

**STADT WERTHEIM**



**Bebauungsplan  
Erweiterung Wohngebiet  
„Talbuckel / Talgraben“  
in Wertheim-Dertingen**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**16. Januar 2012**

## I. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

---

Ziel der Bebauungsplanerweiterung ist die Weiterführung der bestehenden Bebauung zwischen Friedhof und dem vorhandenen Baugebiet, entsprechend einer bestehenden Vorplanung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gebietes geschaffen werden. Vorgesehen ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit der geplanten Ausweisung soll die bestehende Wohnungsnachfrage im Raum bewältigt und die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden. Des Weiteren besteht die Chance und Möglichkeit der Eigenentwicklung der Ortschaft Dertingen.

## II. Verfahrensablauf

---

### III/1 Frühzeitige Beteiligung

Die Unterrichtung der voraussichtlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 21.03.2011 bis 21.04.2011 im Rathaus Wertheim statt. Anregungen durch die Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.03.2011 bis 21.04.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Nachfolgende Änderungen wurden in die Planung aufgenommen:

- Aufgrund der Anregungen des **Referats Finanzen, Betriebswirtschaft** sowie des **Referats Liegenschaften** bei der Stadt Wertheim wird die im Vorentwurf als Fußweg und teilweise als Verkehrsmischfläche festgesetzte Fläche Flst. Nr. 25570 als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt und festgesetzt. In Abwägung der Gesamterschließungskosten mit der Erfordernis wird auf den Ausbau dieser Verkehrsfläche verzichtet.
- Auf Anregung der **Autobahndirektion Nordbayern** wurden Örtlichen Bauvorschriften zum Umgang mit Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen erlassen und auf Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung hingewiesen.

- Auf Anregung der **Stadtwerke Wertheim** wurde ein Hinweis auf die Wasserschutzzone III und der hier geltenden Bestimmungen im Bebauungsplan und in der Begründung aufgenommen.
- Auf Anregung des **Landratsamtes Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt**, wurde zu den nachfolgenden Themen in den Festsetzungen oder der Begründung aufgenommen:

Wasserschutzgebiet

Erdwärmennutzung (mit z.B. Erdwärmekollektoren, Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen) ist im Wasserschutzgebiet „Dertingen“ Zone III A nicht gestattet.

Altlasten / Bodenschutz

*Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 B BodSchG)* wird als Hinweis aufgenommen.

Natur- und Landschaftsschutz

Die an die Nordgrenze des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bilden mittelfristig die zukünftige Baugebietsentwicklung der Gemeinde Dertingen.

Zur Sicherung der Außengebietsentwässerung ist entlang dieser Nordgrenze eine Entwässerungsmulde mit 3,0 m Breite auf privatem Grund festgesetzt. Zur Wirksamkeit dieser Anlage werden in diesem Bereich keine Pflanzmaßnahmen ausgeführt. Im Hinblick auf das festgesetzte Pflanzgebot *-pro Grundstück ein großkroniger Baum-* und der geplanten Gebietsweiterung wird auf eine Randeingrünung an der Nordgrenze verzichtet.

Bei Vollzug des gesamten Baugebietes ist analog der Randeingrünung zum Friedhof eine Grüneinbindung zur freien Landschaft vorgesehen.

- Auf Anregung des **Regierungspräsidiums Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur**, wurden zur Einbindung des Friedhofs in Landschaft und Baufläche zwischen Friedhof und der geplanten Bebauung ein 10,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen als Streuobstwiese vorgesehen sowie ein Pflanzgebot zur Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes pro Bodengrundstück getroffen.

Die geänderten Unterlagen tragen die Fassung 16.05.2011.

## **II/2 Öffentliche Auslegung**

### **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 21. Juni 2011 bis 22. Juli 2011 vorgestellt. Anregungen seitens der Bürger wurden nicht vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden beziehen sich inhaltlich auf die bereits in der frühzeitigen Beteiligung abgewogenen und eingearbeiteten Themen. Lediglich wurde auf Anregung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur der Nachweis der geplanten Einwohnerdichte in der Begründung zum Bebauungsplan nochmals dargelegt.

Die Änderung der Begründung trägt die Fassung 17.10.2011.  
Eine Änderung der übrigen Unterlagen war nicht erforderlich.

## **III. Beurteilung der Umweltbelange**

---

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Für die zu betrachtenden, streng geschützten Arten wurden keine Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG festgestellt.

Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

Im vorliegenden Umweltbericht kam das Bayerische Kompensationsberechnungsverfahren entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999)“ zur Anwendung.

Die zu betrachtenden Schutzgüter des Ist-Zustandes erreichten eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die gesamte Fläche wird aktuell als Grünland bewirtschaftet.

Die Prüfung der Beeinträchtigungswirkungen auf die Schutzgebühr ergab, dass es möglich ist, die Eingriffsfolgen mithilfe von Minderungs- und Vermeidungsbemühungen sowie zweier Kompensationsmaßnahmen auszugleichen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Als Kompensationsmaßnahmen wurden festgesetzt:

- a) Anlage einer Streuobstwiese
- b) ökologische Aufwertung eines Lehmgrubengeländes
- c) Anlage eines Stillgewässers und Grünlandfläche in der Mainau

#### **IV. Abwägung der Umweltbelange**

---

Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in weiten Teilen in die Planung übernommen. Dabei waren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das städtebauliche Ziel der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Stadt Wertheim und seiner Ortsteile stand in diesem Falle den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes gegenüber.

In Abwägung der derzeitigen naturschutzfachlichen Bedeutung der vom Eingriff betroffenen Plangebietsfläche, der genannten Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie des Bedeutungswertes der vorgesehenen Ausgleichsflächen wurden die oben erwähnten Kompensationsmaßnahmen als ausreichend erachtet.

Die Schutzgüter erreichen im Planungsgebiet maximal mittlere Bedeutung, die zukünftige Beeinträchtigung der Schutzgüter wird durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Es verbleiben voraussichtlich keine Beeinträchtigungen.

#### **V. Prüfung von Planungsalternativen**

---

In der Anlage zu § 2 Abs. 2 und § 2a BauGB wird gefordert, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Die Prüfung von Standortalternativen mit vergleichbarer Eignung für die gewünschten Nutzungszwecke ergab, dass derzeit kein Grundstück mit gleicher oder annähernd gleicher Eignung auf Dertinger Gemarkung verfügbar ist. Da es sich um eine Erweiterung der bestehenden Bebauung im Rahmen der zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Ortes handelt und die Untersuchungsfläche durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung kaum geeignete Habitate für das Vorkommen streng geschützter Arten bietet, sind die Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt sowie das Landschaftsbild gering.

## VI. Zusammenfassung

---

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich wurden im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan dokumentiert. Auf die damit zu erwartenden Umwelteinwirkungen reagiert der Flächennutzungsplan (Umweltbericht) mit zusammenfassenden Zielvorstellungen für die nachfolgende Bebauungsplanung. Hierbei werden die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung auf Maßnahmenempfehlungen, die sich auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter beziehen, konkretisiert.

Es ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der Möglichkeit der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs der Umweltauswirkungen im Plangebiet selbst und nach Prüfung von Planungsalternativen im Plangebiet wurde im Rahmen der Abwägung für die Erweiterung des Baugebietes im festgesetzten Gebietsumgriff vom Gemeinderat der Stadt Wertheim am 17. Oktober 2011 der Satzungsbeschluss gefasst.



Wolfgang Martin

Referat Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau

