

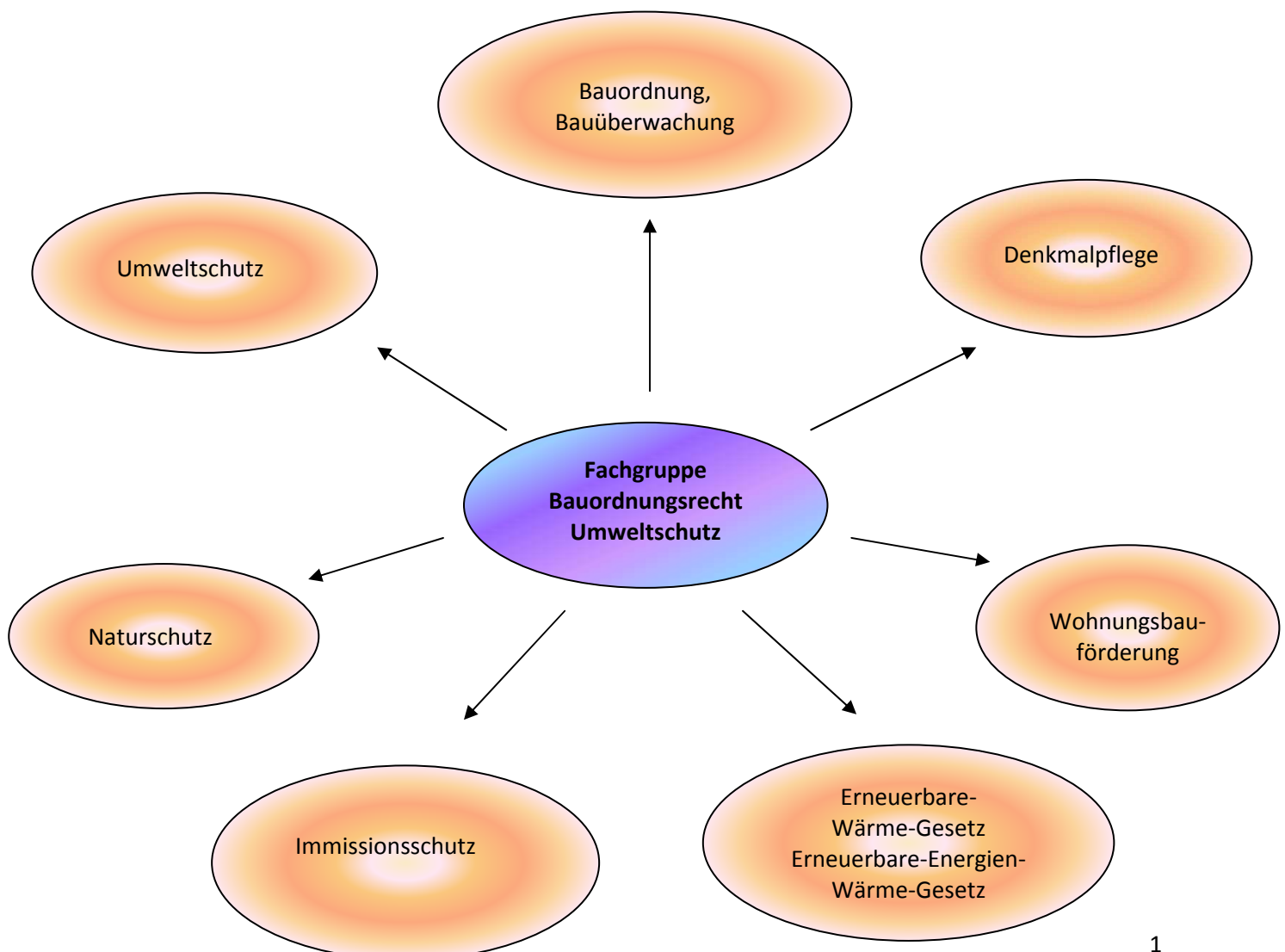
14. Bauordnungsrecht, Umweltschutz

Das Referat Bauordnungsrecht, Umweltschutz der Stadt Wertheim (7 Voll- und 2 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 sie 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).

Die mit dem Jahr 2005 in Teilen übertragene Wasserrechtszuständigkeit ist mit dem Jahre 2014 wieder an den Main-Tauber-Kreis übergegangen.

Seit 2015 ist das Referat Bauordnungsrecht, Umweltschutz 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

	2012	2013	2014	2015
Bauanträge	348	389	347	370
• davon Voranfragen	24	43	25	33
Genehmigungen (incl. Kenntnissgabe)	300	317	319	347
• davon denkmalschutzrechtliche Genehmigungen	34	34	31	31
• davon wasserrechtliche Genehmigungen	3	8	4	0
Ablehnungen	5	13	2	2
Zurücknahmen	10	9	14	16
Abgabe an das Landratsamt/RP	8	7	5	5
noch zu bearbeitende Bauanträge	53	83	52	50
Baukosten aller genehmigten Vorhaben in Mio. Euro	30,5	37,6	59,7	57,2
• Gebührenpflichtig in Mio. Euro	27,0	24,3	25,3	48,5
• Gebührenfrei in Mio. Euro	3,5	13,3	34,4	8,7
Einvernehmen/Stellungnahmen an andere Genehmigungsbehörden	0	0	0	19
Verfügungen	42	43	38	33
• zur Durchsetzung von Auflagen	24	20	22	15
• sonstige Verfügungen	18	23	16	18
Bußgeldbescheide	2	5	1	1
Zwangsgeldbescheide	7	1	1	0
Gesamte Gebühreneinnahmen in Euro	224.953	219.354	212.330	380.388
Bußgeld und Zwangsgeld in Euro	594	1.119	800	128
Stellplatzablösungen in Euro	0	0	0	0
Zuschuss Stellplatz in Euro	0	0	0	0

14.1.1. Genehmigungen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Eingegangene Bauanträge	315	317	348	389	347	370
- davon Voranfragen	18	22	24	43	25	33
• Genehmigungen incl. Kenntnissgabe	290	285	300	317	319	347
-davon denkmalschutzrechtliche Genehmigungen	18	24	34	34	31	31
-davon wasserrechtliche Genehmigungen	5	5	3	8	4	0
• Ablehnungen	3	4	5	13	2	2
• Zurücknahmen	10	6	10	9	14	16
• Abgabe an Landratsamt/Reg.Präsid.	5	3	8	7	5	5
• noch zu bearbeitende Bauanträge	40	46	53	83	52	50
Zahl der genehmigten ...						
• Neubauten Wohngebäude	24	21	34	28	25	32
• Aus- und Umbau Wohngebäude	53	44	48	56	47	43
• Neubau gewerbliche/öffentl. Bauten	42	19	32	29	49	38
• Aus- und Umbau gewerbliche/öffentl. Bauten	32	76	37	33	34	46
• sonstige Maßnahmen + Abbrüche	139	125	149	171	164	188
Kostenvolumen in Mio. Euro	103,9	29,1	30,5	37,6	59,7	57,2
• Neubauten Wohngebäude	6,2	6,1	10,4	9,8	9,0	12,0
• Aus- und Umbau Wohngebäude	2,6	2,5	1,8	6,4	3,4	5,1
• Neubau gewerbliche/öffentl. Bauten	92,3	15,0	13,0	14,3	42,8	31,3
• Aus- und Umbau gewerbliche/öffentl. Bauten	1,7	4,8	4,4	6,0	3,2	7,1
• sonstige Maßnahmen + Abbrüche	1,1	0,7	0,9	1,1	1,3	1,7

Erläuterungen zur Statistik

- Die Zahl der eingegangenen Anträge erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 23 auf 370 Anträge. Der Antragseingang war damit gegenüber dem Vorjahr um 6,6 % höher.
- Mit 347 genehmigten Bauanträgen – darunter fallen auch genehmigte Bauvoranfragen, Anträge im Kenntnissgabeverfahren und vereinfachten Verfahren sowie denkmalschutzrechtliche Anträge– liegt die Zahl der erteilten Genehmigungen wesentlich über dem Vorjahresstand (Zunahme um 8,8 %).
- Bei den Neubauten von Wohngebäuden hat sich die Anzahl von 25 auf 32 Genehmigungen (Zunahme von 28%) erhöht. Damit bewegt sich die Zahl der Wohngebäude Neubauten weiterhin auf hohem Niveau. Hierdurch wird ein wertvoller Beitrag zur Schaffung von Wohnraum erreicht.

- Bei den Wohngebäudeaus- und umbauten hat sich die Anzahl von 47 auf 43 Genehmigungen (Abnahme um 8,5 %) verringert.
- Bei gewerblichen und öffentlichen Neubauten hat sich die Anzahl von der außerordentlichen Ausgangszahl des Vorjahres von 49 um 11 auf 38 Genehmigungen verringert (Abnahme um 22,4 %).
- Die genehmigten Aus- und Umbauten im gewerblichen/öffentlichen Bereich haben sich von 34 auf 46 erhöht (Zunahme um 35,3 %), was die umfangreichen Tätigkeiten in diesem Bereich widerspiegelt.
- Sonstige Maßnahmen und Abbrüche haben sich von 164 auf 188 Genehmigungen (Zunahme um 12,8 %) gesteigert.
- Die Anzahl der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen mit 31 Genehmigungen bewegen sich weiterhin auf hohem Stand.

Die Kostenvolumina haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

- Im Bereich „Neubauten Wohngebäude“ erhöhte sich das Kostenvolumen rasant auf 12,0 Mio. € (Zunahme um 33,3 %) gegenüber 9,0 Mio. € aus dem Vorjahr. Dies ist sicherlich auch Ausfluss der nach wie vor günstigen Kreditzinsen.
- Im Bereich „Aus- und Umbau Wohngebäude“ ergab sich eine starke Steigerung des Kostenvolumens auf 5,1 Mio. € (Zunahme um 50 %) gegenüber 3,4 Mio. € aus dem Vorjahr.
- Im Bereich „Neubau gewerbliche/öffentliche Bauten“ ermäßigte sich das Kostenvolumen auf 31,3 Mio. € (Abnahme um 26,9 %) gegenüber 42,8 Mio. € aus dem Vorjahr.
- Im Bereich „Aus- und Umbau gewerbliche/öffentliche Bauten“ erhöhte sich das Kostenvolumen immens auf 7,1 Mio. € (Zunahme um 121,9 %) gegenüber 3,2 Mio. € aus dem Vorjahr.
- Im Bereich „sonstige Maßnahmen und Abbrüche“ erhöhte sich das Kostenvolumen auf 1,7 Mio. € (Zunahme um 30,8 %) gegenüber 1,3 Mio. € aus dem Vorjahr.
- Insgesamt verringerte sich im Jahr 2015 das Kostenvolumen gegenüber dem Vorjahresstand von 59,7 Mio. € nur leicht auf 57,2 Mio. € (Abnahme um 4,2 %).
Unter Ausblendung des Sonderfaktors des Neubaus der Rotkreuzklinik aus dem Jahr 2014 mit 32,9 Mio. € bedeutet dies im Vergleich zu den Vorjahren ein außerordentlich hohes Investitionsvolumen in der Bauwirtschaft, was insbesondere auch der heimischen Wirtschaft zugute kommt.

14.1.2. Genehmigte Wohngebäude (Neubauten/Nutzungsänderungen Gebäude in Wohnhaus) / Wohneinheiten (WE)

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
Gesamt	944	1.251	98	359	82	484	1.174	2.094

14.1.3. Bauüberwachung

	2011	2012	2013	2014	2015
Rohbauabnahmen	36	30	30	36	31
Schlussabnahmen	125	94	121	116	101
Nachschaun	36	18	21	18	53
Bauabnahmen und Nachschaun gesamt	197	142	172	170	185
Baustellenkontrollen	178	198	194	217	215
Bodenverkehr (Abgeschlossenheitsbescheinigungen/ Negativzeugnis)	5	4	4	4	6

14.1.4. Wohnungsbauförderung

	2011	2012	2013	2014	2015
Wohnberechtigungsanträge	3	4	7	5	1
Anträge für Darlehen der L-Bank	6	8	4	3	3

14.1.5. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Die Denkmalpflege gliedert sich in Wertheim in zwei Teilbereiche. Dies sind zum einen einzelne Baudenkmäler nach § 2, § 12 bzw. § 28 Denkmalschutzgesetz (DSchG), die es zu erhalten gilt. Des Weiteren steht der Altstadt kern seit 1991 als Gesamtanlage nach § 19 DSchG unter Denkmalschutz. Somit wird das Bild des historischen Stadtkerns geschützt. Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes sind genehmigungspflichtig. Dies betrifft Gebäudefarben, Materialien von Türen, Fenstern und Dachbedeckungen, den Einbau von Dachfenstern und –aufbauten. Besondere Anforderungen an Gebäude, Freiflächen und Werbeanlagen regelt die örtliche Bauvorschrift „Altstadtsatzung“.

Allein im Bereich der Gesamtanlage ‚Altstadt Wertheim‘ gibt es ca. 170 einzelne Baudenkmäler nach § 2 bzw. 28 DSchG. Dazu zählen Wohn- und Geschäftsgebäude, der „Spitze Turm“, die ehemalige „Fürstliche Hofhaltung“, die Ev. Stiftskirche, die Kath. Kirche St. Venantius, das Hofgartenschlösschen sowie die gesamte Burganlage. Das Kloster Bronnbach steht ebenfalls als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Auch in den Ortsteilen Wertheims sind vereinzelt Baudenkmäler verzeichnet. Hierbei handelt es sich meistens um örtliche Kirchen, ehemalige Hofreiten und Bauernhäuser.

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

Im Jahr 2015 gab es 31 Anträge für reine denkmalschutzrechtliche Genehmigungen. Daneben gibt es Bauanträge, die einer denkmalschutzrechtlichen Zustimmung bedürfen.

14.2. Umweltangelegenheiten

14.2.1. Themenfeld Umweltschutz

Der Umweltbeauftragte der Stadt Wertheim ist zuständig für folgende Aufgaben aus den Bereichen Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsplanung und Landespflege:

Umweltschutz allgemein:

- Nachhaltige Kommunalentwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Landschaftsplanung, Naturschutz in der Bauleitplanung, Eingriffsregelung:

- Umsetzung der naturschutzfachlichen 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
- Grünordnungsplanung mit Umweltberichtserstellung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- Stellungnahmen zu allen umweltrelevanten Baugesuchen
- Landschaftspflegerische Begleitplanungen
- Umweltverträglichkeitsprüfungen nach UVP
- FFH-Verträglichkeitsprüfungen
- Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
- Mitbearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans im Hinblick auf die Darstellung von Vorrang- und Ausschlussflächen für Windkraftanlagen
- Mitarbeit bei der Erstellung eines Genehmigungsleitfadens für Weideunterstände für nicht privilegierte Tierhalter

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 1. und 2. 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 geeigneten Maßnahmen
- 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 Baumpflanzungen
- 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
- Auskunftgabe zu Altlasten und anderen Bodenschutzangelegenheiten
- Konzepterstellung im Bereich Grünabfallentsorgung

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
- Auskunftgabe und ggf. fachliche Weitervermittlung zu immissionsschutzrechtlichen Anfragen

Öffentlichkeitsarbeit:

- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit im Bereich Natur- und Umweltschutz
- Mitwirkung beim Schulprogramm „Kreative Köpfe Wertheim“

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“)

Liegenschaftsverwaltung:

- Mitwirkung bei Pachtverträgen für naturschutzfachlich relevante Liegenschaften
- Beratung beim Kauf von Grundstücken zum Zwecke der naturschutzrechtlichen Kompensation.