

# Öffentliche Bekanntmachung



**1. Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach**

**2. Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach**

**3. Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach**

- Bekanntmachung über die Änderung der Verfahrensart des Bauleitplanverfahrens (gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch)**
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16. Dezember 2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim für den Bereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach zu ändern. (Änderungsbeschluss) Hierdurch wird der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes 89 vom 16. Dezember 2019 (aufgrund verändertem Geltungsbereich) geändert.

Des Weiteren hat der Gemeinderat beschlossen, für diesen Bereich den Bebauungsplan aufzustellen (Aufstellungsbeschluss) und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach zu erlassen. Hierdurch wird der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zum Erlass örtlicher Bauvorschriften vom 16. Dezember 2019 (aufgrund verändertem Geltungsbereich) geändert.

Dem Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wertheim in der öffentlichen Sitzung am 16. Dezember 2019 lag zudem die Durchführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB zugrunde. In seiner öffentlichen Sitzung am 25. September 2023 hat der Gemeinderat der Stadt Wertheim jedoch einen Änderungsbeschluss zum Beschluss vom 16.

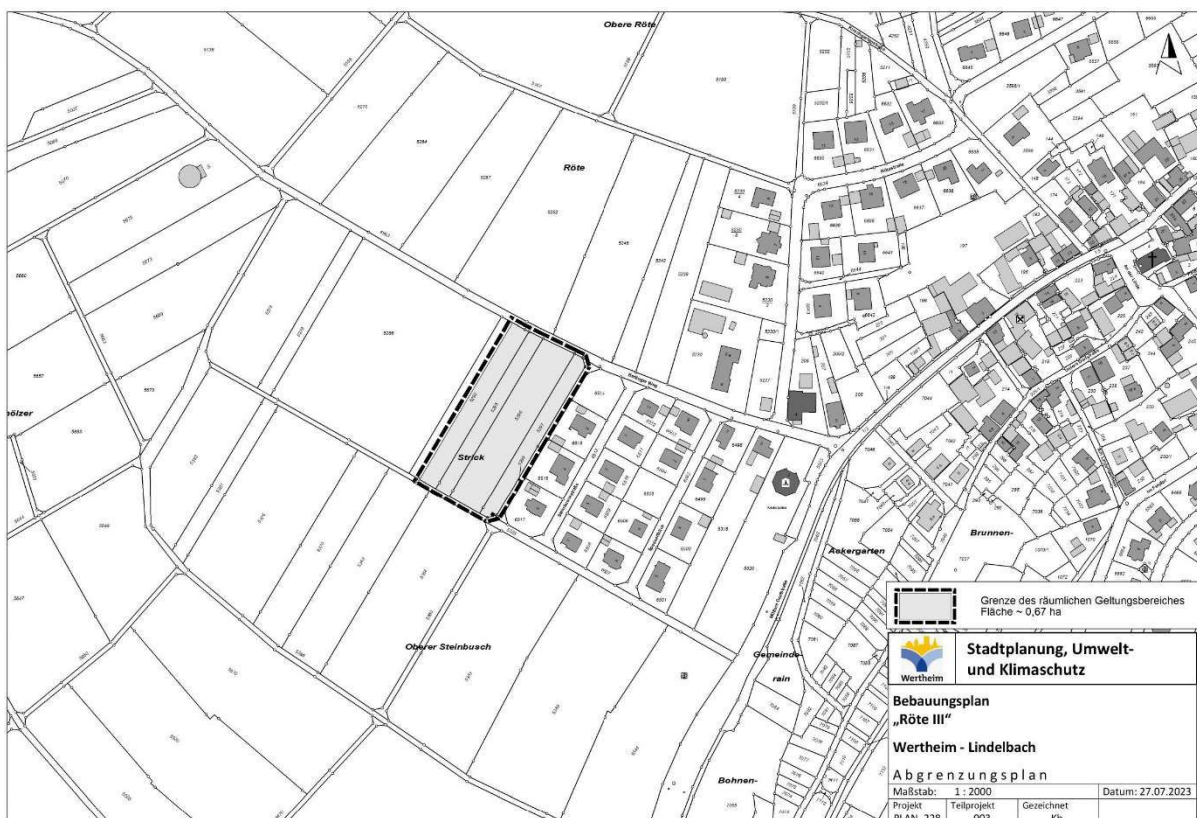
Dezember 2019 gefasst. Der Bebauungsplan Wohngebiet „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach wird nun im Regelverfahren nach § 9 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Weiterhin hat der Gemeinderat der Stadt Wertheim mit seinem Änderungsbeschluss in seiner öffentlichen Sitzung am 25. September 2023 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Bezug auf

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

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 25.09.2023 – zeichnerischer Teil (Teil A+B)
- der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans 89 der Stadt Wertheim vom 25.09.2023 – Begründung (Teil C)
- der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans 89 der Stadt Wertheim vom 25.09.2023 – Umweltbericht mit integriertem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Teil D)
- der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 25.09.2023 – zeichnerischer Teil (Teil A)
- der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 25.09.2023 – Festsetzungen (Teil B)
- der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 25.09.2023 – Begründung (Teil C)
- der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 25.09.2023 – Begründung zum Grünordnungsplan (Teil D)
- der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 25.09.2023 – Umweltbericht (Teil E)
- der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 25.09.2023 – spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Teil F)
- die Zusammenfassung der Kartierung vom 29.06.2023 (Teil G)
- die Schallpegelmessung vom 08. – 21.11.2021 (Teil H)
- der Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität vom 25.09.2023 (Teil I)

in der Zeit von

**Montag, 16. Oktober 2023 bis einschließlich Freitag, 17. November 2023**

im Internet veröffentlicht werden.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist sind die Unterlagen zur Bauleitplanung unter [www.wertheim.de](http://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.

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:

Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 25. September 2023, erstellt von Simon Mayer Dipl. Ing.

Die Ausweisung des Plangebietes führt zu einem Lebensraumverlust für Feldvögel auf der Fläche und das neu entstehende Baugebiet verursacht Verdrängungseffekte für die Vögel der offenen Feldflur.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) sollen Gefährdungen für die bodenbrütende Vogelart Feldlerche vermieden oder gemindert werden.

Umweltbericht vom 25. September 2023, erstellt von Simon Mayer Dipl. Ing.

- Bestandsanalyse, Auswirkungen, Wechselwirkungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf die Schutzgüter Klima/Luft, Boden, Wasser, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch und Kultur- und Sachgüter

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut	bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
Klima/Luft	Flächenverlust für Kaltluftproduktion und Lufthygiene	Kaltluftproduktion auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
Boden	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf Teilflächen durch Flächenversiegelung	vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der versiegelten Flächen	Regenwasser versickert weitgehend an Ort und Stelle
Arten und Lebensräume	Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (potenzieller Lebensraum für Arten der Feldflur); ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen	Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung
Landschaftsbild	Veränderung durch die Anlage von Gebäuden; Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Pflanzung von Gehölzen	keine Veränderungen
Mensch	geringe Einschränkung der Naherholungsfunktion	keine Veränderungen
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Beeinträchtigung

## G geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Schutzgut	Maßnahme
Klima/Luft	Begrünung des Gebietes in Teilbereichen
Boden	Durchführung von Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen zur Kompensation der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden
Wasser	die Planung berührt keine Überschwemmungsgebiete, Fließ- oder Stillgewässer, Wasserschutzgebiete oder Bereiche mit hohem Grundwasserstand
Arten und Lebensräume	durch das Vorhaben werden weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen; ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen; Kompensation des Eingriffs durch Ausweisung von externen Ausgleichsflächen
Landschaftsbild	das Vorhaben befindet sich nicht auf einer stark exponierten Fläche mit hoher Fernwirkung; zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft werden Maßnahmen der Durchgrünung durchgeführt
Mensch	es werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die Erholungsfunktion in Anspruch genommen
Kultur- und Sachgüter	Boden- oder Einzeldenkmäler werden nicht beeinträchtigt

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
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, 07. Oktober 2023

Stadtverwaltung Wertheim  
Referat Stadtplanung, Umwelt-  
und Klimaschutz