

STADT WERTHEIM



**Bebauungsplan
„Röte II“
und
Örtliche Bauvorschriften
in Wertheim-Lindelbach**

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

01.12.2008

I. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Bebauungsplangebiet „Röte“ 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 der voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 26.03.2008 bis 28.04.2008 im Rathaus statt. Ergänzend hierzu hat am 06.05.2008 eine öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates im Gemeinschaftsraum der Ortsverwaltung Lindelbach stattgefunden, bei der die Planung vorgestellt und erörtert wurde.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.03.2008 bis 28.04.2008 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 Bauernverbandes Main-Tauber-Kreis zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wurde in der Begründung folgende Aussage getroffen: Die im Westen des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind planungsrechtlich mit dem Sondergebiet (SO) „Golf“ überplant und können weiterhin bis zur Realisierung des Golfplatzes ohne Einschränkung landwirtschaftlich genutzt werden. Die geplanten baulichen Anlagen wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Auf die Anregung der Deutschen Telekom wurde dargelegt, die Erschließung abschnittsweise – abgestimmt auf den örtlichen Bedarf – in wirtschaftlich überschaubaren Bauabschnitten durchzuführen.

In Abstimmung mit dem Fachbereich Bauordnungsrecht, Umweltschutz der Stadt Wertheim wurde die zulässige maximale Dachneigung von 35° - 50° auf 22° - 52° erweitert.

Auf Anregung des Landratsamts Main-Tauber-Kreis –Umweltschutzamt- wurden die Ausführungen zur Schmutzwasserentsorgung, Regenwasserableitung sowie Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasserabfluss berichtigt und ergänzt und eine Aussage zum Immissionsschutz getroffen.

Auf Anregung der Fachgruppe Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Wertheim wird vor Erschließung des Baugebietes die zu entwässernde Fläche im allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Wertheim aufgenommen und die Ableitungskanäle in die Regenwasserbehandlung hydraulisch nachgewiesen.

Auf Anregung eines Bürgers in der Informationsveranstaltung am 06.05.2008 wurde der im Vorentwurf geplante Garagenstandort zur Vermeidung von Schäden bei Extremniederschlägen im südlichen Planbereich in das Baufeld zurückgesetzt.

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 19.08.2008 bis 22.09.2008 vorgestellt. Anregungen seitens der Bürger wurden nicht eingebracht. Die Anregung des Umweltschutzamtes einen Nachweis der schadlosen Ableitung anfallender Abwässer aus den Gebieten „Ried“ und „Graben“ zu erbringen, sowie die bereits im frühzeitigen Verfahren berücksichtigten Anregungen des Bauernverbandes und der Hinweis auf Reduzierung der Einleitungsmengen von Oberflächenwasser durch Versickerung im angrenzenden Grünstreifen durch den Fachbereich Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planunterlagen 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 Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden keine Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt, da die randlichen Strukturen als potenzieller Lebensraum der Zauneidechse von höchstens geringer Bedeutung für die Bestandssituation der lokalen Population im Planungsgebiet sind und sich die Bestandssituation für die Art in der Bewohnungsphase der Wohngebäude eher verbessern sollte. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Art aufgrund des Vorhabens ist daher auszuschließen.

Für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten wild lebenden Vogelarten ist nachgewiesen, dass unter Einbeziehung der vorgesehenen und in der Grünordnungsplanung festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand einschlägig wird.

Des Weiteren wurde ein Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 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 Acker 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 Obstbaumzeile an der Außengrenze des Wohngebietes
- b) Entwicklung einer Ackerfläche zu artenreichem Extensivgrünland.

IV. Abwägung der Umweltbelange

Die im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans 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 Bedeutungswerts 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 Lindelbacher Gemarkung verfügbar ist. Da es sich um eine Erweiterung der bestehenden Bebauung im Rahmen der natürlichen Weiterentwicklung des Ortes handelt und die Untersuchungsfläche durch die intensive Ackernutzung 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 zusammengefassten 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 Änderung des Flächennutzungsplans im festgesetzten Gebietsumgriff vom Gemeinderat der Stadt Wertheim am 20.10.2008 der Satzungsbeschluss gefasst.



Wolfgang Martin
Fachgruppe Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau

