



## Sitzungsvorlage

### 1. Bauleitplanung: BBPl. „Birkenbüschlein / VIP III“ in Walldürn

---

- a) Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.03.2018 bis 05.04.2018 und Beteiligung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.03.2018 bis 05.04.2018 sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB vom 05.03.2018 bis 05.04.2018  
Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
  - b) Billigung und Satzungsbeschluss
- 

#### **Aufgaben und Ziele des Bebauungsplans:**

Die gewerbliche Weiterentwicklung im Industriestandort „VIP“ verbunden mit der wirtschaftlichen Stärkung der Mitgliedsgemeinden ist erklärtes Ziel des GVV Hardheim-Walldürn. Folglich ist es aus kommunaler Sicht erforderlich, den Verbandsindustriepark „VIP“ zu erweitern und den Planbereich "Birkenbüschlein / VIP III" " auszuweisen, der den momentanen Bedarf an gewerblichen Bauflächen, aber auch den mittelfristigen Bedarf über die nächsten Jahre decken soll. Mit der Ausweisung des Industriegebiets sollen Möglichkeiten für gewerbliche Neuansiedlungen geschaffen und die wirtschaftliche Weiterentwicklung ortsansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe gesichert werden.

Aufgabe der Bauleitpläne ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Folgende Ziele werden für den Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ in Walldürn formuliert:

- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Umstrukturierung des Gebietes; Realisierung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Industrie- und Gewerbeflächen;
- Entwicklung des Planbereiches zu einem Gebiet mit attraktivem Erscheinungsbild in der Randlage von Walldürn sowie zu den bereits bestehenden Gewerbeflächen "VIP" und mit positivem Image durch anspruchsvolle grünordnerische Gestaltung, wodurch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden soll;
- Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Straßenverkehrsflächen;
- Anpassung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung);
- Minimierung der Neuversiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß;
- Bereitstellung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

### **Beteiligungsverfahren:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB erfolgte vom 05.03.2018. bis 05.04.2018.

### **Endgültige Fassung:**

Der Umweltbericht im Rahmen des Vorentwurfs und Entwurfs wurde ursprünglich vom Büro GaLaPlan R. Wöppel aus Tauberbischofsheim in Zusammenarbeit mit dem Dipl. Biologen B. Moos (Fachbeitrag Artenschutz / saP) erstellt. Die Weiterbearbeitung des Umweltberichts und des Fachbeitrags Artenschutz im Rahmen der endgültigen Fassung wurde dem Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH übertragen.

Der Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in Gänze überarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Abschließend wurden die Textlichen Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen, CEF-Maßnahmen, Pflanzgeboten und zu externen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts und des Fachbeitrags Artenschutz überarbeitet, ergänzt und angepasst.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Gemeinden und Öffentlichkeit wurden des Weiteren lediglich geringfügige Änderungen oder Ergänzungen in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen und in den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Birkenbüschlein / VIP III“ vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurden die Örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen entsprechend den städtebaulichen Absichten des GVV konkretisiert.

### **Weiteres Vorgehen:**

Da die Grundzüge des Bebauungsplans „Birkenbüschlein / VIP III“ durch die vorgenommenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen, die sich zum größten Teil aus dem Beteiligungsverfahren ergaben, nicht verändert wurden, kann die Verbandsversammlung den Satzungsbeschluss fassen.

### **Beschlussempfehlung**

---

- a) Die Verbandsversammlung beschließt die Behandlung und Abwägung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen entsprechend dem Behandlungsvorschlag der ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbh und des Ingenieurbüros für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH.
- b) Die Verbandsversammlung billigt den Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ einschließlich der zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 13.04.2022. Der Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ und die Örtlichen Bauvorschriften werden jeweils als Satzung beschlossen.