

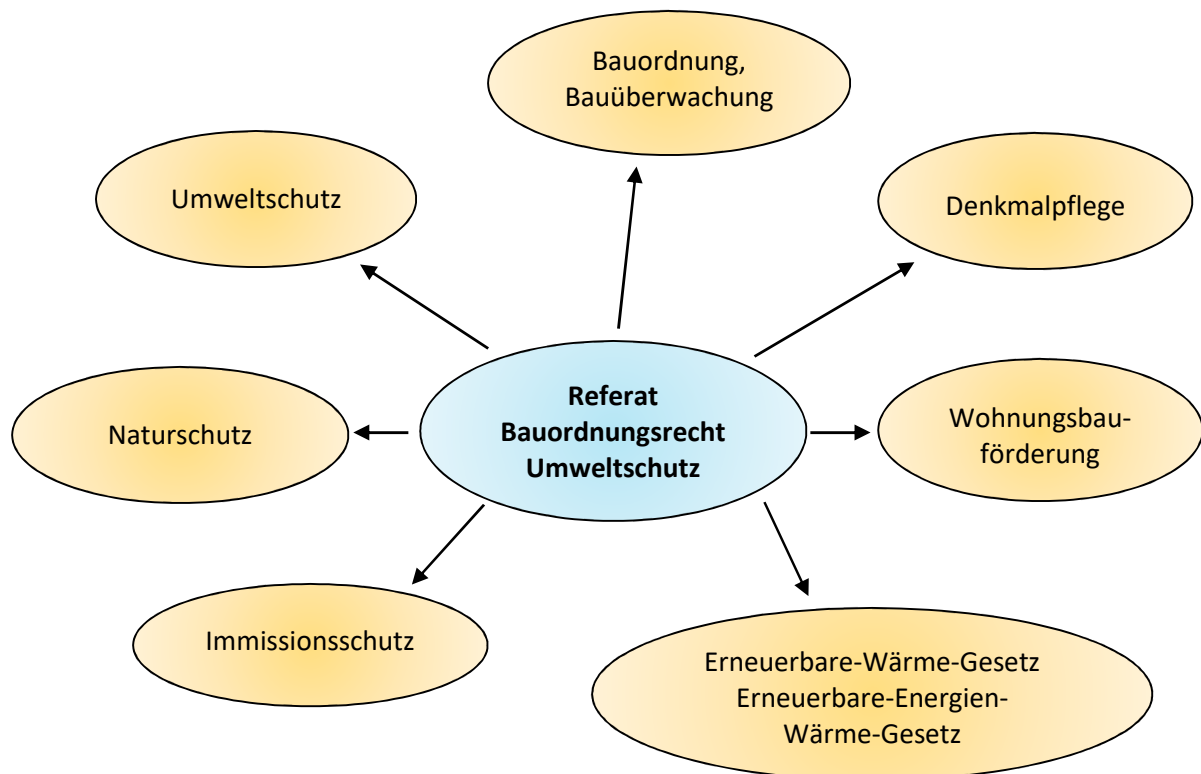
## 14. Bauordnungsrecht, Umweltschutz

Das Referat Bauordnungsrecht, Umweltschutz der Stadt Wertheim (sechs Voll- und vier Teilzeitbeschäftigte) ist untergliedert in die Abteilungen Baurechtsbehörde mit Denkmalschutz und Umweltangelegenheiten. Es ist Untere Denkmalschutzbehörde und Untere Baurechtsbehörde.

Seit dem Inkrafttreten der Verwaltungsreform in Baden-Württemberg am 1. Januar 2005 und damit der Aufgabenübertragung an die Unteren Baurechtsbehörden erfüllt das Referat auch Aufgaben in Teilen der Bereiche Naturschutz und Immissionsschutz. Weiterhin wurde die Zuständigkeit erweitert auf das Erneuerbare-Wärme-Gesetz des Landes (EWärmeG, seit 1. April 2008) und auf das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz des Bundes (EEWärmeG, seit 1. Januar 2009).

Seit 2015 ist das Referat auch zuständig für die Bearbeitung von Stellungnahmen und Einvernehmen, die von extern zuständigen Genehmigungsbehörden angefordert werden.

Das Referat Bauordnungsrecht, Umweltschutz deckt damit ein breites Spektrum unterer staatlicher Verwaltungsaufgaben unmittelbar vor Ort ab.



## 14.1. Bauordnungsrecht

### 14.1.1. Statistik

	2016	2017	2018	2019
<b>Bauanträge</b>	<b>336</b>	<b>367</b>	<b>395</b>	<b>341</b>
• davon Voranfragen	28	42	34	34
Genehmigungen (incl. Kenntnissgabe)	288	337	314	326
• davon denkmalschutzrechtliche Genehmigungen	27	16	25	15
Ablehnungen	3	3	6	5
Zurücknahmen	16	17	9	16
Abgabe an das Landratsamt/RP	5	2	5	5
noch zu bearbeitende Bauanträge	69	65	108	96
<b>Baukosten aller genehmigten Vorhaben in Mio. Euro</b>	<b>28,3</b>	<b>51,5</b>	<b>56,7</b>	<b>75,4</b>
gebührenpflichtig in Mio. Euro	27,5	48,4	53,8	55,3
gebührenfrei in Mio. Euro	0,8	3,1	2,9	20,1
<b>Einvernehmen/Stellungnahmen an andere Genehmigungsbehörden</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>10</b>
<b>Verfügungen</b>	<b>38</b>	<b>35</b>	<b>43</b>	<b>40</b>
zur Durchsetzung von Auflagen	16	15	15	12
sonstige Verfügungen	22	20	28	28
<b>Bußgeldbescheide</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zwangsgeldbescheide</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
<b>Gesamte Gebühreneinnahmen in Euro</b>	<b>251.585</b>	<b>354.425</b>	<b>367.280</b>	<b>273.936</b>
<b>Bußgeld und Zwangsgeld in Euro</b>	<b>8.300</b>	<b>1.447</b>	<b>8.700</b>	<b>600</b>
<b>Stellplatzablösungen in Euro</b>	<b>0</b>	<b>5.100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zuschuss Stellplatz in Euro</b>	<b>0</b>	<b>5.100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2016	2017	2018	2019
<b>Zahl der genehmigten ...</b>				
Neubauten Wohngebäude	23	59	50	44
Aus- und Umbau Wohngebäude	35	37	32	38
Neubau gewerbliche/öffentl. Bauten	25	15	18	20
Aus- und Umbau gewerbliche/öffentl. Bauten	42	55	46	58
sonstige Maßnahmen + Abbrüche	163	171	168	166
<b>Kostenvolumen in Mio. Euro</b>	<b>28,3</b>	<b>51,5</b>	<b>56,7</b>	<b>75,4</b>
Neubauten Wohngebäude	9,7	23,5	21,5	24,3
Aus- und Umbau Wohngebäude	2,8	4,2	3,3	3,2
Neubau gewerbliche/öffentl. Bauten	11,4	16,2	24,3	26,9
Aus- und Umbau gewerbliche/öffentl. Bauten	2,8	4,7	6,2	18,8
sonstige Maßnahmen + Abbrüche	1,6	2,9	1,4	2,2

### Erläuterungen zur Statistik

- Die Zahl der eingegangenen Anträge verringerte sich um 13,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr.
- Es wurden 2019 im Vergleich zum Vorjahr 3,8 Prozent mehr Bauanträge genehmigt.
- Bei den Neubauten von Wohngebäuden ging die Zahl um 12 Prozent zurück.
- Bei den Wohngebäudeaus- und umbauten gab es 18,8 Prozent mehr Genehmigungen.
- Die Genehmigungen für gewerbliche/öffentliche Neubauten nahmen um 11,1 Prozent zu.
- Die genehmigten Aus- und Umbauten im gewerblichen/öffentlichen Bereich erhöhten sich um 26 Prozent.
- Sonstige Maßnahmen und Abbrüche verringerten sich um 1,2 Prozent.

2019 stieg das Gesamtkostenvolumen gegenüber dem Vorjahr erheblich um 33 Prozent. Dies zeigt eine boomende Baukonjunktur. Im Einzelnen haben sich die Kostenvolumina wie folgt entwickelt:

- Im Bereich „Neubauten Wohngebäude“ erhöhte sich das Kostenvolumen um 13 Prozent.
- Das Kostenvolumen beim „Aus- und Umbau von Wohngebäuden“ reduzierte sich um 3,1 Prozent.
- Eine weiterhin starke Bautätigkeit zeigt sich im gewerblichen Bereich. Beim „Neubau gewerbliche/öffentliche Bauten“ nahm das Kostenvolumen um 10,7 Prozent zu.
- Mit 203,2 Prozent stieg deutlich das Kostenvolumen im Bereich „Aus- und Umbau gewerbliche/öffentliche Bauten“.
- Im Bereich „sonstige Maßnahmen und Abbrüche“ erhöhte es sich um 57,1 Prozent.

### 14.1.2. Genehmigte Wohngebäude

#### Neubauten/Nutzungsänderungen Gebäude in Wohnhaus

Jahr	Ein-/Zweifamilienhäuser		Mietwohngebäude		Eigentumswohngebäude		Gesamt	
	Anzahl	WE	Anzahl	WE	Anzahl	WE	Anzahl	WE
1994	46	60	11	70	6	48	63	178
1995	51	65	19	21	9	47	79	133
1996	75	95	3	14	7	35	85	144
1997	74	95	5	35	2	25	81	155
1998	92	118	6	24	4	40	102	182
1999	62	146	3	10	16	98	81	254
2000	68	91	5	11	12	64	85	166
2001	52	56	2	7	4	27	58	90
2002	38	42	1	8	4	8	43	58
2003	54	59	-	-	5	28	59	87
2004	50	54	3	15	2	4	55	73
2005	41	44	1	3	2	20	44	67
2006	51	54	3	3	1	5	55	62
2007	20	22	7	12	2	8	29	42
2008	23	28	3	9	-	-	26	37
2009	19	23	3	4	1	5	23	32
2010	26	28	2	4	-	-	28	32
2011	24	26	2	14	-	-	26	40
2012	37	44	-	-	1	8	38	52
2013	28	32	5	14	3	9	36	55
2014	32	36	4	37	-	-	36	73
2015	31	33	10	44	1	5	42	82
2016	24	30	3	8	1	25	28	63
2017	60	65	14	51	1	24	75	140
2018	54	61	5	34	2	25	61	120
2019	44	49	17	82	4	28	65	159
<b>Gesamt</b>	<b>1.176</b>	<b>1.456</b>	<b>137</b>	<b>534</b>	<b>90</b>	<b>586</b>	<b>1.403</b>	<b>2.576</b>

### 14.1.3. Wohnungsbauförderung

	2015	2016	2017	2018	2019
Wohnberechtigungsanträge	1	5	4	5	4
Anträge für Darlehen der L-Bank	3	2	7	3	5

#### 14.1.4. Bauüberwachung

	2015	2016	2017	2018	2019
Rohbauabnahmen	31	35	10	10	9
Schlussabnahmen	101	120	83	67	59
Nachschaun	53	54	8	12	6
<b>Bauabnahmen und Nachschaun gesamt</b>	<b>185</b>	<b>209</b>	<b>101</b>	<b>89</b>	<b>74</b>
<b>Baustellenkontrollen</b>	215	160	171	196	213
<b>Bodenverkehr</b> (Abgeschlossenheitsbescheinigungen/ Negativzeugnis)	6	7	7	4	6

#### 14.1.5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

In Wertheim gliedert sich die Denkmalpflege in drei Teilbereiche: Zum einen geht es um archäologische Denkmale/Bodendenkmale nach den §§ 2 und 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), zum anderen um einzelne Baudenkmale und denkmalgeschützte Sachgesamtheit nach § 2, § 12 und § 28 DSchG, welche es jeweils zu erhalten gilt. Der dritte Bereich bezieht sich auf den Altstadtkern, der seit dem Jahr 1991 als Gesamtanlage nach § 19 DSchG unter Denkmalschutz steht, um den historischen Stadtkern zu erhalten. Hier sind Veränderungen des äußeren Erscheinungsbilds generell genehmigungspflichtig. Dies betrifft Dacheindeckungen, Dachaufbauten, Dachfenster, Fenster, Türen und die Farbgestaltung von Fassaden. Die örtliche Bauvorschrift „Altstadtsatzung“ regelt die besonderen Anforderungen an bauliche Anlagen, Freiflächen, Werbeanlagen und Automaten.

Allein im Bereich der Gesamtanlage „Altstadt Wertheim“ gibt es ca. 200 einzelne Baudenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz. Dazu zählen Wohn- und Geschäftsgebäude, der „Spitze Turm“, die ehemalige „Fürstliche Hofhaltung“, die ev. Stiftskirche, die kath. Kirche St. Venantius, die Kilianskapelle, die Marienkapelle sowie die gesamte Burganlage, um nur einige zu nennen.

Weitere nennenswerte Kulturdenkmale sind das Hofgartenschlösschen sowie das ehem. Zisterzienserkloster Bronnbach, das als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz steht. In den Ortsteilen Wertheims sind überwiegend Kirchen, ehem. Hofreiten, Bauernhäuser und Kriegerdenkmale verzeichnet. Hinzu kommt eine hohe Anzahl an Epitaphien (Friedhöfe), Bildstöcken und Bußkreuzen in und außerhalb der Ortsteile.

Jegliche Veränderung an einem Baudenkmal bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Gemeinsam mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) führt hier die Untere Denkmalschutzbehörde, die dem Referat Bauordnungsrecht und Umweltschutz zugeordnet ist, Beratungen und Prüfungen zur Sanierung und Sicherung von Baudenkmalen durch. Gemeinsame Ortsbegehungen finden mit dem LAD in einem monatlichen Rhythmus statt. Zusätzlich werden, unabhängig vom LAD, eigenständig Beratungen und Abstimmungen innerhalb der Gesamtanlage durchgeführt. Weitere Aufgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde sind die Ausstellung von Steuerbescheinigungen sowie die Prüfung von Vergleichsberechnungen zu Wirtschaftlichkeitsnachweisen.

Im Jahr 2019 wurden 13 rein denkmalschutzrechtliche Anträge genehmigt. Daneben wurden denkmalschutzrechtliche Zustimmungen im Baugenehmigungsverfahren erteilt.

## 14.2. Umweltangelegenheiten

Der Umweltbeauftragte der Stadt Wertheim bearbeitet die folgende Aufgaben aus den Bereichen Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsplanung und Landespflege:

### **Umweltschutz, nachhaltige Entwicklung allgemein:**

- Förderung einer nachhaltigen Kommunalentwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21
- Begleitung und Unterstützung der Initiative „Fairtrade-Towns“

### **Landschaftsplanung, Naturschutz in der Bauleitplanung, Eingriffsregelung:**

- Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- Prüfungen sowie Maßnahmenplanung und Maßnahmenumsetzung zur Berücksichtigung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Planung und Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen
- Betreuung des Öko-Konto-Flächenpools
- Betreuung des Kompensationsflächenkatasters inklusive des Pflegeflächenkatasters für mittel- bis langfristige Pflegemaßnahmen
- Umweltberichtserstellung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und integrierter Grünordnungsplanung bzw. Überprüfung solcher Berichte, wenn Sie von externen Büros erstellt wurden
- Stellungnahmen zu allen umweltrelevanten Baugesuchen
- Landschaftspflegerische Begleitplanungen
- Begleitung von Umweltverträglichkeitsprüfungen nach UVPG
- FFH-Verträglichkeitsprüfungen
- Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

### **Naturschutz und Landschaftspflegemaßnahmen in Schutzgebieten**

- Betreuung und Pflege der Naturdenkmale (§ 31 NatSchG)
- Zuständigkeit für die Prüfung und Ahndung der Beeinträchtigung geschützter Flächen (§ 34 NatSchG)
- Mitarbeit bei der Betreuung von Schutzgebieten, z.B. Naturschutzgebiete, NATURA 2000 - Gebiete, Landschaftsschutzgebiete (gemeinsam mit Landratsamt)
- Maßnahmenprogramme im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege, z.B. Sandmagerrasen-Programm
- Maßnahmenprogramme im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege in Kooperation mit dem Kommunalen Landschaftspflegeverband Main-Tauber e.V.

### **Naturschutzmaßnahmen außerhalb von Schutzgebieten**

- Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Regulierung von invasiven Neophyten, Betreuung und Schulung von ehrenamtlichen „Neophytenbeobachtern“
- Fördermaßnahmen für den Wertheimer Streuobstbau

### **Gewässerschutz, Wasserrecht**

- Planung und Umsetzung von Gewässerschauen an Gewässern 2. Ordnung
- Vergabe und fachliche Begleitung der Erstellung von Gewässerentwicklungsplänen an Gewässern 2. Ordnung
- Fachliche Begleitung der Erstellung von Gewässerentwicklungsplänen an Gewässern 1. Ordnung
- Mitarbeit bei der Prüfung, Sicherung und Durchsetzung von Gewässerrandstreifen an Gewässern 2. Ordnung (§ 68b Wassergesetz)
- Planung und Umsetzung von Maßnahmen am Gewässer zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit im Sinne der Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie
- Ökologische Begleitung von Unterhaltungsmaßnahmen an Gewässern
- Stellungnahmen zu allen umweltrelevanten wasserrechtlichen Genehmigungen
- Zuständigkeit für die Sicherung von Erholungsschutzstreifen an Gewässern (§ 55 NatSchG)
- Konfliktberatung bei Problemen mit Schäden, die durch den streng geschützten Biber entstanden sind (Biberberatung) sowie Umsetzung von erforderlichen Maßnahmen (z.B. Dammsenkungen)
- Umsetzung von behördlich genehmigten Biber-Vergrämungsmaßnahmen im Bereich des Wasserschutzgebietes „Brunnengalerie Dertingen“
- Betreuung von Fließ- und Stillgewässerpatenschaften („Bachpatenschaften“)
- Betreuung von Gewässerpflegepatenschaften für Einzelabschnitte der Gewässer
- Betreuung der Gewässernachbarschaft Main-Tauber-Kreis
- Unterstützung von Maßnahmen des Gewässerschutzes
- Mitarbeit bei der Prüfung von Hochwassergefahrenkarten

### **Grünflächenpflege im Siedlungsbereich**

- Beratungsleistungen im Bereich der städtischen Grünflächenpflege
- Fachliche Begleitung von Pflegemaßnahmen
- Teilnahme am Labelingprojekt „StadtGrün naturnah“ des Bündnisses „Kommunen für biologische Vielfalt“
- Mittelfristige Umstellung der Grünflächenpflege auf einen biodiversitätsfördernden Modus

### **Baumpflege / Verkehrssicherungspflicht für kommunale Bäume**

- Koordinierung und Steuerung aller Vorgänge und Erfordernisse der Baumpflege
- Beauftragung von Baumkontrollen und Baumpflegemaßnahmen
- Begleitung des Aufbaus eines kommunalen Baumkatasters durch eine Fachfirma
- Ansprechpartner für alle Probleme oder Anfragen bzgl. städtischer Bäume
- Fachliche Begleitung neuer Baumpflanzungen
- Koordinierung von Bekämpfungsmaßnahmen gegen den Eichenprozessionsspinner
- Artenschutzrechtliche Beurteilung von Gehölzentnahmen

### **Umweltberatung, Umweltinformation:**

- Umweltberatung allgemein, Erstinformationsstelle
- Auskunftgabe im Sinne des Landesumweltinformationsgesetz

### **Abfallentsorgung, Abfallrecht, Altlasten**

- Erstellung und Umsetzung von Konzepten zur ortsnahen Holzreisigverwertung
- Auskunftsgabe zu Altlasten und anderen Bodenschutzangelegenheiten
- Konzepterstellung im Bereich Grünabfallentsorgung
- Fachliche Begleitung von Fragen der Bodenaushubverwertung bzw. –entsorgung

### **Nachhaltige Regionalentwicklung**

- Mitbetreuung EU-Förderprogramm Leader
- Förderung der Direkt- und Regionalvermarktung

### **Förderprogramme Umweltschutz**

- Betreuung des Wertheimer Umweltförderprogrammes „Umweltförderkatalog“
- Beratung zu Förderprogrammen des Landes und des Bundes und der EU

### **Immissionsschutz**

- Lärmaktionsplanungen, Lärmsanierungsplanungen: Koordinierung der Lärmaktionsplanung (2. und 3. Stufe) für die Stadt Wertheim
- Auskunftsgabe und ggf. fachliche Weitervermittlung zu immissionsschutzrechtlichen Anfragen
- Konzepte und Maßnahmen im Themenbereich „Lichtverschmutzung“

### **Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen**

- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit im Bereich Natur- und Umweltschutz
- Mitwirkung beim Schulprogramm „Kreative Köpfe Wertheim“
- Mitorganisation des „ Wertheimer Saatgutfestivals – Saatgut, Jungpflanzen und kulinarische Spezialitäten“

### **Energie und Klimaschutz**

- Beratende Funktionen im Bereich Regenerativer Energiequellen und Klimaschutz
- Betreuung der Mitgliedschaft im „Bündnis der europäischen Städte und der Indianervölker Amazoniens für den Schutz des Regenwaldes, des Klimas und des Lebens der Menschheit“ („Klima-Bündnis“)
- Mitbegleitung des Programms „Kompetenzstelle Energieeffizienz“

### **Liegenschaftsverwaltung**

- Mitwirkung bei Pachtverträgen für naturschutzfachlich relevante Liegenschaften
- Beratung beim Kauf von Grundstücken zum Zwecke der naturschutzrechtlichen Kompensation.
- Prüfung von Pflegemaßnahmen auf Bauerwartungsland bzgl. speziellem Artenschutzrecht