung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden die Umweltbelastungen reduziert. Mit Hilfe eines Monitorings sollen ggf. entstehende Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist festzustellen, dass das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die potenziell vorkommenden Tierarten ausgeschlossen werden kann. Der potenziell vorkommende Feldhamster konnte bei Kartierungen im Jahr 2016 nicht nachgewiesen werden. Um zu vermeiden, dass möglicherweise neu eingewanderte Individuen beeinträchtigt werden, wird das Baugebiet vor Baubeginn erneut einer Kartierung unterzogen. Andere planungsrelevante Arten sind nicht betroffen.

Insgesamt wird abgeschätzt, dass bei Durchführung aller Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück bleiben werden.

Grünordnungsplan

Berechnungsmodell für die Kompensationsmaßnahmen ist das Bilanzierungsmodell/ Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005). Bei der Bewertung der Planflächen werden die Versiegelung (Verkehrsflächen), Bebauung und die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen entsprechend vollumfänglich als Wertverlust eingestuft. Die Ausgleichsmaßnahmen mit der Pflanzung von Strauch-Baumhecken (überwiegend Obstgehölze) und solitären Laub- bzw. Obstbäumen auf den geplanten Baugrundstücken sowie die geplante Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung von artenreichen Wegrandflächen mit Obstbäumen sollen insbesondere der Eingrünung dienen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird das Flächenäquivalent vom Bestand (Wertigkeit vorher, 136.585 Werteinheiten) mit dem Flächenäquivalent der Planung (Wertigkeit nachher, 136.900 Werteinheiten) gegenübergestellt. Für die vorliegende Planung ist ein Wertüberschuss von + 315 Werteinheiten/Flächenäquivalent zu verzeichnen. Somit sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN:

Gemäß §15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG ist dabei bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Da durch das Vorhaben grundsätzlich keine externen Kompensationsmaßnahmen

mit zusätzlichem Flächenverbrauch vorgesehen sind, sondern nur Ausgleichsflächen innerhalb des B-Plangebietes überplant werden, wird auf agrarstrukturelle Gesichtspunkte zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme Rücksicht genommen.

Die detaillierte Begründung und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird im jeweiligen Maßnahmenblatt im Grünordnungsplan dargestellt. Insgesamt wird abgeschätzt, dass bei Durchführung aller Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück bleiben werden. Nachfolgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Für die Ausgleichsmaßnahme A1 wird auf dem Flurstück 230 in der Flur 2 der Gemarkung Großschwabhausen die Anlage einer Obst-Strauch-Baumhecke zur Eingrünung des Wohngebietes) auf 1.486 m² festgesetzt.

Für die Ausgleichsmaßnahme A2 wird auf dem Flurstück 230 in der Flur 2 der Gemarkung Großschwabhausen die Pflanzung von kleinkronigen, hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen zur Eingrünung des Wohngebietes festgesetzt. Es ist je Baugrundstück 1 Baum zu pflanzen. Die Baumstandorte können dabei innerhalb des Grundstückes unter Beachtung von Grenzabständen und vorgesehenen Hausanschlussleitungen frei gewählt werden.

Für die Ausgleichsmaßnahme A3 wird auf dem Flurstück 230 in der Flur 2 der Gemarkung Großschwabhausen die Anlage eines artenreichen Wegrandsaumes mit Obstbäumen östlich und nördlich der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Es wird eine artenreiche Biotopmischung (RSM Regio Saatgutmischung 05) angesät sowie die Pflanzung von drei hochstämmigen Obstbäumen umgesetzt.

Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Zuständig für die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen (A1 bis A3) ist der Erschließungsträger. Er verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde, alle Maßnahmen umzusetzen (bzw. die Maßnahmen A1 und A2 vertraglich an die Käufer der einzelnen Baugrundstücke zu binden) und die Fertigstellung bzw. Endabnahme der Maßnahmenflächen unter Zuhilfenahme eines fachkundigen Planungsbüros zu dokumentieren und entsprechend der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Maßnahme A3 wird durch den Erschließungsträger im Rahmen der Erschließung des Gebietes umgesetzt.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen A3 erfolgt spätestens eine Vegetationsperiode nach der Erschließung des Wohngebietes, die der Maßnahme A1 und A2 spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Rohbaus der einzelnen Wohngebäude.

Hinweise Artenschutz

► Rodung von Gehölzen:

Die zur Rodung vorgesehenen Gehölze dürfen nach § 39 Absatz 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. - 28./29.02. entfernt werden. Sind die Gehölzentnahmen außerhalb dieser Zeitspanne unvermeidbar, so sind diese bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und vor der Fällung auf das Vorhandensein von Niststätten und Fledermausquartieren zu begutachten.

► Vorabkontrolle Feldhamster:

Um ein Vorkommen von potenziell bis zum Baubeginn eingewanderten Individuen des Feldhamsters sicher auszuschließen, sind die Vorhabenflächen unmittelbar vor Baubeginn erneut abzusuchen. Werden wieder keine Feldhamster festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Werden Feldhamster festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zur Vermeidung/ Kompensation abzustimmen.

Abwägung und Abwägungsergebnis

Während der Planauslage im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern Gelegenheit zur Einsichtnahme in den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie zur Äußerung und Erörterung gegeben. Durch einen Bürger wurden Einwände / Anregungen zum Baustellenverkehr vorgebracht. Daraufhin wurde im Abwägungsprotokoll vermerkt, dass der Baustellenverkehr zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger im städtebaulichen Vertrag zu regeln ist. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Stand Dezember 2015) wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 15.09.2016 behandelt. Es wurde ein Abwägungsbeschluss gefasst. Die Ergebnisse der Abwägung wurden entsprechend Abwägungsprotokoll in den Planentwurf eingearbeitet, der als Bebauungsplan fortgeführt wurde. Es ergaben sich im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Wechsel des Planungsinstruments vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Bebauungsplan
- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen Löschwasser (Löschwasserzisterne) und Regenwasser (Regenwasserzisterne)
- Ergänzung von Flur- und Gemarkungsangaben
- Änderung der zulässigen Traufhöhe von 4,0 auf 4,3
- Untersuchung und Kartierung des Plangebietes zur Erfassung von Feldhamstervorkommen durch ein Gutachterbüro und Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (nochmalige Begehung der Baufläche vor Baubeginn) sowie Einarbeitung des Ergebnisses in die Planung
- Präzisierungen der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sowie Änderungen der Maßnahmenblätter
- Ergänzungen der Begründung, insbesondere zum Wechsel des Planungsinstruments, zum Erfordernis eines gesamtträumlichen Konzeptes bei weiterer extensiver Siedlungsentwicklung (über die geplanten 8 WE hinaus), zu erforderlichen Regelungen zwischen Gemeinde und Erschließungsträger im städtebaulichen Vertrag sowie zwischen Erschließungsträger und Ver- und Entsorgungsunternehmen im Erschließungsvertrag, zu den Belangen der Landwirtschaft sowie der Ver- und Entsorgungsträger

Der daraus resultierende Entwurf (Stand Juli 2016) war Grundlage für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB. Die erneut eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 22.03.2018 behandelt und ein Abwägungsbeschluss gefasst.

Folgende Änderungen/ Ergänzungen wurden vorgenommen und in die abschließende Planfassung (Stand Februar 2018) übernommen:

- Zusätzliche Angabe von Höhenpunkten in der Planzeichnung, innerhalb des Plangebietes (nicht nur entlang der festgesetzten Verkehrsfläche)
- Geringfügige Klarstellungen und Anpassungen der allgemein zulässigen baulichen Nutzungen (zulässige Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe müssen der Versorgung des Gebietes dienen; Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die Wohnnutzung überwiegt).
- Ergänzende Festsetzungen zur Umsetzung und Zuordnung der grünordnerischen Maßnahmen;
- Ergänzung der Hinweise zum Artenschutz
- Ergänzung/ Präzisierung der Begründung, insbesondere zu folgenden Punkten:
 - Bevölkerungsentwicklung (Streichung des Trendszenarios)

- Wechsel des Planungsinstruments (durchgängige Verwendung der aktuell gültigen Begriffe)
- Städtebaulicher Vertrag (Abschluss bis Satzungsbeschluss erfolgt)
- Belange der Landwirtschaft (Planbereich wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt; Einhaltung der Grenzabstände bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen)
- Belange der Versorgungsträger (Dimensionierung der Regenrückhalteeinrichtung durch einen Erschließungsplaner; satzungsrechtliche Regelung der Abwassereinleitung; freie Wahl der Baumstandorte der Maßnahme A2 innerhalb der Baugrundstücke)
- Erfordernis eines gesamträumlichen Konzeptes bei weiterer extensiver Siedlungsentwicklung (Konzept wird bei Erfordernis innerhalb der aus der geplanten Gebietsreform entstehenden neuen Strukturen erstellt)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB gab es eine schriftliche Äußerung, die jedoch im Ergebnis der Abwägung nicht zu einer Planänderung führte.

Die abschließende Planfassung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, einschließlich der Textfestsetzungen, in der Fassung vom Februar 2018, wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung 22.03.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom Februar 2018 wurde gebilligt. Es erfolgte eine Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben 27.03.2018.

Großschwabhausen, den

Bürgermeister

.....

.....