

Öffentliche Bekanntmachung



1. Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Welzkübel“ in Wertheim-Nassig

2. Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Welzkübel“ in Wertheim-Nassig

3. Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Welzkübel“ in Wertheim-Nassig

- Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21. November 2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim für den Bereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Welzkübel“ in Wertheim-Nassig zu ändern.

Des Weiteren hat der Gemeinderat beschlossen, für diesen Bereich den Bebauungsplan aufzustellen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Welzkübel“ in Wertheim-Nassig zu erlassen.

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21. November 2022 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in Bezug auf

- die Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Welzkübel“ in Wertheim-Nassig
- die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Welzkübel“ in Wertheim-Nassig
- den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Welzkübel“ in Wertheim-Nassig

durchzuführen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes, der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften haben denselben Geltungsbereich. Dieser ist im nachfolgenden Abgrenzungsplan dargestellt.



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet statt, indem

- der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans 89 der Stadt Wertheim vom 30.10.2023 – zeichnerischer Teil (Teil A)
- der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans 89 der Stadt Wertheim vom 30.10.2023 – Begründung (Teil B)
- der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans 89 der Stadt Wertheim vom 27.10.2023 – Umweltbericht (Teil C)
- der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 30.10.2023 – zeichnerischer Teil (Teil A)
- der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 30.10.2023 – Festsetzungen (Teil B)
- der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 30.10.2023 – Begründung (Teil C)
- der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 27.10.2023 – Umweltbericht (Teil D)
- der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 27.10.2023 – Maßnahmen zum Umweltbericht (Teil E)
- der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 27.10.2023 – Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Teil F)
- der Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität vom 30.10.2023 (Teil G)

in der Zeit von

Montag, 04. Dezember 2023 bis einschließlich Freitag, 12. Januar 2024

im Internet veröffentlicht werden.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist sind die Unterlagen zur Bauleitplanung unter www.wertheim.de (Aktuelles/Bekanntmachungen/Auslegungen) sowie unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> (Verfahrenstyp: Bauleitplanung; Baden-Württemberg; Wertheim; Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren) einsehbar.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden die Unterlagen zur Bauleitplanung zusätzlich in der Stadtverwaltung Wertheim, Referat 41 (Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz), 3. OG, Flur gegenüber Zimmer 326, Mühlenstraße 26, 97877 Wertheim, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Im Zeitraum vom 23.12.2023 bis einschließlich 01.01.2024 ist die Stadtverwaltung Wertheim geschlossen.

Äußerungen zur Planung können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO – Datenschutz-Grundverordnung i. V. m. § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz (LDSG Baden-Württemberg). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls im Internet veröffentlicht wird sowie öffentlich ausliegt.

Die nachfolgend aufgeführten umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 27. Oktober 2023, erstellt von FABION GbR

Einige Gehölze im Gebiet weisen potenzielle Habitatstrukturen für Fledermäuse auf. Bei den Vögeln handelt es sich aufgrund der Siedlungsnähe um störungsunempfindliche Brutvögel ohne dauerhafte Niststätten. Für die gesetzlich geschützte Zauneidechse fehlt es im Gebiet an Habitatstrukturen zur Vervollständigung ihres benötigten Lebensraummosaiks. Aufgrund des Vorkommens des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings in der Umgebung und dem der Wirtspflanze (Großer Wiesenknopf) im Plangebiet, ist das Vorhandensein der Art anzunehmen.

Der Verlust potentieller Habitatbäume muss durch das Aufhängen von Fledermauskästen ausgeglichen werden, um den Erhaltungszustand der Fledermausarten zu wahren. Auch der Verlust der Höhlenstruktur für gehölzbrütende Vogelarten wird kompensiert. Durch diese

Ersatzhabitate bleibt der ökologische Funktionszusammenhang gewahrt und es kommt zu keiner Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 BNatSchG.

Umweltbericht vom 27. Oktober 2023, erstellt von FABION GbR

Die Prüfung der Beeinträchtigungswirkungen auf die Schutzgüter ergab, dass es möglich ist, die Eingriffsfolgen mithilfe von Minderungs- und Vermeidungsbemühungen sowie (im Falle unvermeidbarer Beeinträchtigungen) Kompensationsmaßnahmen auszugleichen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. In der Gesamtbilanz von Eingriff und Ausgleich werden sowohl der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf in Fläche bzw. Wertpunkten, als auch der ökologische Aufwertungsbedarf Boden erfüllt. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation werden festgesetzt:

- 0V: Baufeldbeschränkung und Erhalt von Biotopstrukturen
- 1V: Verwendung wasserdurchlässiger Materialien
- 2V: Sparsamer und sachgerechter Umgang mit Oberboden
- 3V: Regenwassernutzung / Zisternen
- 4V: Baufeldfreistellung – Rodung von Gehölzen
- 4.1V: Fachgerechte Rodung von 2 Bäumen mit potenziellen Habitatstrukturen für Fledermäuse (sowie einer Höhlenstruktur für gehölzbrütende Vogelarten)
- 4.2V: Rodung sonstiger Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Bauzeitenregelung)
- 4.3V: Totholzbaum
- 5V: Weitere artenschutzbezogene Einzelmaßnahmen
- 6V: Pflanzgebote von Baumanpflanzungen zur Durchgrünung der privaten Freiflächen
- 7V: Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität
- 1A und 2A: Anlage und Pflege von Streuobstwiesen
- 3A und 4A: Ausweisung von Waldrefugien
- 5A CEF: Ausgleich der verlorengehenden potenziellen Habitatbäume für Fledermäuse sowie gehölzbrütende Vögel mit dauerhaften Niststätten durch künstliche Ersatzquartiere

Es wird darauf hingewiesen, dass

1. Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können
2. Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können

3. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können
4. zusätzlich zur Veröffentlichung der Unterlagen im Internet, besteht als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit, die öffentliche Auslegung der Unterlagen in der Stadtverwaltung Wertheim, Referat 41 (Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz), 3. OG, Flur gegenüber Zimmer 326, Mühlenstraße 26, 97877 Wertheim, während der Dienststunden (Im Zeitraum vom 23.12.2023 bis einschließlich 01.01.2024 ist die Stadtverwaltung Wertheim geschlossen.)
5. eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des UmwRG gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können

Wertheim, 25. November 2023

Stadtverwaltung Wertheim
Referat Stadtplanung, Umwelt-
und Klimaschutz