



**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 a BauGB**

**zum Bebauungsplan  
Wohngebiet „Talbuckel/Talgraben“,  
nördlich des Friedhofes, 1. Abschnitt  
in Wertheim-Dertingen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Regierungspräsidium Stuttgart	4
4.2	Landratsamt Main-Tauber-Kreis	4
4.3	Regionalverband Heilbronn-Franken	6
4.4	Autobahndirektion Nordbayern	7
4.5	Stadtwerke Wertheim	7
4.6	Weitere Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	7
<b>5.</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>8</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

In Wertheim-Dertingen stehen nur noch wenige kommunale Bauplätze zur Verfügung. Besonders jungen Familien soll der Bau eines Eigenheimes ermöglicht werden. Der positiven demographischen Entwicklung und Steigerung der Einwohnerzahlen soll mit der Ausweisung neuen Baulandes Rechnung getragen werden. In der Sitzung des Ortschaftsrates Dertingen vom 22.06.2016 wurde daher beantragt, die Planung der Erschließung der Fläche nördlich des Friedhofes zu beginnen.

Es ist vorgesehen, in Weiterführung der bestehenden Bebauung des Wohngebietes „Talbuckel/Talgraben“ sowie der *Erweiterung* „Talbuckel/Talgraben“, weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes geschaffen werden.

Der sich aus der Flächennutzungsplanänderung entwickelnde Bebauungsplan für die Erweiterung erhält die Bezeichnung Wohngebiet „Talbuckel/Talgraben“, *nördlich des Friedhofes, 1. Abschnitt*, in Wertheim-Dertingen.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebietes, um eine Weiterentwicklung der Ortschaft Dertingen zu ermöglichen.

## **2. Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat am 12. März 2018 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 „Talbuckel/Talgraben“, nördlich des Friedhofes, 1. Abschnitt in Wertheim-Dertingen. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,23 ha.

Als Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen und vom 27. Dezember 2018 bis zum 01. Februar 2019 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 20. Mai 2019 bis einschließlich 28. Juni 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 11. Mai 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. Mai 2019 von der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Infolge formeller Gründe (betr. Öffentliche Bekanntmachung) 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 1. Juli 2019 bis zum 2. August 2019 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden zusammen mit den Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen gem.

§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 22. Juni 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. Juni 2019 von der erneuten öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Aufgrund formeller Gründe (Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium) wurden die Unterlagen nochmals überarbeitet. Die Entwürfe der Bauleitpläne und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften mit den Begründungen und Anlagen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 17. Mai 2021 bis zum 18. Juni 2021 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden zusammen mit den Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 08. Mai 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. Mai 2021 von der erneuten öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Die Entwürfe der Bauleitpläne und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften mit den Begründungen und Anlagen wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26. Juli 2021 als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes nach §10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 22. Januar 2022.

### **3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Zuge der frühzeitigen sowie der förmlichen Beteiligung wurden vonseiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

### **4. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

#### **4.1 Regierungspräsidium Stuttgart**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Planansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 in Wertheim als Mittelzentrum eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha erreicht werden soll. Dieser Wert ist als Durchschnittswert anzusehen, d.h. es kann bei Gebieten mit etwas höheren Werten auch Gebiete mit niedrigeren Werten geben. Entscheidend ist jedoch, dass in der Summe die vorgegebenen Dichtewerte eingehalten und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann. Ausgehend von den Begründungen der Bauleitpläne wird dieser Wert unterschritten, wobei dieser Berechnung bereits ein äußerst optimistischer Wert von 1,8 Wohneinheiten zugrunde gelegt wurde. Es soll im weiteren Verfahren dargelegt werden, wie ein entsprechender Ausgleich erfolgen kann.

Den Anregungen des Regierungspräsidiums wurde nachgekommen und das Planwerk wurde entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes angepasst. Durch die Neueinteilung der geplanten Grundstücke und die Planung von 3 Mehrfamilienhäusern wird eine Einwohnerdichte von 60 Einwohner pro Hektar erreicht.

#### **4.2 Landratsamt Main-Tauber-Kreis**

##### Umweltschutzamt

Es wird angeregt, dass der Textteil 1.8 der Textlichen Festsetzungen wie folgt angepasst werden sollte:

„Aufgrund der Lage in Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Dertingen sind die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 13.02.2003 einzuhalten. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet eingeschränkt. Eine Zulässigkeit wäre vorab durch das Umweltschutzamt zu prüfen.“

Der Anregung wurde nachgekommen. Der betreffende Textteil (Ziffer 1.10) wurde entsprechend angepasst.

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 angeregt, folgenden Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit aufzunehmen:

„Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben., d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein. Je nach Anlage können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet weitere Anforderungen gelten.“

Der Anregung wurde nachgekommen. Der betreffende Hinweis wurde unter Ziffer 10.2.1 in die Begründung mit aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes das Schutzgut Grundwasser mit betrachtet werden sollte. Anwendung zur Bilanzierung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfs fand der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003). Bei diesem Vorgehen ist das Schutzgut Wasser (inkl. Grundwasser) integraler Bestandteil der Eingriffsbewertung gemeinsam mit den Schutzgütern „Boden“, „Arten und Lebensräume“, „Klima und Luft“ sowie „Landschaftsbild“. Aus der gemeinsamen Betrachtung dieser Schutzgüter wurde der Kompensationsfaktor unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeleitet. Eine gesonderte Berücksichtigung des Schutzgutes Grundwasser ist bei diesem Verfahren nicht vorgesehen.

Es wird vorgeschlagen, an der Nordgrenze des Plangebietes einen Pflanzstreifen zur Grüneinbindung anzulegen. Da sich die Planungsabteilung jedoch die Möglichkeit erhalten möchte auf zukünftig entstehenden Wohnbauflächenbedarf adäquat reagieren zu können (in Form einer Erweiterung des Baugebiets), wird von der Anlage eines Pflanzstreifens an der Nordseite des Plangebietes abgesehen.

Es wird angeraten, als zusätzliche Minimierungsmaßnahme die zulässige Doppelhauslänge von 30 auf 25 Meter zu reduzieren. Damit kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes noch verringert werden. Der Anregung wurde nachgekommen. Die zulässige Doppelhauslänge wurde von 30 auf 25 Meter reduziert.

### Landwirtschaftsamt

Es wird festgestellt, dass es sich nach der Digitalen Flurbilanz bei den betroffenen Flurstücken 25576 und 25575 des Geltungsbereiches um landwirtschaftliche Ackerflächen der Vorrangstufe II mit sehr guten Böden handelt, die Bodenwerte bis zu 74 Punkte aufweisen. Aus dem Umweltbericht wird zudem entnommen, dass die internen Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichend sind, um den Ausgleichsbedarf zu decken. Als externe Kompensationsmaßnahme ist die Umwandlung des Flurstückes 922/1 der Gemarkung Kembach von Ackerland in extensives Grünland vorgesehen. Auch hierbei handelt es sich um eine Fläche mit sehr guten Bodenwerten. Die Umwandlung wird vonseiten des Landwirtschaftsamtes nicht gutgeheißen, da somit weitere Flächen aus der Produktion genommen werden.

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.

Das betreffende Grundstück Flst.Nr. 922/1 wird in Form einer artenreichen Mähwiese weiterhin extensiv genutzt und bleibt daher auch in Zukunft als wertvolle landwirtschaftliche Fläche erhalten.

### **4.3 Regionalverband Heilbronn-Franken**

Es wird angemerkt, dass aus den Unterlagen nicht deutlich wird ob und wie die Fläche des Bebauungsplanes Erweiterung Talbuckel/Talgraben (östlich des Friedhofes) mit einem Umfang von 0,92 ha in Bezug auf die aktuelle Planung Berücksichtigung gefunden hat. Das Wohngebiet sollte etwa 13 Wohneinheiten ermöglichen, ist aber laut aktuellem Luftbild (Google Maps, Stand 24.01.2019) noch nicht erschlossen gewesen. Es wird um Prüfung und Klarstellung gebeten.

Das Baugebiet Erweiterung „Talbuckel/Talgraben“ ist voll erschlossen (Abnahme September 2016). Zum Zeitpunkt der Planung für den aktuellen Bebauungsplan (nördlich des Friedhofes, 1. Abschnitt) befanden sich vor Ort noch 4 freie Bauplätze mit einer Fläche von zusammen ca. 0,3 ha (siehe Potentialflächen in Dertingen). Mittlerweile wurden jedoch 2 weitere Bauplätze verkauft (ca. 1.400 m<sup>2</sup>), wodurch nur noch 2 freie Grundstücke zur Verfügung stehen (ca. 1.600 m<sup>2</sup>). Diese zwischenzeitliche Veränderung der Flächenbilanzierung wurde in der Begründung unter Ziffer 3.4 fortfolgend angeglichen.

Wie auch das Regierungspräsidium Stuttgart weist der Regionalverband auf die Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha in Mittelzentren hin. Der Anregung wurde nachgekommen und das Planwerk wurde entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes angepasst. Durch die Neueinteilung der geplanten Grundstücke und die Planung von 3 Mehrfamilienhäusern wird eine Einwohnerdichte von 60 Einwohner pro Hektar erreicht.

#### **4.4 Autobahndirektion Nordbayern**

Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 3 ablenken können, nicht errichtet werden dürfen. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen. Der Anregung wurde nachgekommen. Werbeanlagen wurden innerhalb der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Ziffer 2.12 als unzulässig festgesetzt.

#### **4.5 Stadtwerke Wertheim**

Es wird die Notwendigkeit der Errichtung einer Transformatorenstation im Lastschwerpunkt des Neubau- und des angrenzenden Altgebietes geschildert.

Am 20. Februar 2019 fand bezüglich betreffender Sachlage ein Vor-Ort-Termin mit jeweils einem Vertreter der Stadtplanung, des Tiefbaus und den Stadtwerken Wertheim statt. Man ist gemeinsam zur Auffassung gelangt, dass es sich direkt nördlich angrenzend an den Friedhof um den am besten geeigneten Standort handelt. Da sich der Standort dieser Fläche innerhalb der Ausgleichsfläche A1 befindet, wird der betreffende Anteil innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht zu Ausgleichsfläche A2 (Flst.Nr. 922/1) hinzugefügt.

#### **4.6 Weitere Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Weitere Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- Handwerkskammer Heilbronn
- Referat 33, Altlasten, Stadtverwaltung Wertheim
- Regierungspräsidium Thüringen – 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 Tauberbischofsheim, Sachbereich Verkehr
- Deutsche Telekom GmbH
- IHK Heilbronn-Franken
- Ortschaftsrat Dertingen
- Eigenbetrieb Baubetriebshof
- Zweckverband Wasserversorgung Main-Tauber-Kreis

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 der FABION 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 eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Die zu betrachtenden Schutzgüter, insbesondere die betroffenen Biotoptypen, sind von überwiegend mittlerer bis geringer ökologischer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der noch unbebauten Fläche handelt es sich um Ackerbrache.

Die Prüfung der Beeinträchtigungswirkungen auf die Schutzgüter ergab, dass es möglich ist, die Eingriffsfolgen mithilfe von Minderungs- und Vermeidungsbemühungen sowie Kompensationsmaßnahmen auszugleichen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Für das Plangebiet wurde überdies, ebenfalls von der FABION GbR, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und dokumentiert. Inhalt dieser ist die Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens insb. auf Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Vögel, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

## **6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird gefordert, in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Anderweitige Standortalternativen in der Ortschaft Dertingen sind, aufgrund des ausgeprägten Landschaftsschutzgebietes, lediglich im Westen des Sportplatzes oder nördlich des Bebauungsplanes „Ziegelrain-Steinhelle“ möglich. Diese Flächen stellen aufgrund ihrer Nähe zur Bundesautobahn 3, ihrer starken Hangneigungen und der räumlichen Distanz zu dem Kernort keine adäquaten Alternativen dar.

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 Wohnbaugebietes „Talbuckel/Talgraben“ 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.