



Bebauungsplan
"Hofweg"
und
Örtliche Bauvorschriften

Zusammenfassende Erklärung

LB≡BW Immobilien
Landsiedlung GmbH

I. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an die bestehende Ortslage zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit Ein- und Zweifamilienhäusern ausgebaut werden. Der Bebauungsplan verfolgt mit der Ausweisung der Wohnbaufläche das Ziel, die Wohnungsnachfrage im Raum zu bewältigen, die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen und die Chance zur Eigenentwicklung des Ortsteils zu ermöglichen.

II. Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 01.06.2007 bis 02.07.2007 im Rathaus statt. Ergänzend hat am 05.07.2007 eine öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates stattgefunden, bei der die Planung vorgestellt und erörtert wurde.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.06.2007 bis 02.07.2007, 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.

Aufgrund der Anregungen des Landratsamts Main-Tauber-Kreis, Forstamt wurde in Abänderung des Vorentwurfs der nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Mindestabstand von 30 m im gesamten Geltungsbereich festgesetzt. In Abstimmung mit dem Landratsamts Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt wurden im Bereich der Altablagerungen Erkundungsmaßnahmen durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wurde der Bereich der Altablagerungen von einer Nutzungsänderung ausgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend verkleinert.

Die Anregung eines Bürgers auf eine alternative Verkehrsführung mit einer Parallelstraße zum Bestand wurde nicht aufgenommen. Der Anregung eines Bürgers auf direkte Fortführung des bestehenden Fußwegenetzes wurde nicht entsprochen.

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 18.03.2008 bis 22.04.2008 vorgestellt. Anregungen seitens der Behörden wurden nicht eingebracht. Die Anregung von Bürgern auf eine alternative Verkehrsführung wurde nicht aufgenommen. Der Anregung eines Bürgers auf Erhalt der nach § 32 NatSchG geschützten Biotope wurde nicht entsprochen.

III. Beurteilung der Umweltbelange

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes sind im Rahmen der Umweltprüfung zwei Fachgutachten zur Beurteilung der Altlastensituation und zur Beurteilung des Artenschutzes erstellt worden.

Zur Klärung der Altlastensituation wurden Rammkernsondierungen und Schürfe durchgeführt.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Des Weiteren wurde ein Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erarbeitet, die auf den Landschaftsplan (1978) und eine Biotoptypenkartierung (Erfassung 2003, Fertigstellung 2004) zurückgreift und eine Bilanzierung nach dem Verfahren „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ sowie der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ vornimmt. Im Rahmen der Realisierung des Baugebietes „Hofweg“ kommt es zu einem Verlust an Biotopen, die nach § 32 NatSchG geschützt sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für den Verlust der gesetzlich geschützten Biotope gestellt. Die Ausnahmegenehmigung nach § 32 Abs. 4 NatSchG wurde am 12.12.2007 vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt, erteilt.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust und die Neugliederung der Struktur des Erholungsraums, die Inanspruchnahme von nach § 32 NatSchG geschützten Biotopen, die Beeinträchtigung der Pufferfunktion zum angrenzenden Naturschutzgebiet, der Verlust von Teillebensräumen in Grünland und Gehölzstrukturen, die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, die Beschleunigung des Wasserabflusses, der Verlust von Oberflächenwasserretention sowie die Veränderung und Neustrukturierung des Landschaftsbildes ermittelt.

IV. Abwägungsvorgang

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in weiten Teilen in den Bebauungsplan übernommen.

Das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Forstamt hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass der nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Mindestabstand von 30 m zwischen Wald und baulichen Anlagen einzuhalten ist. Die Bebauungsplanfestsetzungen wurden entsprechend angepasst und folgen dieser Anregung.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt wurden im Bereich der Altablagerungen Erkundungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei

wurde eine Bauschuttablagerung festgestellt. Trotz relativ engmaschiger Untersuchungsichte durch Sondierungen und Schürfe können weitere begrenzte Ablagerungen auf dem Steinbruchareal vorhanden sein, daher wird der Bereich der Altablagerung von einer Nutzungsänderung ausgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend geändert.

Ein Bürger hat im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine alternative Verkehrsführung mit einer Parallelstraße zum Bestand angeregt. Da eine parallele Straßenführung eine erheblich längere Straße erfordert, die höhere Baukosten verursacht und einen größeren Eingriff in Natur und Landschaft durch Versiegelung und Zerschneidung des verbleibenden Naturraums bedingt, wurden die ausgewählten Erschließungsstrassen als günstigste Variante beurteilt und festgesetzt.

Ein Bürger hat im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine direkte Fortführung des bestehenden Fußwegenetzes (alternative Wegeführung) angeregt. Dieser Anregung wurde nicht entsprochen, da die festgesetzte Lage des Fußweges den historischen Wegeverlauf aufnimmt und die Topographie in diesem Bereich wesentlich günstiger ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde erneut die Anregung von Bürgern auf eine alternative Verkehrsführung mit dem Wunsch die geplanten Stichtrassen als Ringstrasse zu verbinden vorgebracht. Da das Ziel der Planung „Stichstrassen“ eine Verkehrsberuhigung für das geplant Wohngebiet ist und eine Ringstrasse aus verkehrlicher Sicht keine Vorteile für das angrenzende Bestandsgebiet sondern lediglich eine weitere Durchfahrtsmöglichkeit darstellt, wurde die Anregung nicht aufgenommen.

Der Anregung eines Bürgers auf Erhalt der nach § 32 NatSchG geschützten Biotope wurde nicht entsprochen. Ohne Verlagerung der Biotope wäre eine Bebauung des Gebietes nur stark eingeschränkt möglich gewesen. Als Kompensationsmaßnahme wurde für den Eingriff in die § 32 Biotope vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt. Die Verlagerung der Biotope wurde als vorgezogene Maßnahme außerhalb der Brutperiode der Vögel vor der Offenlage des Bebauungsplans durchgeführt.

Mit der Bebauungsplanung werden erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet. Der Verlust und die Neugliederung der Struktur des Erholungsraums, die Inanspruchnahme von nach § 32 NatSchG geschützten Biotopen, die Beeinträchtigung der Pufferfunktion zum angrenzenden Naturschutzgebiets, der Verlust von Teillebensräumen in Grünland und Gehölzstrukturen, die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, die Beschleunigung des Wasserabflusses, der Verlust von Oberflächenwasserretention sowie die Veränderung und Neustrukturierung des Landschaftsbildes sind besonders zu nennen. Auf die damit vorbereiteten erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert der Bebauungsplan mit Festsetzungen, die von Maßnahmen zur Aufwertung der Biotopstrukturen über die Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft im Plangebiet reichen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen wird im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote (Hecken mit Baumanteil sowie Baumpflanzungen) auf privaten Flächen, die Entwicklung und Erhaltung des Waldtraufs, die Erhaltung und Pflege des heckenartigen § 32 Biotops auf öffentlicher Fläche, die Entwicklung einer Rahmenvegetation am südlichen Gebietsrand mit Feldhecken und Steinriegeln, die Festsetzung von Baumstandorten auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Bereich Wendeanlagen), die Festsetzung der extensiven Begrünung von flachen Garagendächern und durch weitere Einzelmaßnahmen auf die erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert.

Zur Minimierung des Verlustes von Boden und Bodenfunktionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur möglichst geringen Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen.

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

Die Gestaltung des Landschaftsraumes wird durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme am südlichen Gebietsrand mit Feldhecken und Steinriegeln verbessert. Die Maßnahme wird die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt unterstützen. Aufgrund der Möglichkeit der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans im Plangebiet selbst und nach Prüfung von Planungsalternativen im Plangebiet wurde im Rahmen der Abwägung der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Gebietsumfang vom Gemeinderat der Stadt Wertheim am 26.05.2008 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt: LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH

Stuttgart, den 10.06.2008 – Dipl.-Ing. M. Ott