

Teil C



Stadt Wertheim

(Main-Tauber-Kreis)

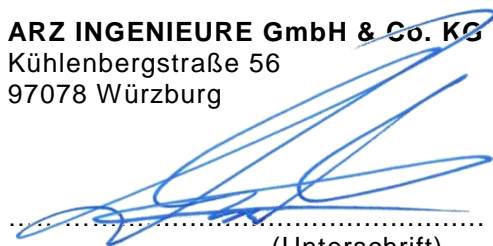
Baugebiet WA „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach

BEGRÜNDUNG mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 25.09.2023
geändert: 05.01.2024



.....
(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer, Landschaftsarchitekt
Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
2.	Bauleitplanung	5
2.1	Allgemein	5
2.2	Änderung Flächennutzungsplan	5
2.3	Verfahren	5
2.4	Planbereich	6
2.5	Planunterlagen	6
2.6	Planungsstand	6
2.7	Ziele der Planung	6
3.	Lage und Bestandssituation	7
3.1	Lage, Größe und Nutzung	7
3.2	Altlasten	8
4.	Raumordnung / Übergeordnete Planung	8
4.1	Raumordnungsrechtliche Vorgaben	8
4.2	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)	9
4.3	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	9
5.	Flächennutzungsplan 89	10
5.1	Jetzige Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 89	10
5.2	Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan 89	11
6.	Standortalternativen	12
7.	Bauflächenbedarfsnachweis	14
7.1	Erforderlichkeit des Bauflächenbedarfsnachweises	14
7.2	Strukturdaten	14
7.3	Ermittlung des Wohnflächenbedarfs	15
8.	Entwässerung	21
8.1	Allgemein	21
8.2	Wasserrechtliche Erlaubnis	22
9.	Versorgung	22
9.1	Wasserversorgung	22
9.2	Sonstige Versorgung	23
10.	Grünordnung	23
11.	Immissionsschutz	23
11.1	Allgemein	23
11.2	Verkehrslärm	24
11.3	Landwirtschaftliche Immissionen	25
11.4	Weitere Immissionen	25

12. Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen	25
12.1 Art der baulichen Nutzung	25
12.2 Maß der baulichen Nutzung	25
12.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	25
12.4 Zulässige Zahl der Wohnungseinheiten	26
12.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	26
12.6 Pflanzgebote / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
12.7 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	26
13. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	27
13.1 Erdarbeiten/Bodendenkmale	27
13.2 Baumpflanzungen	27
13.3 Oberboden/Mutterboden	27
13.4 Richtfunkstrecke	27
14. Wesentliche örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	27
14.1 Klimaschutz	27
14.2 Dachgestaltung / Dachaufbauten / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	28
14.3 Stellplätze	28
14.4 Freiflächengestaltung	29
15. Rechts- und Arbeitsgrundlagen / Informations- und Internetquellen	30

1. Einführung

Die Stadt Wertheim mit ihrer hervorragenden Infrastruktur und hohen Lebensqualität liegt im Norden von Baden-Württemberg. Hier treffen Tauber und Main aufeinander. Die familienfreundliche Kommune, in der bürgerschaftliches Engagement großgeschrieben wird, beheimatet rund 23.000 Einwohner. Die Attraktivität der Stadt wird durch zahlreiche Bildungsangebote und interessante Arbeitsplätze im unmittelbaren Umfeld gesteigert.

Der Wirtschaftsstandort Heilbronn ist Heimat von zahlreichen Weltmarktführern. Die Unternehmen wissen die zentrale Lage mit ihrer guten Anbindung zu den Bundesautobahnen A 3 und A 81 sowie der Nähe zu Würzburg und Frankfurt zu schätzen.

Zur Stadt Wertheim gehören fünf Stadtteile und 15 Ortschaften. Der Ortsteil Lindelbach mit rund 470 Einwohnern liegt im Maintal, ca. 9 km östlich der Wertheimer Stadtmitte.

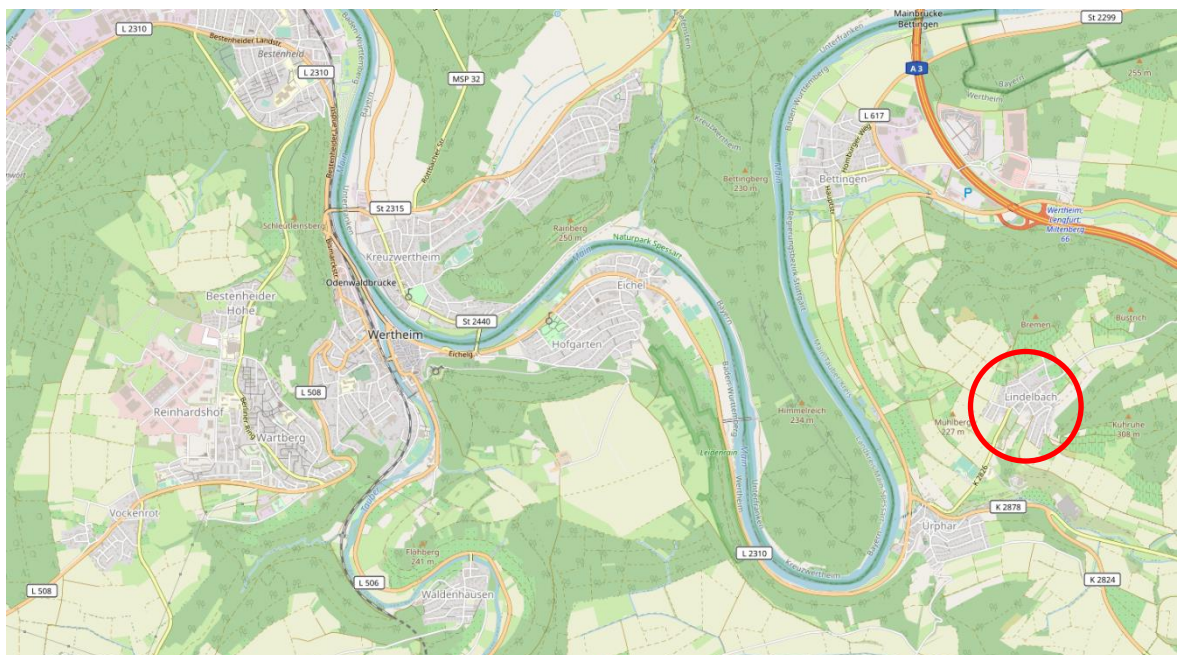


Bild 1: Auszug mit Bild, Standortdarstellung Lindelbach, Quelle: open street map

Lindelbach ist aufgrund seiner Nähe zum Gewerbegebiet „Almosenberg“ und der sehr guten Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn A 3 ein beliebter Wohnstandort. Insbesondere durch die zeitnah vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes „Almosenberg“ ist mit der Ansiedlung zusätzlicher Gewerbe- und Industriebetriebe zu rechnen. Die daraus resultierenden Arbeitsplätze werden die Nachfrage nach Wohnraum in unmittelbarer Nähe erhöhen. Die Attraktivität der Ortslage Lindelbach als arbeitsplatznaher Wohnstandort wird gesteigert.

Es ist vorgesehen, in Weiterführung der bestehenden Bebauung zusätzliche Wohnbauflächen zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Röte“ in Lindelbach mit einem dritten Bauabschnitt geschaffen werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Allgemein

Der Bebauungsplan erhält entsprechend der umliegenden Baugebiete die Bezeichnung Baugebiet WA „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die verbindliche Bauleitplanung.

2.2 Änderung Flächennutzungsplan

Aufgrund der abweichenden Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim kann der Bebauungsplan „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen deckt sich nicht mit dem geplanten Vorhaben. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Baugebiet WA „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach geändert.

2.3 Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat am 16.12.2019 und am 25.09.2023 in der öffentlichen Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach und den Erlass der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach beschlossen.

Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften:

Die Erarbeitung des qualifizierten Bebauungsplans Baugebiet WA "Röte III" erfolgte in Anlehnung an die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der bestehenden angrenzenden Siedlungsflächen.

2.4 Planbereich

Der Geltungsbereich des Baugebiets „Röte III“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Lindelbach: 5292 (Teilfläche), 5295, 5296 und 5297.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Wertheim.

2.5 Planunterlagen

Der Bebauungsplan „Röte III“ besteht aus:

- Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1: 500, erstellt durch die ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, 97078 Würzburg
- Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erstellt durch die ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, 97078 Würzburg;
- Begründung (Teil C), erstellt durch die ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, 97078 Würzburg;
- Begründung zum Grünordnungsplan (Teil D), erstellt durch Simon Mayer Dipl. Ing., 97250 Erlabrunn
- Umweltbericht (Teil E), erstellt durch Simon Mayer Dipl. Ing., 97250 Erlabrunn
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Teil F), erstellt durch Simon Mayer Dipl. Ing., 97250 Erlabrunn
- Zusammenfassung der Kartierung (Teil G), erstellt durch Bachmann Artenschutz GmbH, 91522 Ansbach
- Schallpegelmessung (Teil H), erstellt durch Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg
- Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität (Teil I) erstellt durch die Stadtverwaltung Wertheim

2.6 Planungsstand

[Entwurf mit Stand vom 05.01.2024](#)

2.7 Ziele der Planung

Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 2 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder fortzuschreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan „Röte III“ soll entsprechend des § 1 Abs. 5 BauGB neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des neuen allgemeinen Wohngebiets „Röte III“ schaffen. Des Weiteren werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

Mit der Schaffung von 9 Bauplätzen soll die städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Lindelbach gewährleistet werden. Mit der Ausweisung des Baugebiets „Röte III“ soll in offener Bauweise die Art der Hausformen nicht eingeschränkt werden, um eine große Variationsbreite von Bauweisen und Nutzungen zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, im WA 1 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen auszuweisen. Im WA 2 sollen 2 Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden, **welche mit bis zu 6 Wohneinheiten konzipiert werden können. Um die Mindest-Bruttowohndichte sicherzustellen wird ein Passus durch die Stadt Wertheim in die Kaufverträgen aufgenommen, dass mindestens 3 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus herzustellen sind.**

Folgende Ziele werden zudem für den Bebauungsplan "Röte III" formuliert:

- Entwicklung des Planbereiches zu einem Gebiet mit attraktivem Erscheinungsbild in der Ortsrandlage von Lindelbach und mit positivem Image durch anspruchsvolle grünordnerische Gestaltung, wodurch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden soll;
- Anpassung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung);
- Minimierung der Neuversiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß;
- Bereitstellung der notwendigen Ausgleichsflächen;
- Durchführung / Umsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten Maßnahmen.

3. Lage und Bestandssituation

3.1 Lage, Größe und Nutzung

Der 0,67 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Lindelbach. Der Planbereich ist über die bestehende Erschließungsstraße „Bettinger Weg“ erreichbar.

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 0,67 ha	=	100,0 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,11 ha	=	16,6 %
./. Nettogrundstücksfläche	ca. 0,56 ha	=	83,4 %



Bild 2: Luftbild mit Darstellung des Planbereichs

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang der südwestlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Wiesenweg.

Nördlich und östlich an den Geltungsbereich grenzt die bestehende Bebauung an. Südlich und westlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Fläche des Bebauungsplanes „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach stellt eine relativ ebene Fläche dar. Die genauere Topografie ist den Höhen-schichtlinien im Teil A des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.2 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nach dem aktuellen Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

4. Raumordnung / Übergeordnete Planung

4.1 Raumordnungsrechtliche Vorgaben

Für die Planung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) und des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 von Bedeutung. Hinzu kommen ergänzend die im Regionalplan enthaltenen Leitbilder für die Region Heilbronn-Franken.

Aufgabe der Raumordnung ist es, die unterschiedlichen überörtlichen Nutzungen im Raum untereinander und gegeneinander abzuwägen. Bereits auf raumordnerischer Ebene liegen Aussagen zur Siedlungsentwicklung, zum Freiraumschutz und zur Landwirtschaft vor, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

4.2 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt der Main-Tauber-Kreis in der Region Franken.

Alle Gemeinden im Main-Tauber-Kreis, damit auch alle Gemarkungsflächen der Stadt Wertheim mit ihren Orts- und Stadtteilen, werden dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet (Plansatz 2.1.1 LEP 2002).

Wertheim ist nach Plansatz 2.5.9 LEP 2002 als „Mittelzentrum“ ausgewiesen. Weiterhin gehört Wertheim gemeinsam mit Freudenberg zum „Mittelbereich Wertheim“.

Wertheim liegt auf der Landesentwicklungssachse (Marktheidenfeld -) Wertheim (- Miltenberg) sowie auf der Landesentwicklungssachse Wertheim - Tauberbischofsheim - Bad Mergentheim - Crailsheim (- Ellwangen [Jagst]). Dies stimmt überein mit der Konkretisierung der Landesentwicklungssachsen im Regionalplan 2020, Plansatz 2.2.1 (2).

4.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

4.3.1 Allgemein

Die Stadt Wertheim mit ihren Orts- und Stadtteilen liegt gemäß der regionalplanerischen Darstellung im Bereich der regionalen Entwicklungssachse (Ellwangen) – Crailsheim – Rot am See – Blaufelden / Schrozberg – Niederstetten – Weikersheim – Bad Mergentheim – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – Wertheim - (Marktheidenfeld / Lohr).

In der Gemarkung Lindelbach weist der Regionalplan Gebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe aus. Diese liegen jedoch südlich der Ortslage und somit weit entfernt vom Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4.3.2 Regionale Siedlungsstruktur

Wertheim ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsbereich dargestellt, in dem sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll.

Die verstärkten Siedlungstätigkeiten sind bevorzugt im Kernort und in Bettingen [Plansatz 2.4.1 Z(1) und Z(2)] vorzusehen, die verstärkte Wohnungsbautätigkeit im Kernort bzw. im Reinhardshof [Plansatz 2.4.4 Z].

Unabhängig hiervon besteht jedoch auch in den anderen Ortsteilen der Stadt Wertheim eine Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Auslöser für die Bauleitplanung sind konkrete Nachfragen ortsansässiger Familien nach Bauland. Auch das rege Interesse an Bauplätzen aufgrund der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeigt, dass Bedarf an Flächen für Ortsansässige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht.

Um diese Bedürfnisse zu decken und einer Abwanderung vorzubeugen ist die Ausweisung neuer Bauflächen in der Ortslage Lindelbach erforderlich.

Unabhängig von den großen gewerblich genutzten Flächen und dem hiermit verbundenen hohen Arbeitsplatzangebot definiert sich die Stadt Wertheim mit ihren kleineren Ortsteilen auch durch die Funktion als beliebter Wohnstandort.

Mit der Entwicklung neuer Bauflächen soll die Attraktivität des Wohnstandortes Lindelbach gesichert und gestärkt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der rechtlichen Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

4.3.3 Siedlungsentwicklung

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre ist in Mittelzentren beim Wohnungsbau eine Mindest-Bruttowohndichte in Höhe von 60 EW/ha zugrunde zu legen [Plansatz 2.4.0 Z(5)].

5. Flächennutzungsplan 89

5.1 Jetzige Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 89

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim trägt die Bezeichnung Flächennutzungsplan 89 und ist seit dem 27.10.1989 rechtskräftig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim mit Fortschreibungen ist der Planbereich „Röte III“ in Lindelbach nicht entsprechend der beabsichtigten Nutzung dargestellt.

Im Flächennutzungsplan 89 ist der Abgrenzungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um Außenbereichsflächen.

5.2 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan 89

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der allgemeinen Art ihrer künftigen baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

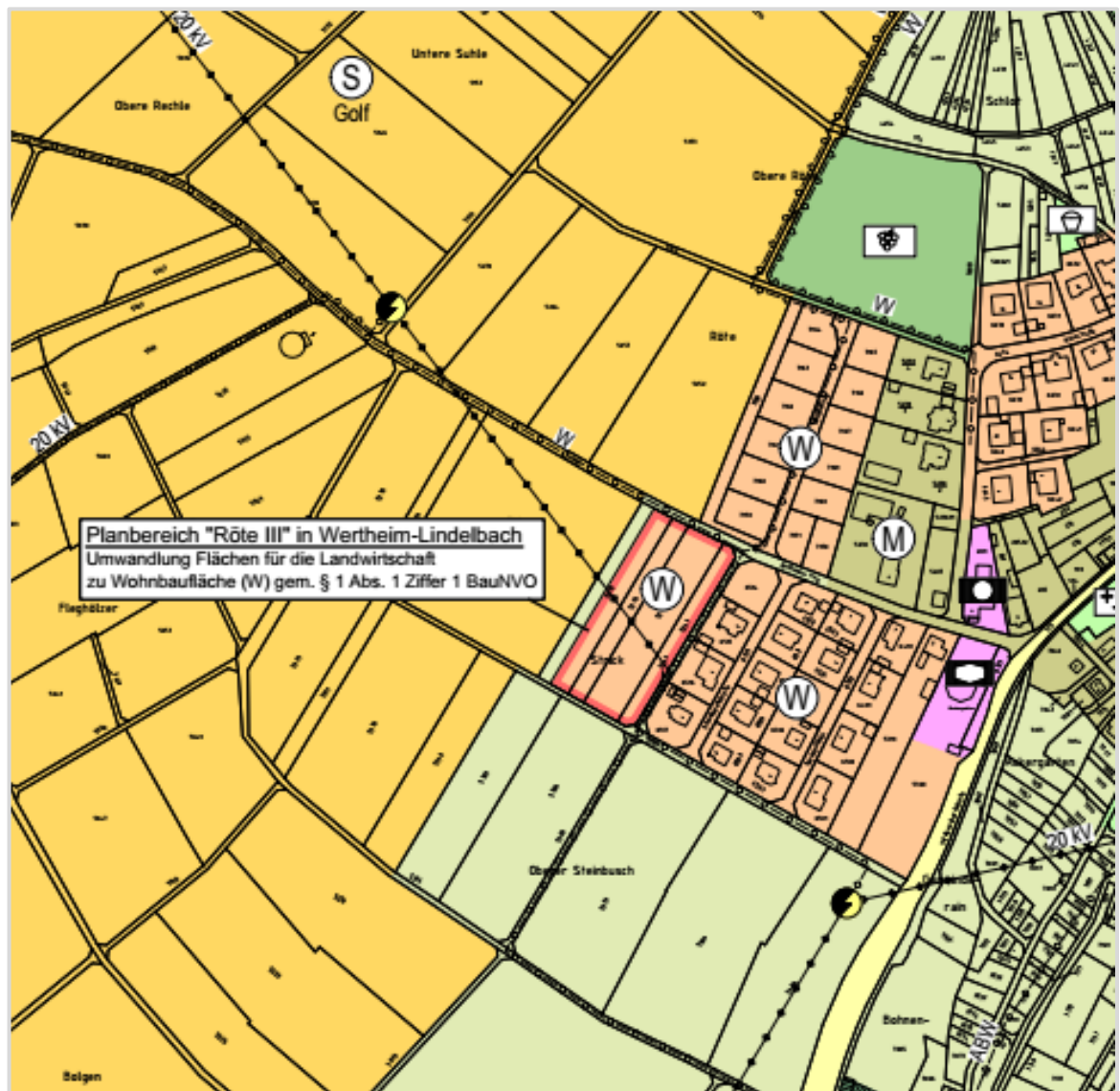


Bild 3 Flächennutzungsplan

6. Standortalternativen

Im Vorgriff auf das Bauleitplanverfahren wurden vier weitere Gebiete in der Ortslage Lindelbach auf ihre Tauglichkeit als potenzielle Erweiterungsflächen für Wohnbebauung überprüft. Aus folgenden Gründen sind diese jedoch als zukunftssträchtige Baugebiete weniger geeignet als der nunmehr gewählte Geltungsbereich.

1. Ried

Diese Fläche ist aktuell als Streuobstwiese angelegt und daher im Hinblick auf den Arten- und Naturschutz als besonders schützenswert einzustufen. Ein Eingriff in diesen sensiblen Bereich ist daher aus ökologischen Gründen nicht zielführend. Zudem ist das Gebiet aktuell auf 16 verschiedene Eigentümer aufgeteilt, was den Erwerb der Fläche schwierig gestaltet. Somit ist die Verfügbarkeit stark eingeschränkt.

2. Oberer Steinbusch

Diese Fläche ermöglicht nur eine schlechte städtebauliche Einbindung in die Ortslage. Der Boden der Fläche weist felsigen Untergrund auf, was die Erschließung aufwändiger und somit teurer macht. Der Rückbau der bestehenden Trafostation stellt einen weiteren Mehraufwand für das Plangebiet dar. Zusätzlich ist der Sportplatz in direkter Nähe eine nicht zu vernachlässigende Immissionsquelle.

3. Erweiterung Feldtor

Die aktuellen Eigentümer sind nicht veräußerungswillig. Zudem stellt die Fläche einen Steilhang mit einer Neigung von 18 - 22 % dar, was die Erschließung und den Verkauf der Grundstücke unattraktiv macht. Auch felsiger Untergrund kann in diesem Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Erweiterungsfläche stellt teilweise eine Streuobstwiese dar und ist deshalb besonders zu schützen. Die im Gebiet vorhandene Stromleitung müsste im Zuge der Erschließung verlegt werden. Dies sorgt für einen hohen Kostenaufwand und gefährdet die durchgängige Stromversorgung des Ortes.

4. Bachenäcker

Die aus vielen kleinteiligen Grundstücken bestehende Fläche ist aktuell auf 19 verschiedene Eigentümer aufgeteilt, was den Erwerb der Fläche schwierig gestaltet. Zudem ist diese aktuell als Streuobstwiese angelegt und daher im Hinblick auf den Arten- und Naturschutz als besonders schützenswert einzustufen.

Auch für die städtebauliche Entwicklung ist diese Fläche nicht vorteilhaft, da die Ortslage nicht abgerundet werden würde, sondern eine Längsentwicklung entstehen würde.

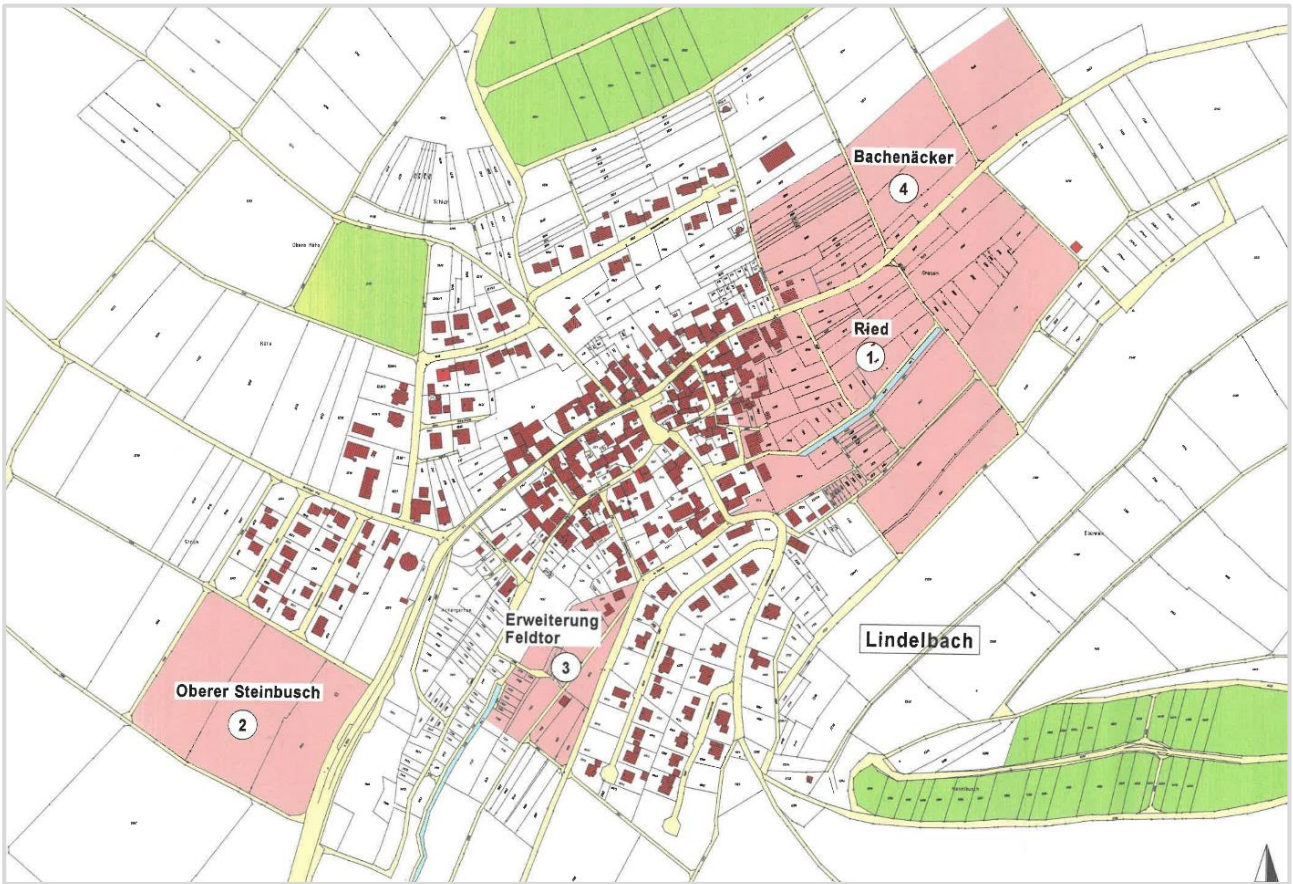


Bild 4 Übersicht Standortalternativen

7. Bauflächenbedarfsnachweis

7.1 Erforderlichkeit des Bauflächenbedarfsnachweises

Zur Sicherstellung einer flächensparenden Entwicklung in Flächennutzungsplänen (nach § 5 BauGB) und bei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen (nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB) ist der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den vorgegebenen Kriterien zur Nachweisführung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben darzulegen

(Vorgabe / Quelle: Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017 herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg).

Da sich der Bebauungsplan „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, ist eine rechnerische Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs erforderlich.

7.2 Strukturdaten

• Einwohnerzahl Wertheim (gesamt)	23.416 Einwohner (EW) Stand November 2022
• Einwohnerzahl Lindelbach	471 EW - Stand November 2022
• Mindest-Bruttowohndichte gemäß Regionalplan 2020	60 EW/ha
• Raumkategorie	Ländlicher Raum im engeren Sinne
• Lage Landesentwicklungsachse	(Marktheidenfeld -) Wertheim (- Miltenberg) Wertheim - Tauberbischofsheim - Bad Mergentheim - Crailsheim (Ellwangen [Jagst])
• Regionalplanerische Festlegungen	Siedlungsbereiche in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll, bevorzugt im Kernort und in Bettingen sowie im Reinhardshof Schwerpunkt IGD (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen) Standort für regionalbedeutsame Einzelhandels-großprojekte Funktionszuweisung Factory-Outlet-Center

7.3 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

7.3.1 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs für das gesamte Stadtgebiet Wertheim

(Fiktiver) Einwohnerzuwachs (EZ1)

Der (fiktive) Einwohnerzuwachs (EZ1) wird durch den Belegungsdichterückgang auf Basis der Einwohnerzahl (EW) zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Regel mit 0,3 % Wachstum pro Jahr des Planungszeitraum von 15 Jahren ermittelt.

Die Einwohnerzahl der Stadt Wertheim gemäß des Statistischen Landesamt beträgt zum Zeitpunkt der Planaufstellung 23.416 Einwohner.

$$\text{EZ1} = \frac{\text{EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \frac{23.416 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \underline{\underline{1.053 \text{ EW}}}$$

Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2)

In der nachfolgenden Berechnung wird die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2040 angesetzt. In der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes wird die Einwohnerzahl mit 23.269 Einwohner (EWStatistik 2040) für das Jahr 2040 beziffert.

Die Einwohnerzahl (EWStatistik 2023) der Stadt Wertheim beträgt 22.901 Einwohner zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 2023 (Quelle: Statistisches Landesamt).

EZ2Statistik = Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung -
Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung

$$= 23.269 \text{ EWStatistik 2040} - 22.901 \text{ EWStatistik 2023} = \underline{\underline{+ 368 \text{ EW}}}$$

Unabhängig davon sind in begründeten Einzelfällen über die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung hinaus auch eigene, nachvollziehbare Daten und Erhebungen der Kommunen zu ihrer Bevölkerungsentwicklung bei der Plausibilitätsprüfung im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Die tatsächliche Einwohnerzahl in Wertheim beträgt im Jahr 2022 gemäß der stadteigenen Statistik 23.416 Einwohner. Die tatsächliche Einwohnerzahl übersteigt folglich die prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2022 um 521 Einwohner (22.895 Einwohner gemäß statistischem Landesamtes).

Diese Differenz wird angerechnet und zu den oben errechneten +368 EW addiert.

$$\text{EZ2modifiziert} = 368 \text{ EW} + 521 \text{ EW} = \underline{\underline{+ 889 \text{ EW}}}$$

Relativer zusätzlicher Wohnflächenbedarf

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: $\frac{\text{EZ 1} + \text{EZ 2}}{\text{Bruttomindestwohndichtewert}}$ = ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)
in EW/ha

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: $\frac{1.053 + 889}{60 \text{ EW/ha}} = \underline{\underline{32,4 \text{ ha}}}$ Bedarf Wohnbaufläche (relativ)

Anrechenbare Flächenpotenziale

Die Berechnung der anrechenbaren Flächenpotenziale erfolgt unter Berücksichtigung der in privater Hand befindlichen und nicht aktivierbaren Potenziale:

Flächenpotenziale, gesamt	44,45 ha
abzüglich in privater Hand befindliche und nicht aktivierbare Potenziale	<u>-11,60 ha</u>
Anrechenbare Flächenpotenziale	<u>32,85 ha</u>

Absoluter zusätzlicher Wohnflächenbedarf

$$\begin{aligned} \text{Absoluter zusätzl. Wohnflächenbedarf} &= \text{Zuwachs Wohnbaufläche (relativ)} \\ &- \text{anrechenbare Flächenpotenziale} \\ &= 32,4 \text{ ha} - 32,85 \text{ ha} = \underline{\underline{-0,45 \text{ ha}}} \end{aligned}$$

Im Rahmen der Berechnung des absoluten zusätzlichen Wohnflächenbedarfs ergibt sich ein Negativwert, d.h. rein rechnerisch besteht kein Bedarf an Wohnbauflächen für das gesamte Stadtgebiet Wertheim.

7.3.2 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs für den Ortsteil Lindelbach

(Fiktiver) Einwohnerzuwachs (EZ1) in Lindelbach

Der (fiktive) Einwohnerzuwachs (EZ1) wird durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl (EW) zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Regel mit 0,3 % Wachstum pro Jahr des Planungszeitraum von 15 Jahren ermittelt.

Die tatsächliche Einwohnerzahl des Ortsteils Lindelbach beträgt zum Zeitpunkt der Planaufstellung 471 Einwohner.

$$\text{EZ1} = \frac{\text{EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \frac{471 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \underline{\underline{21 \text{ EW}}}$$

Im Rahmen der isolierten Berechnung für den Ortsteil Lindelbach ergibt sich ein Bauflächenbedarf von 0,22 ha an Wohnbauflächenneuausweisung für die nächsten 15 Jahre.

- 7.3.3 **Realer Wohnflächenbedarf unter Einbezug kommunaler Besonderheiten**
Unter Berücksichtigung der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung und den vorhandenen unbebauten Wohnbauflächen besteht rein rechnerisch kein Bedarf an neuen Wohnbauflächen für das gesamte Stadtgebiet Wertheim. Bei isolierter Betrachtung des Ortsteils Lindelbach besteht ein Bedarf von knapp 0,22 ha. Um die zukünftige Wohnbauentwicklung verbunden mit einem Neubedarf an Wohnbauflächen bewerten zu können, ist es notwendig, neben einer hypothetischen Bedarfshochrechnung auf der Grundlage statistischer Zahlen auch die örtlichen Gegebenheiten in Lindelbach sowie die Besonderheiten der Stadt Wertheim aufzuzeigen.

In nahezu allen Stadt- und Ortsteilen ist ein großes Interesse nach Wohnraum und Wohneigentum zu verzeichnen. Dies verdeutlicht den begründeten Bedarf nach Bauland in Lindelbach, der auf Grundlage der weiterhin hohen Nachfragen nach Baugrundstücken basiert.

Das Interesse seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2019, ist stetig gestiegen. Aktuell liegen der Stadt Wertheim insgesamt acht Nachfragen für Wohnbaugrundstücke explizit in Lindelbach vor, denen aufgrund fehlender Flächen in der Ortslage nicht nachgekommen werden kann. Sowohl im Altort als auch in den bestehenden Wohngebieten verfügt die Stadt Wertheim nur über ein potenziell bebaubares Wohnbaugrundstück, so dass momentan den Bauwilligen bei Anfragen keine Wohnbaugrundstücke in der Ortslage zur Verfügung gestellt werden können.

Bei den Bauplatzinteressenten handelt es sich um junge Familien aus dem Raum Wertheim, aber auch aus dem umliegenden Nahbereich der Stadt Wertheim. Bei den Interessenten aus der Umgebung handelt es sich überwiegend um Pendler, die einen arbeitsnahen Wohnstandort in Wertheim, speziell in Lindelbach suchen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in Wertheim die Zahl der Berufseinpender schon seit Jahren größer ist als die Zahl der Auspendler.

Der örtliche Bedarf resultiert zudem aus der kontinuierlich steigenden Haushaltsentwicklung, einhergehend mit einer Abnahme der durchschnittlichen Zahl der Personen je Haushalt. Dies verdeutlicht die Zunahme der Wohnungen in den letzten Jahren – Zunahme von über 400 Wohnungen in den letzten 10 Jahren bei nahezu gleichbleibendem Stand der Wertheimer Bevölkerung (11.060

Wohnungen im Jahr 2010 / 11.527 Wohnungen in 2020 – Quelle: Statistisches Landesamt).

Die hohe Nachfrage nach Bauland ist zudem auf die überdurchschnittlich gute Gewerbe- und Beschäftigtenentwicklung im Wertheim zurück zu führen. Wertheim ist das wirtschaftliche Zentrum des Main-Tauber-Kreises und der größte Industriestandort in der Region Heilbronn-Franken nördlich von Heilbronn. Die wirtschaftliche Struktur der Stadt ist geprägt von einer guten Mischung aus Klein- und Mittelbetrieben sowie einer ausgewogenen Branchenvielfalt. Wertheim ist Stammsitz weltweit agierender Unternehmen und Standort innovativer, mittelständischer Betriebe, die überwiegend in den Gewerbegebieten Bestenheid und Reinhardshof sowie im Gewerbegebiet Almosenberg untergebracht sind.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass das Plangebiet „Röte III“ im räumlichen Nahbereich zu den Gewerbegebieten Almosenberg (6 km) und Reinhardshof (11 km) liegt. Die Beschäftigtenentwicklung in Wertheim weist in den letzten 10 Jahren eine Zunahme von gut 20 % auf. Die weiter steigende Tendenz der Beschäftigtenentwicklung wird durch die Ansiedlung der Firma Warema im Gewerbegebiet „Almosenberg“ in jüngster Vergangenheit verdeutlicht; mit der Ansiedlung entstanden wieder ca. 700 neue Arbeitsplätze in Wertheim. Des Weiteren soll das Gewerbegebiet Reinhardshof im Jahr 2024 erweitert werden. Gemäß den städtebaulichen Absichten der Stadt Wertheim sollen weitere Gewerbeflächen mit einer Flächengröße von ca. 14 ha im Gewerbegebiet Almosenberg entstehen. Der grundlegende Wohnwert des Baugebiets „Röte III“ basiert auf der landschaftlich attraktiven Lage im Maintal im direkten Anschluss an einen ruhigen und schönen Naturraum. Die Attraktivität des Plangebiets wird allerdings durch die Nähe zu den oben genannten Gewerbegebieten sowie zu anderen gewerblichen, öffentlichen und infrastrukturelle Einrichtungen auf der Achse Lindelbach – Kernstadt erheblich gesteigert.

Eine leichte Welle der „Stadtflucht“ ist auch in Wertheim zu erkennen. Dies lässt sich zum einen auf den „überhitzten“ Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen Würzburg und Frankfurt zurückführen.

Zum anderen hat sich die Arbeitsweise in vielen wirtschaftlichen Bereichen, auch aufgrund der Corona-Krise, geändert. Im Zeitalter der Digitalisierung benötigen viele Arbeitnehmer nicht viel mehr als einen Computer und eine schnelle Internetverbindung zum Ausüben ihrer Tätigkeit.

Fazit

Es ist festzuhalten, dass die Stadt Wertheim die Nachfrage nach individuell bebaubaren Grundstücken in Lindelbach momentan nicht Rechnung tragen kann. Die Stadt muss daher marktgerechte und bedarfsgerechte Angebote ermöglichen, welche sich an den Bedürfnissen der Bauwilligen orientiert. Für die bereits

ortsansässigen Familien muss ein attraktives Angebot geschaffen werden. Des Weiteren ist es zwingend notwendig, dass Einpendler ihre vorhandene Nachfrage nach einem entsprechenden Wohnstandort befriedigen und somit die Arbeitskräfte am Wirtschaftsstandort gehalten werden können. Auch hierfür müssen nachfrageorientierte Angebote gestaltet werden. Gelingt dies nicht, wird die Abwanderung der vorhandenen Bürger in die Umlandgemeinden forciert. Dies hätte auch die Funktionsschwächung des Mittelzentrums Wertheim zur Folge. Um den durch die Landesentwicklung und Regionalplanung zugewiesenen Funktionen gerecht zu werden und diese auszubauen, muss alles getan werden, was die Wirtschaft, aber auch die Ausstrahlung und Lebendigkeit der Stadt Wertheim stärkt und den Bedürfnissen der Bewohner entspricht. Aus diesem Grund müssen sich Maßnahmen der Stadtentwicklung auch an den Bedürfnissen der Wertheimer Bürger, aber auch der potenziell neuen Einwohner orientieren. Das Angebot an Wohnbauflächen kann die in den nächsten Jahren prognostizierte Bevölkerungsstagnation bzw. den prognostizierten geringen Bevölkerungsrückgang nicht abbilden. Diese Bevölkerungsentwicklung führt nicht automatisch zu weniger Haushalten und zu stagnierendem Bedarf an Wohnbauflächen. Entgegen der Bevölkerungsprognose geht die Stadt aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Weiterentwicklung von einem leicht steigenden Bevölkerungszuwachs aus, die durch die Ausweisung angemessen dimensionierter Wohnbauflächen und der für die Schaffung von Arbeitsplätzen notwendigen Gewerbe- und Dienstleistungsflächen erreicht werden soll. Vor dem Hintergrund der großen Bedarfsnachfrage und hinsichtlich der Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch, dass Kommunen Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, bedarf es daher einer Ausweisung von Wohnbauflächen in Lindelbach.

Die Stadt Wertheim ist sich bewusst, dass die ausgewiesene Wohnbaufläche des Bebauungsplans „Röte III“ im Hinblick auf den rein rechnerisch nicht nachweisbaren Wohnbauflächenbedarf in Lindelbach in Frage zu stellen ist. Der begründete Bedarf nach Bauland in der Ortslage orientiert sich aber auch an den vorliegenden konkreten Nachfragen Bauwilliger und an den kommunalen Besonderheiten der Stadt Wertheim. Aufgrund der vorliegenden konkreten Nachfragen nach Baugrundstücken in Lindelbach ist es die Intention der Stadt Wertheim, die Voraussetzungen im Planbereich zu schaffen, so dass Bauwilligen kurz- und mittelfristig Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden kann. Aufgrund der vorliegenden Nachfragen geht die Stadt von einer Kompletterschließung des Plangebiets aus.

Um private Bevorratung und damit Baulücken (sog. Enkelgrundstücke) im Baugebiet „Röte III“ zu unterbinden, erfolgt ein Grunderwerb aller Grundstücksflächen im Plangebiet durch die Stadt Wertheim. Somit besitzt die Stadt die Möglichkeit, beim Verkauf der Grundstücke rechtliche Rahmenbedingungen und vertragliche Regelungen zu schaffen. Dem Verkauf

einzelner Baugrundstücke wird eine Bauverpflichtung in einer angemessenen Zeit zugrunde gelegt, d.h. der Grundstückseigentümer muss spätestens zwei Jahre nach Grunderwerb mit dem Wohnbau beginnen. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Planbereich „Röte III“ stellt für die Stadt Wertheim einen weiteren Baustein dar, der die örtlichen Strukturen von Lindelbach, aber auch die zentralen Funktionen der Stadt Wertheim stärkt und dabei zur Erhaltung und zur Fortentwicklung attraktiver Lebensbedingungen beiträgt sowie Abwanderungen aus dem Ortsteil Lindelbach bzw. aus dem Wertheimer Stadtgebiet entgegenwirkt.

8. Entwässerung

8.1 Allgemein

Versickerungsversuche im Plangebiet haben ergeben, dass die anstehenden Böden nur schwach durchlässig sind. In Ermangelung einer geeigneten Vorflut wird für das Gebiet eine dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers mit gedrosselter Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal vorgesehen.

Die Entwässerung des Planbereichs „Röte III“ ist wie in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten im Mischsystem vorgesehen. Aufgrund der bereits hohen Auslastung des bestehenden Mischwasserkanals kann das anfallende Regenwasser nur gedrosselt in den bestehenden Kanal abgegeben werden. Hierfür wird innerhalb des Baugebiets ein modifiziertes Trennsystem angeordnet.

Aufgrund der in der Örtlichkeit nur beschränkt zur Verfügung stehenden Flächen kann im öffentlichen Bereich nur Rückhaltevolumen für das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser vorgesehen werden. Deshalb sind auch auf den Privatgrundstücken geeignete Retentionsräume zu schaffen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in privaten Retentionsräume zwischenzuspeichern und gedrosselt in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Die Entleerung des Rückhaltevolumens hat über ein technisches Regelorgan zu erfolgen. Der Drosselabfluss aus dem Rückhalteraum in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal ist pro Grundstück mit einer maximalen Drosselmenge wie folgt festgesetzt: WA 1 = 1,5l/s WA 2 = 2l/s

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser ist ebenfalls in geeigneten Einrichtungen zwischenzuspeichern, zu bewirtschaften und gedrosselt in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Das Schmutzwasser wird innerhalb des Gebiets in einem eigenen Kanal geführt, der nach dem Retentionsraum für Regenwasser wieder mit dem „Regenwasser-

kanal“ zusammengeführt wird und dann gemeinsam in das bestehende Mischsystem einleitet.

Das Abwasser wird dem Mischwassersystem in der Ortslage von Lindelbach zugeführt und in die Kläranlage Urphar abgeleitet.

Eine Entwässerung im Freispiegelverfahren ist vorgesehen, kann jedoch unter Umständen nicht für alle Grundstückseigentümer gewährleistet werden. Jeder Hauseigentümer ist verpflichtet, seine Grundentwässerungsanlagen gegen Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation selbst zu sichern

Im Rahmen der Starkregenvorsorge sollte zudem seitens der privaten Bauherren geprüft werden, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz erforderlich werden.

Die Schutzmaßnahmen sollen darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzuschirmen und das Eindringen über tieferliegende Hauseingänge, Einliegerwohnungen, Kellertreppen, Fenster, und Lichtschächte sowie Garagenzufahrten zu vermeiden.

Das auf den angrenzenden Außenbereichsflächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht direkt an Ort und Stelle versickert und deshalb in Richtung Plangebiet abfließt, soll in dem im Zuge des Bauleitverfahrens geplanten Grünstreifen abgefangen werden. Dieser geplante Grünstreifen grenzt direkt an den Geltungsbereich und soll mit einer Mulde bzw. einem kleinen Erdwall hergestellt werden, um ein abfließend des Oberflächenwassers aus dem Außeneinzugsgebiet auf die bebauten Grundstücke zu vermeiden.

8.2 Wasserrechtliche Erlaubnis

Im Zuge der Erschließungsplanung für das geplante Wohngebiet „Röte III“ wird die entsprechende Fachplanung zur Entwässerung des Plangebiets erstellt, mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse eingeholt.

9. Versorgung

9.1 Wasserversorgung

Die in Lindelbach zur Verfügung stehende Trink- und Löschwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus.

Zur Löschwasserversorgung als Grundsatz werden Hydranten, in der Regel in einem Abstand von ca. 80 Meter, in die geplanten Erschließungsstraßen installiert (Laut dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 werden zur Löschwasserversorgung 96 m³/h für Siedlungen bei einer Geschossflächenzahl GFZ von $\geq 0,7$ zugrunde gelegt. Dies entspricht einer Abgabemenge 26,6 l/s für eine Stunde. Der Druck in der Leitung soll am ungünstigsten Punkt bzw. am Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen). Eine genauere Planung der Versorgung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

9.2 Sonstige Versorgung

Die Stromversorgung sowie Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet werden im Zuge der Erschließung mit den zuständigen Institutionen abgestimmt.

10. Grünordnung

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Mayer, Würzburger Str. 53, 97250 Erlabrunn die Unterlage zur Grünordnung und eine saP erstellt. Diese wurden in den textlichen Festsetzungen integriert bzw. sind als gesonderte Unterlagen beigefügt.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft sowie Artenschutz können diesem Dokument entnommen werden.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten.

Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt, die der Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

11. Immissionsschutz

11.1 Allgemein

Im Rahmen der Bauleitplanung sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich alle Einwirkungen in die Abwägung einzubeziehen, die gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz zu erheblichen Belästigungen oder Nachteilen in der Nachbarschaft sowie innerhalb des Plangebiets führen können.

Insbesondere sind dies folgende Einwirkungen:

- Lärmimmissionen, insbesondere durch
 - Straßen-, Schienen-, Schiffs- und Luftverkehr,
 - Industrie-, Gewerbe- und Hafenanlagen,
 - Sport- und Freizeitanlagen,
- Luftschadstoff-, Staub- und Geruchsmissionen
- Lichtmissionen
- Einwirkungen durch elektromagnetische Felder ("Elektrosmog")
- Erschütterungen
- und sonstige Einwirkungen wie z.B. Verschattung durch Neubebauung.

11.2 Verkehrslärm

Im November 2021 wurden die Geräuschmissionen im Plangebiet durch die Wölfel Engineering GmbH & Co. KG untersucht. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass die Geräuschmissionen der A3 im Wesentlichen einen Grundgeräuschpegel darstellen, der durch den Fahrzeugverkehr der Landesstraße / Diethaner Straße und lokale Geräusche, z.B. Gartenarbeit, Vögel, Hunde überdeckt wird. Schwankungen der Verkehrsgeräusche der A3 ergeben sich insbesondere aus den vorliegenden Windrichtungen und dem geringeren Schwerverkehr an Wochenenden. Im Messzeitraum lagen sowohl die Schallausbreitung der A3 begünstigende als auch ungünstige Windverhältnisse vor.

Am für den Geltungsbereich des Bebauungsplans relevanten Messort 1 – der Weinbergstraße 30 – konnte bereits aus der Einwirkung aller Geräusche die deutliche Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts um mehr als 10 dB festgestellt werden.

Für den Messort 2 – Schönebergweg 6 – lagen aufgrund nicht ausreichender Speicherkapazität des Schallpegelmessgeräts nur Daten zur ersten Messwoche vor.

Hier wurden die Verkehrsgeräusche der A3 deutlich häufiger durch die bereits am Messort 1 beschriebenen Fremdgeräusche überdeckt, insbesondere durch sehr häufig sich nahe am Mikrofonstandort befindliche Vögel und Hundegebell in der Nachbarschaft. Dennoch werden die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete auch hier bereits durch die Einwirkung aller Geräusche tags um mehr als 10 dB und nachts um mindestens 4 dB unterschritten.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Röte III“ weiter entfernt von der Autobahn A3 als der Messort 2 liegt und topografisch vergleichbar zu Messort 1 ist, sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen des Geltungsbereichs durch Lärmimmissionen von der Autobahn A 3 oder anderen Verkehrswegen zu erwarten.

11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auftreten, die von den Bewohnern des Gebiets hinzunehmen sind.

11.4 Weitere Immissionen

Weitere potenzielle Immissionsorte, die eine unzulässige Beeinträchtigung des Geltungsbereichs erwarten lassen, sind nicht bekannt.

12. Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich „Röte III“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmsweise zugelassen (gem. § 4 Abs. 3 BauGB) sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Damit soll der Wohncharakter im Planbereich, auch im Hinblick auf die städtebauliche Situation der angrenzenden Wohnbebauung im Vordergrund stehen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenbegrenzungslinie der höher gelegenen Erschließungsstraße maßgebend.

Bei der Festlegung der Gebäudehöhen wurde darauf geachtet, dass sich das Plangebiet städtebaulich an die bestehende Bebauung anpasst.

12.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Für die geplante Bebauung gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser errichtet.

Mit der Zulässigkeit der o.g. Hausformen ist eine individuelle bauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit umlaufenden Baugrenzen so festgelegt, dass eine optimale Nutzung der Baugrundstücke möglich ist.

12.4 Zulässige Zahl der Wohnungseinheiten

Es besteht die städtebauliche Absicht der Stadt Wertheim, eine lockere Bauweise im Plangebiet zu erzeugen und eine Siedlungsverdichtung durch Mehrfamilienhäuser bzw. moderaten Geschosswohnungsbau nur in einem kleinen Teilbereich des Wohngebiets (Gebietsteil WA2) auf insgesamt 2 Baugrundstücken zuzulassen.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzung wird die Mindestanzahl der Wohneinheiten im Gebietsteil WA2 mit mindestens 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten im WA2 liegt bei 6.

Für WA1 sind bei Einzelhäusern maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Bei Reihen- und Doppelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

12.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Zur Wahrung eines verträglichen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind im Bebauungsplan Reglementierungen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen festgesetzt.

12.6 Pflanzgebote / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und die Festlegungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Sicherung der ökologischen Funktionalität.

Die Maßnahmen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Umweltprüfung sowie auf der Grundlage der Grünordnungsplanung zum Plangebiet „Röte III“ festgesetzt.

12.7 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Eine oberirdische Führung ist nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger, der Stadt Wertheim, dem Vorhabensträger und dem Eigentümer der Fläche entschieden wird.

Die im Plangebiet vorhandene Freileitung wird im Zuge der Erschließungsplanung ebenfalls unterirdisch verlegt.

13. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Erdarbeiten/Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Röte III“ sind keine Denkmalverdachtsflächen vorhanden.

Bei im Rahmen von Erdarbeiten auftretenden Funden von Bodenaltertümern gilt jedoch § 20 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983.

13.2 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

13.3 Oberboden/Mutterboden

Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdarbeiten die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Erosionsanfällige Böden sind zu begrünen. Dies gilt auch für Bodenmieten und Haufwerke.

Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung befahren werden.

Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.

13.4 Richtfunkstrecke

Angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke. Die Nutzung dieser Trasse wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

14. Wesentliche örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

14.1 Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg vom 23.07.2013 in der Begründung zu Bauleitplänen zu thematisieren. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht beispielsweise klare Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.

Für die Städte und Gemeinden sind die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen genauso relevant wie diejenigen zum Klimaschutz.

Dabei stehen vor allem die folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

- wachsende Hitzebelastungen.
- Zunahme von Extremniederschlägen.
- wachsende Trockenheit.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung können grundlegende Entscheidungen und Zielvorgaben zur Siedlungsstruktur, zum Verkehrskonzept, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Energieeinsparung, zum Umfang und zur Qualität von Freiflächen (insbesondere wohnortnahes Grün) getroffen und viele andere Ziele (z.B. Hochwasserschutz, Biodiversität) gesetzt werden. Diese stellen eine wichtige Voraussetzung für den Klimaschutz dar.

Detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte liegen für die Stadt Wertheim nicht vor. Die Fragen des Klimaschutzes und der angepassten Energieverwendung stellen einen wichtigen Baustein der Bauleitplanung dar.

Folgende Maßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes „Röte III“ berücksichtigt:

- Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, dadurch Verbesserung des Umgebungsklimas;
- Verbrennungseinschränkung für fossile Brennstoffe zu Heizzwecken, dadurch Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und Schonung natürlicher Ressourcen;
- Hinweis zur Nutzung solarer Gewinne, bei der Vermeidung von gegenseitiger Verschattung;
- Hinweis zur Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen;
- Hinweis zur aktiven Nutzung geeigneter Dachflächen zur solaren Energiegewinnung und zur Nutzung anderer regenerativen Energiesysteme;
- Hinweis zur Nutzung wärmetechnischer Systeme.

14.2 Dachgestaltung / Dachaufbauten / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Stark reflektierende Materialien und Farben an baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden.

Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind hinsichtlich der Fassadengestaltung im Hinblick auf Materialien und auf Farbgebung aufeinander abzustimmen.

14.3 Stellplätze

Gemäß § 37 Abs.1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Gemeinden gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird.

Der zunehmende Motorisierungsgrad, gerade im ländlichen Raum, hat zur Folge, dass der Bedarf an Stellplätzen in den Wohngebieten stetig wächst. In der Regel ist ein Stellplatz pro Wohnung nicht mehr ausreichend. Um den erforderlichen Stellplatzbedarf auf den privaten Baugrundstücken erfüllen zu können, wird eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt.

Mit der erhöhten Stellplatzverpflichtung soll ein Zuparken des öffentlichen Verkehrsraums und somit Behinderungen bei Notfalleinsätzen oder beim Winterdienst vermieden werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die Bodenversiegelung auf den Grundstücken zu minimieren. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

14.4 Freiflächengestaltung

Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, um eine nachhaltige Erhaltung von unversiegelten Flächen und gleichzeitig eine gewisse Durchgrünung zu gewährleisten.

Zum Nachweis und zur Kontrolle ist ein Freiflächengestaltungsplan dem Bauantrag beizufügen. Im Freiflächengestaltungsplan müssen die Vorgaben des Bebauungsplans einschließlich der grüngestalterischen Maßnahmen entsprechend den Planungsrechtlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften prüfbar dargestellt werden.

15. Rechts- und Arbeitsgrundlagen / Informations- und Internetquellen

Der Bebauungsplan „Röte III“ auf der Gemarkung Lindelbach basiert auf den nachfolgenden Rechts- und Arbeitsgrundlagen sowie auf folgende Informations- und Internetquellen:

Baugesetzbuch BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist ,
Baunutzungsverordnung BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
Planzeichenverordnung PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023.
Landesentwicklungsplan LEP	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg - LEP 2002-, verkündet am 20. August 2002.
Regionalplan Heilbronn-Franken	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
Stadt Wertheim	Allgemeine Informationen zur künftigen Nutzung, Einwohnerstatistiken, Unterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan, Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim.
Allgemeine Unterrichtung	Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Bauleitverfahren verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Stadt Wertheim auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.