



**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a BauGB**

zum Bebauungsplan

**Wohngebiet „Buschhölzlein“, 2. Abschnitt
in Wertheim-Kembach**

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.	VERFAHRENSABLAUF	3
3.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	4
4.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	6
4.1	Regierungspräsidium Stuttgart	6
4.2	Landratsamt Main-Tauber-Kreis	6
4.3	Regionalverband Heilbronn-Franken	7
4.4	Stadtverwaltung Wertheim – Referat Liegenschaften	8
4.5	Ortschaftsrat Kembach	8
4.6	Weitere Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	9
5.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	9
6.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Westen der Ortschaft Wertheim-Kembach befindet sich das Wohngebiet „Buschhölzlein“. Die planungsrechtliche Steuerung des Gebietes erfolgt über den seit 15.03.1994 rechtskräftigen Bebauungsplan „Buschhölzlein“. Die Planung sieht für die örtliche Erschließung im nördlichen Bereich eine Verbindungsstraße zur Sonnenbergstraße sowie im südlichen Bereich eine Stichstraße in Verlängerung der Blumenstraße vor. Für die nördliche Erschließungsstraße ist eine einseitige Bebauung im südlichen Bereich vorgesehen. Die nördliche Straßenfläche grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Diese Situation stellt für das Gesamtgebiet „Buschhölzlein“ aus heutiger Sicht keine wirtschaftliche Lösung mehr dar.

Es ist deshalb geplant den Bebauungsplan entlang der nördlichen Erschließungsstraße um eine weitere Bauzeile zu erweitern. Dies würde das wirtschaftliche Verhältnis von Baufläche zur Erschließungsfläche wesentlich begünstigen. Ebenso geht mit dieser Vorgehensweise eine ökonomische Erschließung einher.

Am 23.10.2017 wurde daher ein Bauleitplanverfahren, bezugnehmend auf den Abgrenzungsplan vom 13.09.2017 des Referats Stadtplanung, Hochbau, beschlossen.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verläuft das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Kembachtal“. Um das neue Wohngebiet zu realisieren, war die Herausnahme einer von der Planung betroffenen Fläche innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes erforderlich (ca. 1.414 m²) und wurde mittels eines Antrags auf Änderung der Landschaftsschutzgebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Kembachtal“ in die Wege geleitet. Das Umweltamt Main-Tauber-Kreis setzte eine geeignete Abgrenzung fest. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Wohngebiet „Buschhölzlein“, 2. Abschnitt in Wertheim-Kembach.

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat am 23. Oktober 2017 beschlossen, für das Plangebiet den Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim zu ändern, einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan zu erlassen. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Buschhölzlein“, 2. Abschnitt in Wertheim-Kembach. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,45 ha.

Als Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen und vom 17. September 2018 bis zum 19. Oktober 2018 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat stattgefunden, indem die Entwürfe der Bauleitpläne und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften mit den Begründungen und Anlagen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 22. Juli 2019 bis einschließlich 23. August 2019 öffentlich ausgelegt wurden. Ort und Dauer der Auslegung wurden zusammen mit den Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 13. Juli 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17. Juli 2019 von der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Aufgrund der Nichterreichung von Zielvorgaben des Regionalplanes (60 Ew/ha) mussten die Entwürfe der Bauleitpläne und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften überarbeitet werden, um die Zielvorgaben des Regionalplanes Heilbronn-Franken gemäß Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) zu erfüllen. Hierfür wurde die Anzahl der Baugrundstücke auf insgesamt 8 erhöht und eines dieser soll mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden, um eine Mindestbruttowohn-dichte von 60 Einwohner je Hektar zu erreichen. Zusätzlich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf eine Gesamtgröße von 0,45 ha verringert. Im Anschluss wurden die Entwürfe der Bauleitpläne und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit den Begründungen und Anlagen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 13. September 2021 bis einschließlich 15. Oktober 2021 erneut öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08. September 2021 in Kenntnis gesetzt.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gab die Firma Franz Zeller GmbH & Co. KG eine Stellungnahme ab, um Bedenken bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans zu äußern. Der Betreiber des Steinbruchs, der sich in ca. 150 Metern Entfernung zum Plangebiet befindet, führte mehrere Punkte auf und äußerte die Befürchtung, dass aufgrund der im Zuge durchgeführter Sprengungen eintretenden Lärmimmissionen Probleme mit hinzuziehenden Anwohnern entstehen könnten.

Im Steinbruch-Betrieb der Firma Franz Zeller GmbH & Co. KG westlich des Plangebietes wird täglich 1-2 mal eine Sprengung durchgeführt. Das Büro Wölfel Ingenieure (Höchberg) wurde daher mit „Schallpegelmessungen zur Bestimmung der Spitzenpegel im Bebauungsplangebiet bei Sprengungen im benachbarten Steinbruch Zeller“ beauftragt.

Diese Messungen beliefen sich über eine Dauer von zwei Wochen. Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässige Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete während der durchgeführten Messungen deutlich eingehalten wurde. Aufgrund über den Messzeitraum möglicherweise „ungünstigerer“ bzw. bei fortschreitendem Abbau näher zum Bebauungsplan-Gebiet gelegener Sprengstandorte, konnten höhere als die gemessenen Spitzenpegel nicht ausgeschlossen werden. Jedoch konnte aufgrund der zumeist deutlichen Unterschreitung des zulässigen Wertes von 85 db(A) dessen Einhaltung in der Regel auch künftig erwartet werden.

Um jegliches Restrisiko gänzlich auszuschließen, beschlossen die Stadtverwaltung Wertheim, die Geschäftsführung der Firma Zeller sowie das Büro Wölfel, die vorliegenden Pegelmessungen um eine zusätzliche Sprengung in einem „Worst-Case-Szenario“ zu ergänzen. Folglich wurde eine Sprengung unter möglichst ungünstigen Bedingungen, mit möglichst viel Sprengstoff, an einem möglichst ungünstigen Sprengort und möglichst ungünstigen Windbedingungen durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser zweiten Messung bestätigen im Wesentlichen die Dauermessungen der ersten Schallimmissionsprognose. Insgesamt ist damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Einhaltung des nach TA Lärm Nr. 6.1 in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Spitzenpegels von tagsüber $55 + 30 = 85$ db(A) auszugehen.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahme der Firma Franz Zeller GmbH & Co. KG mehr abgegeben.

Herr Rudi Seubert, Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 459, wies im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB darauf hin, dass er die in seinem Eigentum befindlichen Fläche innerhalb des Baugebietes „Buschhölzlein“, 2. Abschnitt nicht veräußern wird und diese auch nicht in das betreffende Baugebiet einbringen möchte.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat jede Kommune das Recht, einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Gründe und die Erforderlichkeit der Entwicklung des Wohngebiets „Buschhölzlein, 2. Abschnitt“ sowohl städtebaulich, planungsrechtlich, als auch ökonomisch fundiert erarbeitet und dargelegt.

Die Prüfung adäquater Standortalternativen, gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, hat ergeben, dass derzeit keine Fläche mit gleicher oder annähernd gleicher Eignung als Bebauungsplanfläche zur Fortführung des bestehenden Neubaugebietes verfügbar ist. Da die neuen Erschließungsabschnitte jeweils in enger Anbindung an den vorherigen Abschnitt geplant waren ist momentan unter Berücksichtigung der Flächennutzungsplanung kein anderer Standort besser geeignet.

Der Grundbesitz der privaten Eigentümer im Bereich des Bebauungsplanes erfährt durch die Bebauungsplanung grundsätzlich eine Wertsteigerung von Ackerland mit einem Wert von ca. 1 €/m² zu Rohbauland mit einem aktuellen Wert von 19,50 €/m². Der private Eigentümer ist dabei hinsichtlich wirtschaftlicher Verfügung über seine Fläche frei in seiner Entscheidung, einen ihm von der Stadt Wertheim angetragenen Verkauf der Fläche zu dem nahezu zwanzigfachen Wert vorzunehmen oder nicht.

Die Neuordnung des Baulandes für eine Bebauung kann alternativ zu einem Erwerb durch die Kommune auch über eine freiwillige oder amtliche Umlegung umgesetzt werden, in der der Eigentümer neu zugeschnittene Bauflächen zurückerhält. Diese kann er ebenfalls nach eigenem Ermessen weiter nutzen oder auch veräußern. Bei der Umlegung erfährt der Eigentümer wirtschaftlich keinen Nachteil. Durch den neuen Zuschnitt der Flächen können die Bauplätze aber entsprechend dem Bebauungsplan bebaut werden, was die Veräußerung von Flächen wirtschaftlich interessanter macht und fördert. Die Stadt Wertheim hat dem Eigentümer alle vorstehend aufgeführten Alternativen dargelegt und vorgeschlagen.

Im Verlauf der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekräftigte Herr Seubert seine Stellungnahme das in seinem Eigentum bestehende Grundstück nach wie vor nicht an die Stadt Wertheim veräußern zu wollen. Die alternativ angestrebte Kompromisslösung in Form eines wertgemäßen Flächentauschs konnte nicht im beiderseitigem Einvernehmen der Beteiligten umgesetzt werden.

Die Ausweisung von Bauflächen für Wohnungsbau erfolgt jedoch im Rahmen des städtebaulichen Notwendigen, sobald sich nach dem Baugesetzbuch ein Planungsbedarf ergibt. Die wirtschaftliche Folge einer Beplanung von Ackerflächen ist in der Tat die Steigerung des Grundstückswertes vom Preisniveau für Ackerland auf Rohbauland für Wohnen.

Die Neugestaltung der Grundstücksverhältnisse ist erst auf Grundlage des Bebauungsplanes zu veranlassen. Hierzu stehen freihändige Vereinbarungen oder gesetzliche Umlegungsverfahren zur Verfügung. Im Rahmen der Entscheidung über den Bebauungsplan wird hierfür

keine Entscheidung vorweggenommen. Soweit betroffene Eigentümer keine freihändige Vereinbarung anstreben, sind sie im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums und des Baugesetzbuches zur Mitwirkung an einer Umlegung verpflichtet, in der sie ihre Belange ausreichend durch Anhörungen und Rechtsbehelfe/-mittel verfolgen können.

Die Stadt Wertheim ist bestrebt, freihändige Vereinbarungen zum Grunderwerb umzusetzen und steht mit dem Eigentümer in Kontakt. Soweit freihändige Vereinbarungen nicht erfolgen können, muss die Durchführung eines Umlegungsverfahrens, soweit der Gemeinderat ein solches anordnet, im Interesse der Umsetzung des Baugebietes und der Bildung von Wohnbauplätzen vorbehalten bleiben.

Im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.v.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde keine Stellungnahme von Herrn Seubert mehr abgegeben.

4. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

4.1 Regierungspräsidium Stuttgart

Es wird angeregt, die Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung in Bezug auf den Wohnbauflächenbedarf in der Ortschaft Kembach zu konkretisieren. Zusätzlich soll dargelegt werden, dass in der Summe im Mittelzentrum Wertheim der regionalplanerische Dichtewert von 60 E/ha eingehalten wird, da nach dem städtebaulichen Entwurf im Vorentwurf lediglich eine Besiedlungsdichte von rund 40 E/ha angenommen wird.

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes angepasst. Der Geltungsbereich wurde auf nun 0,45 ha Fläche verringert und es wurde die Anzahl der Baugrundstücke auf 8 angehoben, wobei eines dieser mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden soll. Durch diese Anpassungen kann gewährleistet werden, dass ein Dichtewert von 60 Einwohner je Hektar erreicht wird.

4.2 Landratsamt Main-Tauber-Kreis

Umweltschutzamt

Es wird angeregt, den Bau begrünter Dächer zuzulassen bzw. gesondert auf diese Möglichkeit der Dachgestaltung hinzuweisen. Dieser Anregung wurde nachgekommen. Die Zulässigkeit begrünter Dächer wurde in die Begründung eingearbeitet.

Es wird auf die Existenz des ca. 150 Meter entfernten Steinbruchbetrieb der Franz Zeller GmbH & Co. KG hingewiesen. Diese Sachlage wurde, wie in Ziffer 3 beschrieben, im Zuge zweier Schallimmissionsprognosen behandelt.

Landwirtschaftsamt

Es werden Bedenken erhoben gegen die Bebauung und die Nutzungsänderung in Wohnbaufläche von Flurstück 441, welches einen Bodenwert von 70 Punkten aufweist und somit einen hervorragenden landwirtschaftlichen Produktionsstandort darstellt.

Da die neuen Erschließungsabschnitte jeweils in enger Anbindung an den vorherigen Abschnitt geplant waren ist momentan unter Berücksichtigung der Flächennutzungsplanung

kein anderer Standort besser geeignet. Zudem sollen lediglich ca. 16% (1.414 m²) des Grundstücks Flst.Nr. 441 in Baufläche umgewandelt werden. 84 % (7.294 m²) des Grundstücks bleiben weiterhin landwirtschaftlich nutzbar.

Zudem werden Bedenken erhoben gegen die geplante Ausgleichsmaßnahme. Ein Teil des Grundstücks Flst.Nr. 922/1 der Gemarkung Kembach soll in eine artenreiche Mähwiese umgewandelt werden. Das betroffene Flurstück ist Ackerland, das ebenfalls gute Bodenwerte aufweist und daher auch weiterhin für die landwirtschaftliche Produktion genutzt werden sollte.

Das betreffende Grundstück wird als artenreiche Mähwiese weiterhin extensiv genutzt und bleibt daher auch in Zukunft als wertvolle landwirtschaftliche Fläche erhalten.

Jugendamt

Es wird darum gebeten, bei der Bedarfsgerechtigkeit zu berücksichtigen, dass zunehmend und gerade von Eltern, die neu gebaut haben, Ganztagesplätze für die Kita-Betreuung nachgefragt werden.

Die Stadt Wertheim befindet sich im Hinblick auf diese Anregung innerhalb einer Kindertagesstätten-Bedarfsplanung für die Ortschaften Kembach und Dietershan.

4.3 Regionalverband Heilbronn-Franken

Es wird angeregt, die Aussagen zum Innenpotenzial in Kembach ausführlicher darzustellen. Es sei insoweit nicht nachvollziehbar, weshalb der Umfang des Planungsvorhabens mit 0,45 ha über dem errechneten Bedarf von 0,33 ha liegt. Im Sinne dessen wird ebenfalls angeregt zu prüfen, ob die nicht veräußerbaren Grundstücke im rechtskräftigen Bebauungsplan „Buschhölzlein“ (1. Abschnitt) zugunsten der neuen Grundstücke des 2. Bauabschnittes herausgenommen werden können.

Die Anregung hinsichtlich des Bauflächenbedarfes in Kembach wird inhaltlich deckungsgleich behandelt wie die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart (siehe Ziffer 4.1). Hinzu kommt die Tatsache der schwierigen topographischen Lage einiger bisher nicht genutzter, freier Grundstücke. Der sehr schleppende Verkauf von Bauplätzen in Kembach begründet sich in der schwierigen topographischen Lage der noch zur Verfügung stehenden Bauplätze im bestehenden Baugebiet. Diese Bauplätze sind zu steil (Gefälle von teilweise ca. 14%), um adäquat vermarktet werden zu können.

Unter der Kategorie „Potentialflächen“ müssen im Zuge der Bedarfsermittlung jedoch auch jene Flächen berücksichtigt werden, die unter genauer städtebaulicher Betrachtung nur sehr schwer vermarktbare sind.

Grundstücke, die unter genauer städtebaulicher Betrachtung als „gar nicht vermarktbare“ kategorisiert wurden, sind erst gar nicht in die Bilanzierung der Bauflächenbedarfsnachweise mit eingeflossen. Grundstücke hingegen, die entsprechend als schwer, aber möglicherweise doch vermarktbare eingestuft werden (schwierige topographische Lage wird von Interessenten z.B. aus Gründen günstigerer Grundstückspreise, Heimatverbundenheit etc. toleriert und abgewogen), sollen nicht gänzlich aus der Bilanzierung herausgenommen werden, um das tatsächliche Verhältnis zwischen Potenzialen und Bedarf vor Ort nicht zu verzerren.

Ferner wird ebenfalls wie in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart sowie des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis auf das Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe hingewiesen. Die Behandlung hierzu siehe ebenfalls Ziffer 3.

Des Weiteren wird angemerkt, dass gemäß der Bauleitplanunterlagen die Planfläche, hinsichtlich des landwirtschaftlichen Bodenwertes, durchgängig als Vorrangflur II bewertet ist. Östlich des Sessemmergrabens sei diese allerdings in der Flächenbilanzkartierung als Vorrangfläche Stufe 1 und westlich als Vorrangfläche Stufe 2 festgehalten. Zur Aufklärung wird eine Rücksprache mit der zuständigen Unteren Landschaftsschutzbehörde vorgeschlagen.

Das Landwirtschaftsamt teilte in seiner Stellungnahme mit, dass das Flurstück 441 (westlich des Sessemmergrabens) einen Bodenwert von 70 Punkten aufweist und somit einen hervorragenden Produktionsstandort darstellt. Zur Bebauung der Flurstücke 458 und 459 (östlich des Sessemmergrabens) bestehen seitens des Landwirtschaftsamtes keine Bedenken.

Hinsichtlich der Größe der geplanten Grundstücke sei man der Meinung, dass Grundstücksgrößen von etwa 950 qm auch im ländlichen Raum nicht mehr dem gesellschaftlichen Diskussionsstand bezüglich eines sparsamen Umgangs mit Flächen und dem Klimawandel entsprechen.

Die Grundstücksgrößen wurden aufgrund der vorliegenden Stellungnahme angepasst und bilden nun Größen von 302m² bis 802 m² ab.

4.4 Stadtverwaltung Wertheim – Referat Liegenschaften

Es wird angeregt, die als Verkehrsfläche vor Ort ausgebaute Wendeanlage im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit darzustellen. Für den Fall einer gesetzlichen Bodenordnung wäre die Ausweisung von Wohnbaufläche an der betreffenden Stelle nicht sachgerecht.

Der sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindliche Anteil des Wendehammers wird nach Rücksprache mit dem Referat Liegenschaften aus formellen Gründen im zeichnerischen Teil (Planteil) als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

4.5 Ortschaftsrat Kembach

Einstimmig ist man der Meinung, gemäß Art und Maß der baulichen Nutzung die beiden Punkte Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke streichen zu wollen.

Dem Anliegen des Ortschaftsrates wurde entsprochen. Schank- und Speisewirtschaften wurden innerhalb der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan nach Art der baulichen Nutzung als unzulässig festgesetzt. Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke waren innerhalb der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bereits als unzulässig festgesetzt.

Es wird ergänzend darum gebeten, bei Grundstücksverkäufen die Existenz und Nähe des Steinbruchs der Franz Zeller GmbH & Co. KG im Kaufvertrag festzuhalten, um Klagen deswegen zu verhindern. Wichtig sei den Ortschaftsräten auch, beim Bau auf den Grundstücken die Verpflichtung, genügend Stellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.

Dem Anliegen, bei Grundstücksverkäufen die Existenz und die Nähe des Steinbruchs im Kaufvertrag festzugesichern, wird nachgekommen.

Die festgesetzte Anzahl der geforderten Stellplätze auf den Grundstücken trägt der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg (1 Stellplatz pro Wohnung) Rechnung und wurde überdies sogar auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

4.6 Weitere Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Weitere Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- Handwerkskammer Heilbronn
- Referat 33, Altlasten, Stadtverwaltung Wertheim
- Regierungspräsidium Tübingen – Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg
- Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung
- Referat Wirtschaftsförderung, Stadtverwaltung Wertheim
- Referat Tiefbau, Stadtverwaltung Wertheim
- Unitymedia GmbH
- Tourismus Region Wertheim GmbH
- Referat Öffentliche Ordnung, Recht, Verkehrsbehörde, Stadtverwaltung Wertheim
- Netze BW GmbH
- Polizeipräsidium Heilbronn, Außenstelle Taubertalbischheim, Sachbereich Verkehr
- Deutsche Telekom GmbH
- IHK Heilbronn-Franken
- Stadtwerke Wertheim

Diese Stellungnahmen ergaben entweder keine oder nur geringfügige, redaktionelle Änderungen, oder ergaben nicht abwägungsrelevante Hinweise für die Erschließungs- und Ausführungsplanung bzw. haben keine Anregungen vorgebracht.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde von Dietz und Partner Landschaftsarchitekten BDLA Büro für Freiraumplanung GbR ein Umweltbericht aufgestellt. Inhalt dessen sind die Auswirkungen, Wechselwirkungen, Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Landschaftsbild und Erholungseignung, menschliche Gesundheit, Klima und Luft und Kultur- und Sachgüter, Nachhaltige Energienutzung und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Die zu betrachtenden Schutzgüter des Ist-Zustandes erreichen geringe bis höhere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Prüfung der Beeinträchtigungswirkungen auf die Schutzgüter ergibt, dass es möglich ist, die Eingriffsfolgen mit Hilfe von Minderungs- und Vermeidungsbemühungen sowie Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Für das Plangebiet wurde überdies, ebenfalls von Dietz und Partner Landschaftsarchitekten BDLA Büro für Freiraumplanung GbR, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und dokumentiert. Inhalt dieser ist die Untersuchung des Vorhabens insbesondere auf Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer und Tagfalter.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützte Tierarten vermieden werden können, wenn die konfliktvermeidenden Maßnahmen ergriffen werden. CEF-Maßnahmen sind ggf. für geschützte Fledermausarten erforderlich.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird gefordert, in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Die einzigen für Wohnungsbau in Betracht kommenden Alternativflächen sind im Gewann Oberholz (Flurstücke 499, 500, 503, 483/1, 483, 482 und 481) zu verorten. Der landwirtschaftliche Weg (Flurstück 489) müsste in diesem Fall ausgebaut werden, wodurch erhebliche finanzielle Aufwendungen starke Eingriffe in den Naturhaushalt nötig wären. Weitere Problemfelder bei dieser Alternativflächen stellen die mittlere Hangneigung von 18.2%, sowie die bestehenden Weinanbauflächen auf den Flurstücken 483/1 und 483 dar. Zusätzlich befinden sich die Grundstücke südlich der potenziellen Erschließungsstraße im Privatbesitz und werden aktuell als Gartenflächen genutzt. Ein möglicher Grunderwerb dieser Flächen stellt sich vermutlich schwierig dar.

Das Wohngebiet Buschhölzlein 2. Abschnitt stellt auf Grundlage der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur, welche im Rahmen des vorherigen Bebauungsplanes „Buschhölzlein“ geschaffen wurden, eine adäquate Erweiterungsfläche dar. Die vorliegende einseitige Bebauung stellt eine unzufrieden stellende Ausnutzung der bestehenden Verkehrserschließung dar. Durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Norden der Straße kann eine bestmögliche Nutzung der Infrastruktur gewährleistet werden, durch die sparsam mit Flächen und vorhandener Infrastruktur umgegangen wird.

Die Prüfung von anderweitigen Standortalternativen mit vergleichbarer Eignung für die gewünschten Nutzungszwecke ergab, dass derzeit keine Fläche mit gleicher oder annähernd gleicher Eignung als Bebauungsplanfläche zur Fortführung des bestehenden Neubaugebietes verfügbar ist. Da die neuen Erschließungsabschnitte jeweils in enger Anbindung an den vorherigen Abschnitt geplant werden, ist derzeit unter Berücksichtigung der Flächennutzungsplanung kein anderer Standort besser geeignet.