



Wertheim

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Wohngebiet (WA)
„Kleiner Weg – 1. Änderung“
in Wertheim-Bestenheid
-ENTWURF-

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. EINFÜHRUNG	3
1.1 Planungsanlass.....	3
1.2 Allgemeine Angaben	3
1.3 Bauleitplanung - Verfahren.....	4
1.5 Planunterlagen	6
1.6 Planungsstand	6
2. LAGE UND BESTANDSSITUATION.....	6
2.1 Lage, Grösse und Nutzung	6
2.2 Schutzgebiete	8
2.3 Überflutungsflächen.....	8
2.4 StarkregenRisiko	8
2.5 Altlasten	9
3. RAUMORDNUNG / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
3.1 Raumordnungsrechtliche Vorgaben.....	9
3.2 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)	10
3.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.....	10
4. PLANUNG / BAULEITPLANUNG	11
4.1 Ziele der Planung	11
4.2 Flächennutzungsplan – Vorbereitende Bauleitplanung	11
4.3 Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung – Verbindliche Bauleitplanung	11
4.4 Standortalternativen	12
4.5 Bauflächenbedarf	12
4.6 Städtebauliches Konzept.....	12
4.7 Belegungsdichte	13
4.8 Immissionen.....	13
4.9 Umwelt-, Natur-, Arten- und Klimaschutz.....	14
4.10 Erschließung	24
4.11 Starkregen- und Überflutungsvorsorge	24
4.12 Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen	26
4.13 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften	29
4.14 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	30
5. BODENORDNUNG	30
6. RECHTSGRUNDLAGEN / PLANGRUNDLAGEN	31

Bearbeitung:

Elmar G ö b e l

ibu Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim

1. EINFÜHRUNG

1.1 PLANUNGSANLASS

Die Main-Tauber-Konzept GmbH mit Sitz in Wertheim plant im Stadtteil Bestenheid, Kleiner Weg 23 die Errichtung eines Wohnhauses mit insgesamt zehn Eigentumswohnungen. Der ehemals bebaute Planbereich, bestehend aus zwei Grundstücken, liegt gemäß § 30 BauGB im Geltungsbereich des rechtkräftigen Bebauungsplanes „Wertheim-Bestenheid“ aus dem Jahr 1983 und weist ein großes Nachverdichtungspotenzial auf. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation bzw. der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen ist eine verdichtete Bauweise verbunden mit einer optimierten Flächenausnutzung innerhalb des Planbereiches nicht möglich. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass in den benachbarten Wohnbereichen eine deutlich höhere planungsbedingte Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Planerisch ist generell vorgesehen, sich an der Nachbarbebauung, gerade im Hinblick auf die Geschossigkeit, zu orientieren.

Da das Neubauvorhaben mit den rechtskräftigen Festsetzungen nicht vereinbar ist, wurde seitens der Stadtverwaltung Wertheim geprüft, ob eine Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen in Betracht kommen könnte. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Vielzahl an potenziellen Befreiungen die Grundzüge der Planung berührt werden; gemäß § 31 Abs. 2 BauGB sind die erforderlichen Befreiungen zur Neubebauung des Planbereiches folglich nicht möglich. Die beabsichtigte Nachverdichtung unter Miteinbeziehung des „Hinterlandes“ stellt einen umfangreichen Eingriff in die gewachsenen Strukturen des Bestenheimer Siedlungsbereiches dar und führt zu einer deutlichen Änderung des Grundstückscharakters.

Da der Umfang der Abweichungen von den Festsetzungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein muss, wird eine Änderung des Bebauungsplanes „Wertheim-Bestenheid“ zur Realisierung einer Neubebauung unter Miteinbeziehung des „Hinterlandes“ erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung wird durch die veränderten Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Bauformen bei optimaler Ausnutzung des Planbereiches im Sinne der Innenentwicklung begründet.

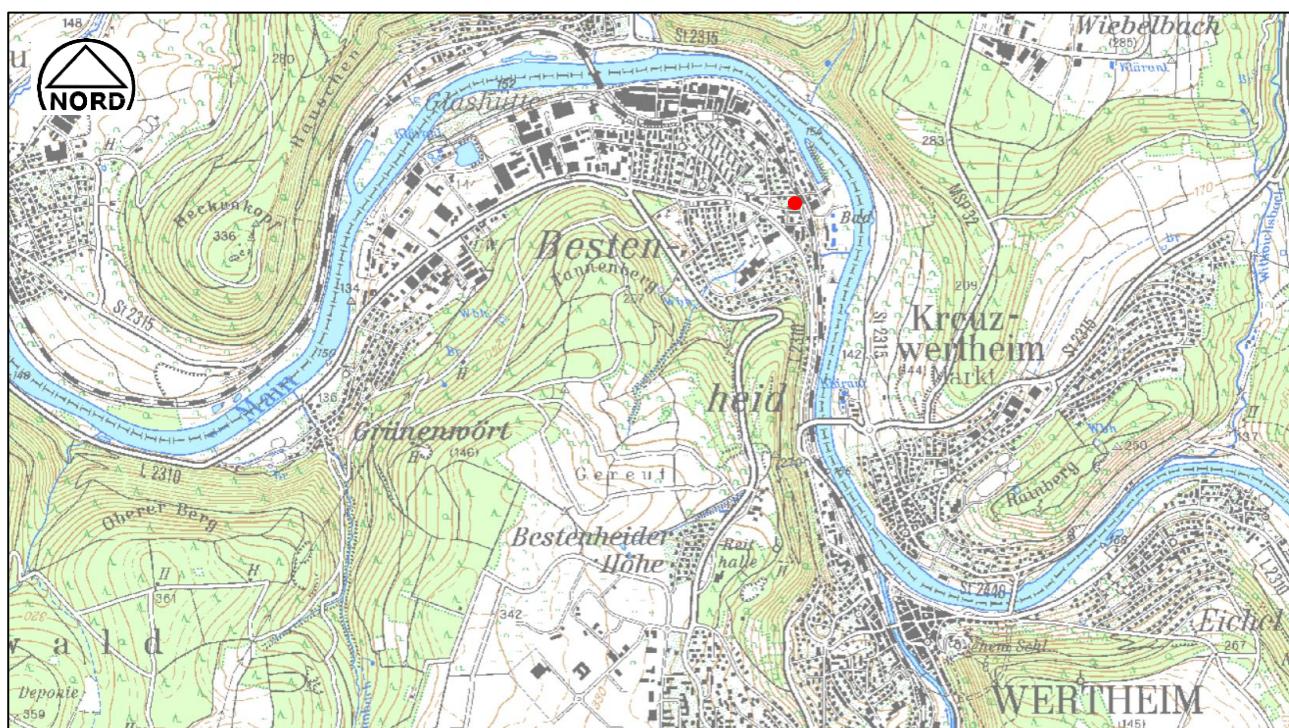


Bild 1: Auszug Top. Karte mit Standortdarstellung (rot) des Planbereiches - Quelle: GIS Main-Tauber-Kreis

1.2 ALLGEMEINE ANGABEN

Wertheim liegt geografisch im Norden von Baden-Württemberg bzw. im Norden des Main-Tauber-Kreises. Hier fließen Tauber und Main zusammen. Die Große Kreisstadt mit ca. 23.000 Einwohnern liegt landschaftlich reizvoll in der Ferienregion zwischen Spessart und Odenwald und verbindet beste Infrastruktur mit hoher Lebensqualität.

Die Stadt ist größter Wirtschaftsstandort der Region Heilbronn-Franken nördlich von Heilbronn, wirtschaftliches Zentrum des Main-Tauber-Kreises und Heimat zahlreicher Weltmarktführer. Die hier ansässigen Unternehmen wissen die Vorteile von Wertheim als Wirtschaftsstandort zu schätzen: hervorragende Infrastruktur, optimale Verkehrsanbindung in zentraler Lage (Bundesautobahn A3 und A81, Nähe zu den Zentren Würzburg und Frankfurt) sowie ein lebens- und liebenswertes Umfeld.

Zur Stadt Wertheim gehören fünf Stadtteile und 15 Ortschaften. Der Stadtteil Bestenheid ist der größte und gleichzeitig älteste Stadtteil mit derzeit 3.378 Einwohner (Stand 31.12.2024) und liegt rund 3 km nördlich von der Wertheimer Stadtmitte im Maintal an der Landesgrenze zu Bayern. Bestenheid besitzt eine hervorragende Infrastruktur und ein hohes Maß an Wohnattraktivität. In dem sehr begehrten Wohnstandort können Fachgeschäfte, Bäckereifilialen, Metzgereien und ein umfassendes Angebot an Dienstleistern die Bedarfe des täglichen Lebens decken. Kindertageseinrichtungen, Schulen, Sporteinrichtungen, das nahegelegene Freibad sowie der Bürger- und Vereinstreff bieten allen Generationen Möglichkeiten für Begegnung, Bildung und Freizeitgestaltung. Viele bedeutende Betriebe und mehrere der in Wertheim ansässigen Weltmarktführer haben ihren Stammsitz in den Bestenheimer Gewerbe- und Industriegebieten.

1.3 BAULEITPLANUNG - VERFAHREN

1.3.1 ALLGEMEIN

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Bebauungsplan **Wohngebiet (WA) „Kleiner Weg – 1. Änderung“** in Wertheim-Bestenheid erhalten.

1.3.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat am 23.09.2024 in seiner öffentlichen Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet (WA) „Kleiner Weg – 1. Änderung“ in Wertheim-Bestenheid und den Erlass der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Wohngebiet (WA) „Kleiner Weg – 1. Änderung“ in Wertheim-Bestenheid beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste den unter der Ziffer 1.4 beschriebenen Planbereich. Ergänzend zum Aufstellungsbeschluss wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan Wohngebiet (WA) „Kleiner Weg – 1. Änderung“ in Wertheim Bestenheid im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

1.3.3 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Anstelle einer Erweiterung des Siedlungskörpers durch erstmalige Inanspruchnahme von zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen an den Stadt- und Ortsrändern (Außenentwicklung) zielt die Innenentwicklung auf die bauliche Aktivierung von un- oder untergenutzten Flächen innerhalb von erschlossenen oder zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen ab. Des Weiteren sind damit aber auch Maßnahmen im Bestand gemeint, wenn dadurch zusätzlicher Wohn- oder Gewerberaum entsteht. Dies kann zum einen durch eine horizontale Nachverdichtung in Form von Gebäudeanbauten und -ergänzungen sowie gänzlich neue Gebäude, zum anderen durch eine vertikale Nachverdichtung durch eine Gebäudeaufstockung erfolgen.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013 wurde der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung formuliert. Die Vorteile von „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ liegen in der Vermeidung von Landschaftseingriffen in den Außenbereichen und bieten die Möglichkeit, eine bereits vorhandene Infrastruktur neu zu nutzen und / oder besser auszulasten. Der Stadt Wertheim ist es bewusst, dass vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenbedarfs der Nutzung vorhandener Flächenpotenziale und der Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsflächen eine große Bedeutung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zukommt.

Vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterungsabsicht soll der Planbereich als Maßnahme der Innenentwicklung neu strukturiert und dadurch eine verdichtete Bauweise unter Miteinbeziehung des „Hinterlandes“ ermöglicht werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Wertheim-Bestenheid“ für den Bereich „Kleiner Weg 23“ dient mit der Ausweisung von dringend benötigtem Wohnraum der Stärkung der Innenentwicklung und erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens ist wie folgt begründet:

- Mit der Überplanung wird die bauliche Nutzung einer innerörtlichen Wohnbaufläche optimiert (horizontale Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung).
- Die Grundfläche des Planbereichs beträgt weniger als 20 000 Quadratmeter (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissions-schutzgesetzes zu beachten sind (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB,
- von der Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sofern sie im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Des Weiteren kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll das Planungsziel „Horizontale Nachverdichtung“ im Sinne einer flächensparenden Bauweise realisiert werden. Die für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollen so modifiziert werden, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in der Eigenart der näheren Umgebung unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen einfügt. Die Änderung des Bebauungsplans gewährleistet somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und trägt dazu bei, die natürlichen Umwelt- und Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.3.4 ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Planfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist folglich nicht notwendig.

1.3.5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Sinne einer geringen Regelungsdichte werden lediglich die unabdingbar erforderlichen Festsetzungen und Bauvorschriften geändert, modifiziert oder geringfügig ergänzt.

1.4 PLANBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet (WA) „Kleiner Weg – 1. Änderung“ in Wertheim-Bestenheid umfasst die Grundstücke mit der Flurstücknummern 2843/1 und 2851. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,14 ha.

1.5 PLANUNTERLAGEN

Der Bebauungsplan Wohngebiet (WA) „Kleiner Weg – 1. Änderung“ in Wertheim-Bestenheid besteht aus:

- **Planzeichnung** (Teil A) im Maßstab 1: 250 / 1: 500, erstellt durch die ibu GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
 - **Planungsrechtlichen Festsetzungen** (Teil B) und **Örtlichen Bauvorschriften** (Teil C), erstellt durch die ibu GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
 - **Begründung**, erstellt durch die ibu GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;

Die nachfolgenden Anlagen liegen dem Bebauungsplan Wohngebiet (WA) „Kleiner Weg – 1. Änderung“ in Wertheim-Bestenheid bei:

- **Naturschutzfachliche Angaben** zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Flurstück 2851 und 2843/1 mit Stand Mai 2025, erstellt durch Herrn Stumpf und Herrn Kaiser, Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg;
 - **Maßnahmenkatalog** zur Förderung der Biodiversität zur Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet (WA) „Kleiner Weg – 1. Änderung“ in Wertheim-Bestenheid, erstellt durch die Stadt Wertheim.

1.6 PLANUNGSSTAND

Entwurf mit Datum vom 01.12.2025.

2. LAGE UND BESTANDSSITUATION

2.1 LAGE, GRÖSSE UND NUTZUNG

Der ungefähr 0,14 ha umfassende Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Bestenheid im bestehenden Wohn- und Mischgebiet „Wertheim-Bestenheid“. Der Planbereich ist über die bestehende Ortsstraße „Kleiner Weg“ erreichbar und ist über diese Wohnstraße und dem weiterführenden „Mühlenweg“ an die südwestlich bzw. westlich verlaufende Landesstraße L2310 angebunden.



Bild 2: Luftbild mit Darstellung des Planbereiches (rot umrahmt) – Quelle: IUBW

Der Planbereich liegt innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches. Östlich wird das Plangebiet von der Wohnstraße „Kleiner Weg“ und der dahinterliegenden Bahnlinie Wertheim - Miltenberg begrenzt. Ansonsten ist der Planbereich von bereits bebauten Wohnbauflächen mit ihren Gartenanlagen eingerahmt.



Bild 3: Grundstücke Fl.St.Nrn. 2851 und 2843/1, Standort: Südostecke des Planbereichs, Blick in Richtung Westen – Quelle: ibu-GmbH



Bild 4: Grundstücke Fl.St.Nrn. 2851 und 2843/1, im Vordergrund: Wohnstraße „Kleiner Weg“, Standort: Südostecke des Planbereichs, Blick in Richtung Westen – Quelle: ibu-GmbH



Bild 5: 3-geschossige Nachbarbebauung, Grundstück Fl.St.Nr. 2845, Ulmenstraße 1, Entfernung zum Planbereich ca. 40 Meter – Quelle: ibu-GmbH

Der Planbereich ist nahezu eben und weist Höhen zwischen ca. 141,0 müNN und 141,5 müNN auf.

Der Planbereich wird begrenzt:

- o Im Norden, Westen und Süden durch Wohnbauflächen sowie
- o im Osten durch die Wohnstraße „Kleiner Weg“.

Das aus den 1930er Jahren stammende Wohnhaus mit Garage wurde bereits abgebrochen. Die vorhandenen Garten- und Gehölzstrukturen wurden in diesem Zuge, bis auf eine Hecke im Nordwesten, gerodet. Oberboden wurde ebenfalls bereits abgetragen und in Mieten im westlichen Gebietsteil gelagert.

Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Geländehöhen wurden dem Daten- und Kartendienstes der LUBW entnommen.

2.2 SCHUTZGEBIETE

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotoptypen, FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Wasser- oder Quellschutzgebiete, etc. werden vom Planbereich nicht überlagert.

2.3 ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN

Der Planbereich befindet sich außerhalb der Überflutungsflächen des Mains.

Die östliche Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum „Kleiner Weg“ weist Geländehöhen zwischen ca. 141,2 müNN und 141,5 müNN auf. Die künftige Erdgeschossfußbodenhöhe EFH ist mit ca. 141,7 müNN geplant. Die Überflutungsflächen HQ_{extrem} des Mains mit Wasserspiegelhöhen zwischen ca. 140,9 müNN und 141,1 müNN liegen östlich des Planbereiches bzw. östlich des „Kleinen Wegs“ folglich leicht unter der bestehenden Topographie im Planbereich.

Hinweis: Die im Bild 6 dargestellten Überflutungshöhen des HQ_{extrem} wurden der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage des Daten- und Kartendienstes der LUBW entnommen.



Bild 6: Luftbild mit Darstellung Planbereich (rot umrahmt) sowie Überflutungsflächen HQ₁₀₀ (blau) und HQ_{extrem} (hellblau) des Mains – Quelle: LUBW

2.4 STARKREGENRISIKO

Im Rahmen des Starkregenrisikomanagements wurden Bereiche auf der Wertheimer Gemarkung ermittelt, die anzeigen, ob Grundstücke oder ganze Ortsbereiche durch Überflutungen bei Unwetter bzw. Starkregen gefährdet sind. Diese Untersuchung hat die Stadt Wertheim im Jahr 2021 in Auftrag gegeben. Die Untersuchung ist abgeschlossen und seit April 2025 als Starkregenrisikomanagement der Großen Kreisstadt Wertheim vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis und der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg genehmigt.

Von einem Starkregenereignis spricht man, wenn es in kurzer Zeit intensiv, oftmals räumlich eng begrenzt regnet. Als Starkregen bezeichnet man Niederschläge mit Regenmengen in etwa ab 25 l/m^2 pro Stunde.

Starkregen Gefahrenkarten (SRGK) zeigen die möglichen Überflutungsgefahren bei einem solchen Ereignis auf und stellen die Überflutungsausdehnungen in der Fläche bei einem Starkregenereignis dar.

Es gibt drei verschiedene Szenarien:

- **Seltenes Starkregenereignis:**
bis 50 Liter Regenmenge pro Quadratmeter in der Stunde mit einer Jährlichkeit von 30 Jahren.
- **Außergewöhnliches Starkregenereignis:**
bis 70 Liter Regenmenge pro Quadratmeter in der Stunde mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- **Extremes Starkregenereignis**
bis 128 Liter Regenmenge pro Quadratmeter in der Stunde.

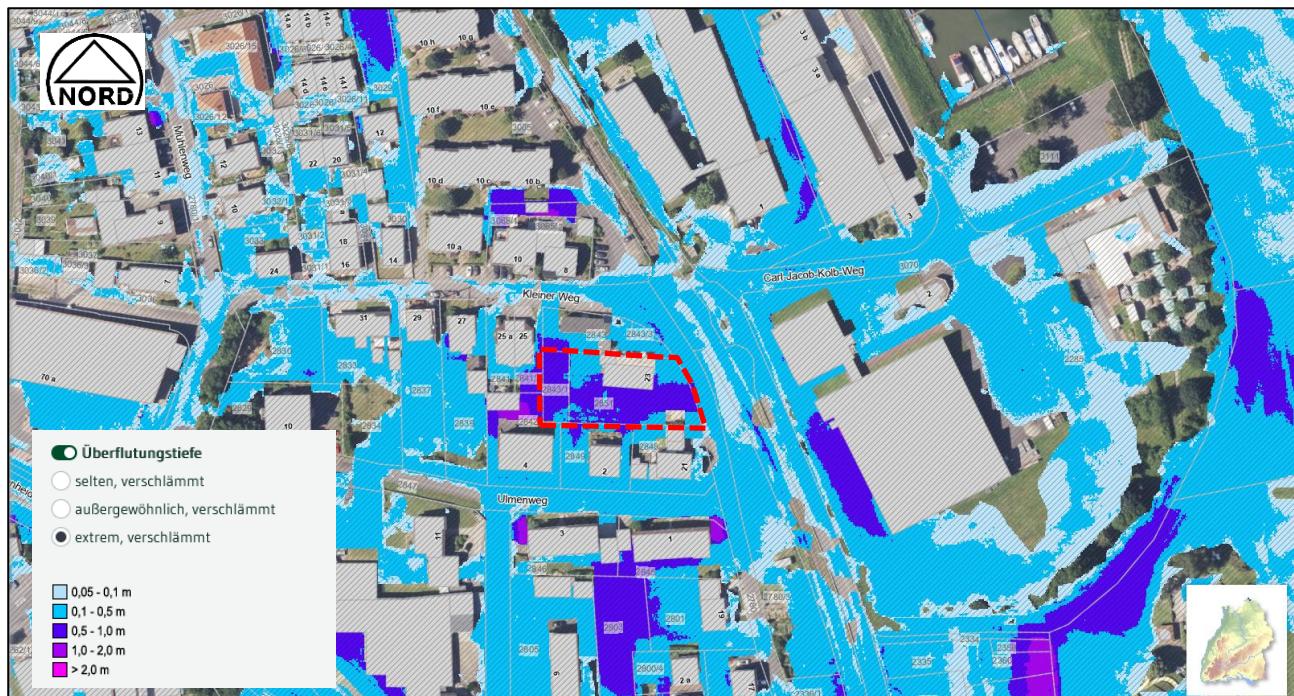


Bild 7: Luftbild mit Darstellung des Planbereich (rot umrahmt) sowie der Überflutungstiefen bei einem extreme Starkregenereignis. (128l/m² in der Stunde) – Quelle: Stadt Wertheim / LUBW

Der Planbereich wird von den Überflutungsausdehnungen seltener, außergewöhnlicher und extremer Starkregenszenarien überlagert. Die Überflutungsfläche bei einem seltenen Starkregenereignis umfasst Teilbereiche des Planbereichs, überwiegend im Süden und Westen. Beim seltenen Starkregenereignis betragen die Überflutungstiefen bis zu 50 cm. Bei einem extremen Starkregenszenario überlagert die Überflutungsfläche das komplette Plangebiet; in der Starkregen Gefahrenkarte wird die Überflutungstiefe mit bis zu 1,0 m beziffert.

2.5 ALTLASTEN

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

3. RAUMORDNUNG / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 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.

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

3.3 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

3.3.1 ALLGEMEIN

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

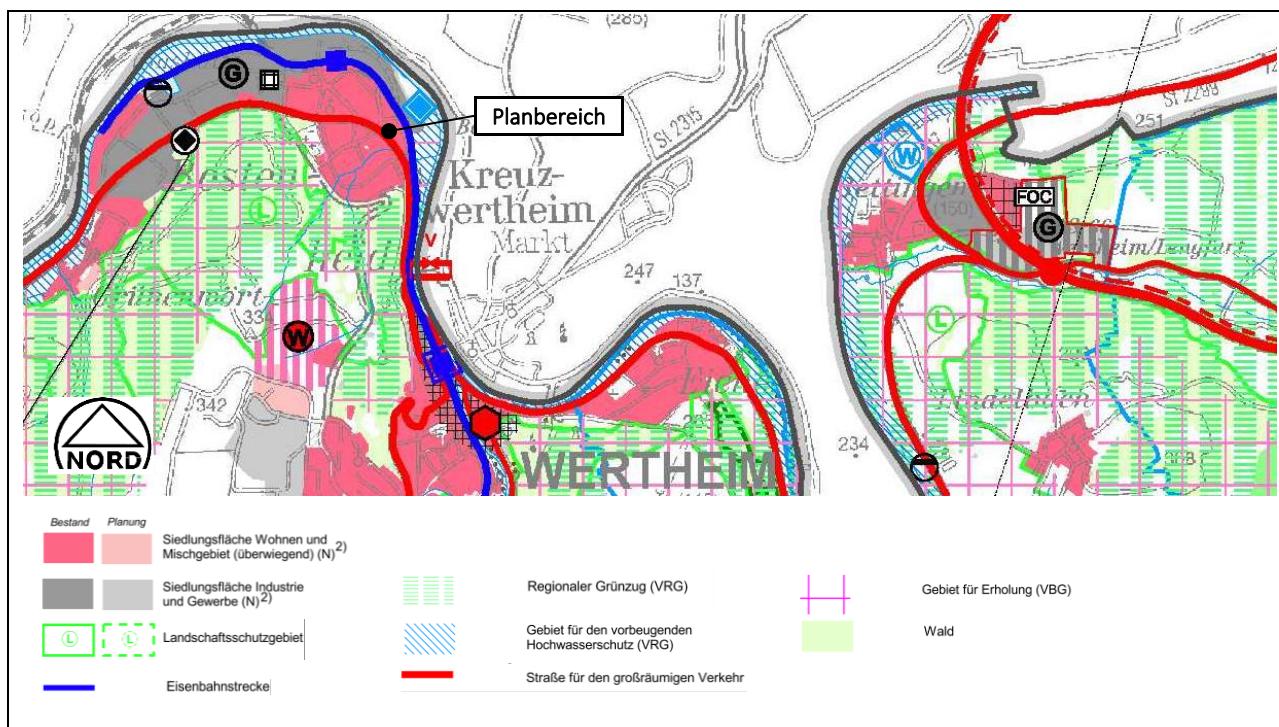


Bild 8: Auszug aus dem Raumnutzungskarte RNK 2020 / Legende mit lagemäßiger Darstellung des Planbereichs – Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken

3.3.2 REGIONALE SIEDLUNGSSTRUKTUR

Wertheim ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsbereich dargestellt, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die 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 Reinhardshof [Plansatz 2.4.4 Z].

3.3.4 VORBEHALTS- UND VORRANGGEBIETE

Der Planbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung in Bestenheid wird von keinem regionalplanerischem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet überlagert.

3.3.5 RESÜMEE

Ziele oder Grundsätze der übergeordneten Raumordnung stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Im Hinblick auf die regionalplanerischen Zielsetzungen und im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung trägt die Planung zur Realisierung einer Neubebauung unter Miteinbeziehung des „Hinterlandes“ bei. Die Bebauungsplanänderung wird durch die veränderten Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Bauformen bei optimaler Ausnutzung des Planbereiches im Sinne der Innenentwicklung begründet. Dadurch werden die Flächenressourcen im Außenbereich als Lebensgrundlage für nachfolgende Generationen geschont und geschützt.

4. PLANUNG / BAULEITPLANUNG

4.1 ZIELE DER PLANUNG

Die Unterstützung bei Weiterentwicklungen vorhandener Wohnbauflächen im Innenbereich ist erklärt Ziel der Stadt Wertheim. Folglich ist es aus kommunaler Sicht erforderlich, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung unter Miteinbeziehung des „Hinterlandes“ zu schaffen. Die Wohnbaunutzung verbunden mit den Planungsabsichten des Bauherrn sind maßgebend für die Änderungen der städtebaulichen Festsetzungen und der gestalterischen Überlegungen. Im Zuge einer horizontalen Nachverdichtung kann der Planbereich folglich effizienter genutzt und dabei nachhaltig gestaltet werden.

Die Bebauungsplanänderung wird durch die veränderten Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Bauformen bei optimaler Ausnutzung des Planbereiches im Sinne der Innenentwicklung begründet. Vor dem Hintergrund eines zunehmenden Flächenverbrauchs ist die Optimierung vorhandener Flächenpotenziale im Innenbereich von großer Bedeutung. Die Innenentwicklung trägt zu einer Reduzierung des zusätzlichen Flächenverbrauchs bei, verringert Verkehrsströme und führt zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen. Auf diese Weise leistet die Planung einen positiven Beitrag zur Umsetzung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie.

Mit der Nachnutzung bestehender Siedlungsbereiche kommt die Stadt Wertheim dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) und dem sparsamen Umgang mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) nach.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die Planfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

4.3 BEBAUUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG – VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Grundlage für die Bebauung des Planbereiches am östlichen Ortsrand von Bestenheid ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Wertheim-Bestenheid für den Bereich der Straßen: Mühlenweg, Kleiner Weg, Ernst-Abbe-Straße, Ulmenweg, Erlenstraße, An den Christwiesen, Carl-Jacob-Weg“.

Der Bebauungsplan wurde am 26. September 1983 als Satzung beschlossen und ist am 22. Dezember 1983 in Kraft getreten.

Den Planbereich weiterhin als Wohnbaufläche in optimierter Form zu nutzen ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen.

Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Modifizierung der Festsetzungen zur Optimierung der Wohnbaunutzung innerhalb des Planbereiches.

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation bzw. der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen ist eine verdichtete Bauweise verbunden mit einer optimierten Flächenausnutzung innerhalb des Planbereiches nicht möglich.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass in den benachbarten Wohnbereichen eine deutlich höhere planungsbedingte Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Planerisch ist generell vorgesehen, sich an der Nachbarbebauung, gerade im Hinblick auf die Geschossigkeit, zu orientieren.



Bild 9: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches (weiß umrahmt) – Quelle: Stadt Wertheim

Hinweis: Zur besseren Erkenntlichkeit wurden die Baugrenzen im Bild 9 mit der Farbe Blau gekennzeichnet.

4.4 STANDORTALTERNATIVEN

Eine Betrachtung von Standortalternativen ist aufgrund des geplanten Vorhabens, aber auch aufgrund der Verfahrensart nicht erforderlich.

4.5 BAUFLÄCHENBEDARF

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und bei nicht aus dem FNP 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 es sich vorliegend um eine Bebauungsplanänderung ohne Flächenneuausweisung handelt, ist keine Nachweisführung des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich.

4.6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Planbereich soll weiterhin als Wohnbaufläche in optimierter Form genutzt werden. Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Modifizierung der Festsetzungen zur Optimierung der Wohnbaunutzung innerhalb des Planbereiches.

Geplant ist ein Wohngebäude mit insgesamt 10 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 80 m² und 100 m² – jeweils 4 Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sowie 2 Wohnungen im Dachgeschoss als Penthouse-Wohnungen. Unter Berücksichtigung der Balkone und Terrassen beträgt die gesamte Wohnfläche knapp 1.000 m².



Bild 10: Wohngebäude, Ansicht Kleiner Weg, Entwurfskonzept – Quelle: Main-Tauber-Baukonzept GmbH / Architekt Heiko Dosch

Das Wohngebäude ist mit zwei Vollgeschossen (EG + OG) geplant, als Dachgeschoss (DG) ist ein Staffelgeschoss vorgesehen. Die Gebäudehöhe liegt knapp unter 10 Meter.

Innerhalb des Plangebiets werden insgesamt 15 Stellplätze, teilweise in Garagen und Carports, ausgewiesen. Dies entspricht einem Verteilungsschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung.

4.7 BELEGUNGSDICHTE

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die regionalplanerischen Festlegungen von Mindestwerten für die anzustrebende Siedlungsdichte in Neubaugebieten zu beachten. Die vorgegebene Bruttowohndichte bestimmt sich maßgeblich nach der regionalplanerischen Funktionszuweisung sowie der jeweiligen Raumkategorie. Wertheim ist regionalplanerisch als „Mittelzentrum“ eingestuft. Somit ist der regionalplanerische Wert der Brutto-Wohnbaudichte für Wertheim mit **60 Einwohner pro Hektar** (EW/ha) festgelegt.

Rein rechnerische Betrachtung der geplanten Brutto-Wohnraumdichte:

$$1 \text{ Grundstück} \times 10 \text{ Wohneinheiten} \times 2,1 \text{ EW/WE} / 0,14 \text{ ha} = \mathbf{150 \text{ EW/ha}}$$

Die oben ermittelte Brutto-Wohnraumdichte ist eine rein rechnerische Größe, die auf der Grundlage statistischer Daten unter Ansatz der zuvor dargestellten Anzahl von Wohnungseinheiten ermittelt wurde. Die rechnerisch ermittelte Dichte des Planbereichs beträgt 150 EW/ha und liegt damit weit über der raumordnerischen Zielvorgabe mit $\geq 60 \text{ EW/ha}$.

4.8 IMMISSIONEN

4.8.1 SCHALLIMMISSIONEN

Der Planbereich und auch die angrenzenden bestehende Wohnbereiche sind den Schallimmissionen aus dem östlich verlaufenden Bahnverkehr ausgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind dahingehend keine Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Bahnlinie festgesetzt.

Bei einer geplanten zweigeschossigen Bebauung ist eine relevante Reduzierung der Immissionen durch eine Schallschutzwand aufgrund der räumlichen Situation nicht zielführend und auch städtebaulich innerhalb des Siedlungsbereiches nicht vertretbar.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz werden im Bebauungsplan passive Maßnahmen festgesetzt:

- Im Hinblick auf die östlich verlaufende Bahnlinie Wertheim – Miltenberg sind Aufenthaltsräume mit Lüftungen auszustatten, die das resultierende gesamte Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Als Mittel der architektonischen Selbsthilfe wird zudem eine schallorientierte Grundrissgestaltung sowie die Ausstattung der Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern empfohlen.

4.8.2 ERSCHÜTTERUNGSIMMISSIONEN

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur östlich verlaufenden Bahnlinie sind mögliche Auswirkungen bzw. mögliche Erschütterungen durch den Schienenverkehr potentiell möglich. Allerdings ist anzumerken, dass bereits bestehende Wohnbereiche in der Nachbarschaft sich im Nahbereich zur Bahnlinie befinden. In diesen Siedlungsbereichen sind Wohngebäude vorhanden, die teilweise einen geringeren Abstand zu den Bahngleisen aufweisen, als es die vorliegende Planung vorsieht. Negative Einwirkungen der Bahn sowohl auf den Menschen als auch auf die Bausubstanz der Gebäude sind der Stadt Wertheim nicht bekannt. Als Fazit ist folglich festzustellen, dass innerhalb der angrenzenden überbaubaren Flächen mit einem Abstand von über 22 Meter zum Gleis eine erhebliche Belästigung durch Erschütterungen infolge des Schienenverkehrs mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht eintreten wird.

Allerdings ist nicht vollkommen ausgeschlossen, dass Zugvorbeifahrten im Gebäude spürbar sind; dies hängt von der Wahrnehmung und Empfindlichkeit der jeweils betroffenen Personen ab.

4.9 UMWELT-, NATUR-, ARTEN- UND KLIMASCHUTZ

4.9.1 ALLGEMEINE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Durch die vorliegende Art des Bebauungsplanverfahrens bleibt unberührt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen planungsrechtlich überplante und bereits genutzte Wohnbaufläche.

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besteht nunmehr die Zielsetzung, die Bebauung auf dem Baugrundstück in einer höheren städtebaulichen Dichte planungsrechtlich umzusetzen, um somit eine höhere bauliche Ausnutzung auf der bereits bebauten Wohnbaufläche zu erreichen. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht dabei eine flächige Nachverdichtung im Sinne einer quantitativ höheren Ausnutzung des Grundstückes durch die Gebäudegrundfläche. Dadurch soll insbesondere verhindert werden, bisherige Außenbereichsflächen als Siedlungsfläche entwickeln zu müssen. Es geht um eine maßvolle Verdichtung einer bereits bestehenden Wohnbaufläche.

4.9.2 FACHLICHE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DES NATURSCHUTZES FÜR DAS PLANGEBIET

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als auch im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche bzw. als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans finden sich keine Hinweise auf schutzbedürftige Bereiche oder besonders zu sichernde Bereiche, die planerisch zu berücksichtigen wären. Folgende umweltbezogenen Ziele, die grundsätzlich das Planungsvorhaben betreffen, werden genannt:

- „Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln.“ (1.2.4. G (2))
- „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und die Auswirkungen sind zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“ (1.2.4. G (3))
- „Den Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so angeordnet und ausgestaltet werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in möglichst großem Umfang erhalten bleibt. Soweit möglich sollen sie entsprechend den gesamträumlichen Anforderungen konzentriert werden. Die Schonung eines Schutzgutes zu Lasten eines anderen ist dabei grundsätzlich zu vermeiden. Die Inanspruchnahme von Naturgütern soll so erfolgen, dass großräumige Umweltbelastungen minimiert und teilräumliche Umweltüberlastungen vermieden werden.“ (3 G (3))

Der Planbereich wie auch der angrenzende Siedlungsbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes, eines FFH-Gebietes, eines Vogelschutzgebietes oder eines weiteren Schutzgebietes nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG.

Böden mit besonderen Funktionen oder Geotope sind nicht betroffen.

Gemäß der amtlichen Biotopkartierung sind keine geschützten Biotope im Geltungsbereich vorhanden.

4.9.3 FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beinhaltet die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der gemeinschaftlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können und die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG und gegebenenfalls deren Darstellung.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg durchgeführt.

Das Artenschutztgutachten kommt zu folgendem Fazit:

„Der Neubau einer Wohnanlage auf den Flurstücken 2851/0 und 2843/1, in Wertheim-Bestenheid, Lkr. Main-Tauber-Kreis, ist für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten streng geschützten Arten, für die ein Vorkommen im Bereich der geplanten Baumaßnahmen nachgewiesen und potentiell möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatSchG verbunden.

Auch für europäische Vogelarten gemäß Art 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist, bei Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen, nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen.

Mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Population ist nicht zu rechnen.“

Gemäß Ziffer 3 des Gutachtens sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der ökologischen Funktionalität durchzuführen:

- Das verbliebende Gehölz (Zierhecke) in der Nordwestecke des Planbereichs darf erst nach dem 1. Oktober gerodet werden.
- Vor Beseitigung der vorhandenen Oberbodenmiete ist diese allerdings erneut durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu überprüfen.
- Als Ausgleich für potenziell verloren gegangene Quartierstandorte sind drei Flachkästen für Fledermäuse an dem neuen Gebäude anzubringen.
- Als Kompensation für den Verlust von Neststandorten sind mindestens vier künstliche Nisthilfen am neuen Gebäude oder an geeigneten Standorten im Umfeld des Gebäudes anzubringen.
Bei den Vogelnistkästen sind zwei unterschiedliche Typen zu verwenden - mindestens zwei Meisenkästen und zwei Halbhöhlenkästen.
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sind nicht erforderlich.

Auf die detaillierten Ergebnisse des Gutachtens wird verwiesen.

4.9.4 GRÜNORDNUNG

4.9.4.1 Planerische Vorgaben

Die ehemals bebaute Wohnbaufläche innerhalb des Bestenheimer Siedlungsbereiches soll einer horizontalen Nachverdichtung zugeführt werden. Intention der Stadt Wertheim ist dabei, die negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die Lebensqualität zu minimieren, den Verlust von Grünflächen auszugleichen, die Biodiversität zu erhalten bzw. zu unterstützen und ein lebenswertes Umfeld zu schaffen. Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den städtebaulichen Vorgaben definiert, die in Bezug mit den örtlichen Standortverhältnissen und der geplanten baulichen Situation gebracht werden. Die grünordnerischen Maßnahmen sollen in ihren Doppelfunktionen als Gestaltungselement zu einem „grünen“ städtebaulichen Erscheinungsbild sowie zur Kompensation eventuell entstehender negativer Auswirkungen beitragen. Ein separater Grünordnungsplan wurde nicht erstellt.

Die planerische Zielsetzung beinhaltet:

- Gestalterische Gesamteinbindung des Planbereichs in das Ortsbild;
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer partiellen Eingrünung des Planbereichs im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität und zum klimatischen Ausgleich;
- Maßnahmen auf den Baugrundstücken zur Förderung der Biodiversität;
- Gestalterische Vorschriften zu den unbebauten Flächen (Garten- und Freianlagen) nach ökologischen Gesichtspunkten;
- Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes.

4.9.4.2 Maßnahmen der Grünordnung

Verpflichtende Vorgaben zu Gehölzpflanzungen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen im Planbereich sowie zur Förderung der Biodiversität tragen zu einer partiellen Eingrünung, zur Grünvernetzung, zum klimatischen Ausgleich sowie der Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen. Bei der Auswahl der Pflanzungen sind zum einen primär trockenresistente Gehölze und zum anderen heimische beerentragende Straucharten zu berücksichtigen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Unter Beachtung der Flächeninanspruchnahme durch die geplante Nutzung (Gebäude) werden folgende grünordnerischen Maßnahmen im Planbereich festgelegt:

- Baumpflanzungen: Die Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen innerhalb des Planbereiches soll zur Eingrünung des Planbereichs beitragen - Pflanzgebot PG1.
- Strauchpflanzungen: Als Beitrag zur Eingrünung des Planbereichs sind des Weiteren Strauchhecken entlang der westlichen sowie partiell entlang der südlichen und nördlichen Grenze anzulegen – Pflanzgebot PG2.
- Gartengestaltung: Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorgenommen werden.
- Anlagen von Flächen zur Förderung der Biodiversität: Zur Förderung der Biodiversität ist auf 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine der in der Anlage „Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität“ aufgelisteten Maßnahmen umzusetzen. Es ist alternativ auch möglich, eine Kombination mehrerer Maßnahmen auszuführen. Die Summe der Teilflächen muss dann dem vorgegebenen 20 %-Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen.

4.9.5 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter erfasst, beschrieben und bewertet. Die zu erwartenden Wirkfaktoren im Kontext mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist bei Überplanung von Gebieten nach § 30 BauGB und § 34 BauGB d.h. von Gebieten mit bereits bestehendem Baurecht nicht erforderlich.

4.9.5.1 Schutzgut Mensch

Mit dem Ziel, gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für den Menschen dauerhaft zu erhalten und herzustellen, sind schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche, Licht etc. auf das Wohn- und Lebensumfeld des Menschen so weit wie möglich zu vermeiden. Ferner sind für die landschaftsbezogene Erholung die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erschließung ebenso wie die Ruhe und Freiheit von Lärm- und Geruchsemissionen von Bedeutung.

Bestandsaufnahme

Der Planbereich befindet sich innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung am östlichen Ortsrand von Bestenheid. Im Osten grenzt die Ortsstraße „Kleiner Weg“ an den Planbereich. Dahinterliegend befindet sich die

Bahnlinie Wertheim-Miltenberg, deren Verkehrsimmissionen auf die Fläche bzw. auf die bereits bebauten Wohnbauflächen in Randlage einwirken.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Erholungseinrichtungen vorhanden. Das Plangebiet weist keine Erholungseignung auf.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen. Das Plangebiet kann weiterhin als Wohnbaufläche im Nahbereich zur Bahnlinie genutzt werden.

Umweltauswirkungen (Prognose)

- Der Planbereich besitzt keine Bedeutung für Erholungs- und Wohnumfeldfunktion.
- Eine Vorbelastung durch die Bahnstrecke Wertheim – Miltenberg ist bereits gegeben. Die Verkehrslärmimmissionen durch die Bahnlinie wirken dauerhaft.
- Es entstehen geringe vorübergehende baubedingte Beeinträchtigung/Störungen im näheren Umfeld durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen).
- Die Maßnahme trägt nur marginal zur Zunahme der Verkehrsströmen in den angrenzenden Bestenheimer Siedlungsbereichen bei.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die östlich verlaufende Bahnlinie Wertheim – Miltenberg sind Aufenthaltsräume mit Lüftungen auszustatten, die das resultierende gesamte Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Als Mittel der architektonischen Selbsthilfe wird zudem eine schallorientierte Grundrissgestaltung sowie die Ausstattung der Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern empfohlen.

Bewertung

Die bestehende Erschließungsinfrastruktur kann genutzt werden.

Die Fläche liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes angrenzend an die Bahnlinie und ist somit bereits vorbelastet. Verkehrslärm der Bahn wirkt auf die Fläche; daher sind Schallschutzvorkehrungen bei der Gebäudedevelopment durchzuführen.

Die Überplanung des Baugrundstücks bedingt allerdings, unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die angrenzende Bahnlinie, keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch festzustellen.

4.9.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturiertvielfalt, Regenerationsdauer und Ersetzbarkeit. Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Auf die artenschutzrechtliche Betrachtung im anliegenden Fachbeitrag wird verwiesen.

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das aus den 1930er Jahren stammende Wohnhaus mit Garage wurde bereits abgebrochen. Die vorhandenen Garten- und Gehölzstrukturen wurden in diesem Zuge bis auf eine Hecke im Nordwesten gerodet. Oberboden wurde ebenfalls bereits abgetragen und in Mieten im westlichen Gebietsteil gelagert.

Die angrenzende Gebietsstruktur ist durch die bereits vorhandene Wohnbaunutzung geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine ökologisch hochwertigen Flächen vorhanden.

Keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten streng geschützten Arten sowie keine der europäischen Vogelarten gemäß Art 1 der Vogelschutz-Richtlinie wurden innerhalb der Fläche festgestellt.

Die Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt wird aufgrund der vorhandenen Standortverhältnisse folglich als sehr gering beurteilt.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen. Das Plangebiet könnte weiterhin als Wohngebiet genutzt werden.

Umweltauswirkungen (Prognose)

- Baubedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten, da keine Flächen außerhalb des Planbereiches betroffen sind.
- Durch das geplante Vorhaben gehen potenziell Lebensräume für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten verloren; es können Arten verdrängt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die ehemals vorhandenen Gebäude- und Gehölzstrukturen als Quartiere für Fledermäuse und als Nistmöglichkeiten für europäische Vogelarten dienen.
- Zusätzliche Zerschneidungswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Baulärm kann dazu führen, dass Tierarten angrenzende Flächen meiden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- Innerhalb des Planbereiches sind Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.
- Als Ausgleich für potenziell verloren gegangene Quartierstandorte sind drei Flachkästen für Fledermäuse am neuen Wohngebäude zu errichten.
- Des Weiteren sind vier Vogelnistkästen als Ausgleich für den potenziellen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten am neuen Gebäude anzubringen.
- Vor Beseitigung der vorhandenen Oberbodenmiete ist diese erneut durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu überprüfen.
- Zur Minimierung von Lichthemmungen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Umwelt und Natur sind insektenfreundliche Beleuchtungen außerhalb der Gebäude zu verwenden.
- Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.
- Auf 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Förderung der Biodiversität eine der in der Anlage „Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität“ aufgelisteten Maßnahmen umzusetzen. Es ist alternativ auch möglich, eine Kombination mehrerer Maßnahmen auszuführen. Die Summe der Teilflächen muss dann dem vorgegebenen 20 %-Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen.

Bewertung

Mit dem geplanten Eingriff ist für prüfrelevante Tierarten bei Einhaltung der oben beschriebenen Maßnahmen kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegeben.

Bäume und Sträucher bieten als Biotoptrittstein Lebensraum und Nahrungsangebot für eine Vielzahl von Tierarten, darunter Vögel, Insekten, Fledermäuse und Amphibien. Sie tragen zur Schaffung eines gesunden und ausgewogenen Ökosystems bei und fördern die Artenvielfalt. Fledermaus- und Vogelnistkästen tragen dazu bei, dass sich diese Tierarten im Planbereich besser etablieren.

Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität bieten Potenzial für die biologische Vielfalt im Siedlungsraum.

Mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Populationen ist nicht zu rechnen.

4.9.5.3 Schutzwert Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen saniert und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden.

Bestandsaufnahme

Durch die anthropogene Vornutzung waren die natürlichen Bodenfunktionen bereits in Teilbereichen nicht mehr vorhanden.

Es befinden sich zudem keine Bodendenkmale oder Geotope innerhalb des Plangebietes. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 0,14 ha. Der ehemals bebaute Planbereich ist als Wohnbaufläche planungsrechtlich ausgewiesen und befindet sich innerhalb bestehender Wohnsiedlungsflächen. Planungsrechtlich ist momentan eine 10 %ige Überbauung ($GRZ_{max} = 0,1$) möglich.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von gleichbleibenden Bodenverhältnissen bezüglich der Bodenfunktionen auszugehen. Das Plangebiet könnte weiterhin als Wohngebiet genutzt werden.

Umweltauswirkungen (Prognose)

Die intensive Bautätigkeit, v.a. der Einsatz großer und schwerer Maschinen, führt während der Bauphase zu Bodenverdichtungen. Durch Abgrabungen im Zuge der Erschließungsarbeiten kommt es ebenfalls zu Eingriffen in das Schutzgut. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabe und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

Mit der Überplanung des Wohnbaugrundstückes wird die maximale Überbauung erhöht d.h. die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird im Zuge der Bebauungsplanänderung von $GRZ \leq 0,1$ auf $GRZ \leq 0,4$ verändert. Es ist folglich von einem höheren Versiegelungsgrad auszugehen. Die bisherigen Bodenfunktion gehen folglich auf den geplanten, versiegelten Flächen vollständig verloren. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht auf den versiegelten Flächen ebenso verloren. Folglich geht hiermit ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer einher. Im Bereich der Grünflächen und Pflanzgebote kann der Boden diesen Eigenschaften nach wie vor nachkommen. Das Gebiet ist bereits von Bodeneinflüssen, wie Verdichtungen durch Baumaschinen sowie Ablagerungen, anthropogen vorgeprägt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

Im Bereich der Grün- und Pflanzflächen bleiben die Bodenfunktionen generell erhalten.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads wurde zudem in den Örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass das auf den Park- und Stellplatzflächen oberflächig anfallende Niederschlagswasser im Sinne einer nachhaltigen und naturnahen Entwässerung einer Versickerung / Verdunstung zugeführt werden soll, sofern es entsprechend den aktuellen technischen DWA-Regelwerken möglich ist und sofern von den Flächen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht. Die Nachbarlichen Belange dürfen dadurch ebenfalls nicht beeinträchtigt werden.

Sofern ein begrüntes Flachdach zur Ausführung kommt, können wichtige Pufferfunktionen erfüllt und Bodenversiegelung ausgeglichen werden, indem es Regenwasser speichert und verdunstet, die Temperatur reguliert und Lebensraum für Pflanzen und Tiere schafft. Es dient als ökologischer Ausgleich für versiegelte Flächen und kann zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Bewertung

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seinen ursprünglichen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insbesondere auf Pflanzgeboten ist mit einer Zunahme dieser Funktion zu rechnen. Ein Bodenverlust durch Erosion ist aufgrund der Morphologie nicht zu erwarten. Insgesamt ist durch die Vorbelastung der Bodenfunktionen im Gebiet eine geringe bis mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

4.9.5.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer vorhanden.

Die natürlichen Wasserhaushaltfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden auf der ehemals bebauten Fläche derzeit nahezu uneingeschränkt erfüllt.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen. Das Plangebiet kann weiterhin als Wohnbaufläche mit einem Überbauungsgrad von maximal 10 Prozent genutzt werden. Dabei ist anzumerken, dass Nebenanlagen oder zulässige bauliche Anlagen im Bauwich gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet werden.

Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der Überplanung des Wohnbaugrundstückes wird die maximale Überbauung erhöht. Es folglich von einem höheren Versiegelungsgrad auszugehen.

Durch Erhöhung des Versiegelungsgrades werden die natürlichen Wasserhaushaltfunktionen eingeschränkt. Außerdem wird hier der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Innerhalb des Pflanzgebotenflächen wird die natürliche Wasserrückhaltung aufgewertet.

Baubedingt können die Arbeiten mit schweren Maschinen im Rahmen der Baumaßnahmen zu Bodenverdichtungen führen, die zu einer Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltfunktionen beitragen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabe und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht eintreten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

o Schutz des Grundwassers

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die einschlägigen Vorschriften und eventuell weitere Vorgaben der Unteren Wasserbehörde eingehalten werden.

Im Falle der Erschließung von Grundwasser sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen; eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächen Gewässer ist unzulässig.

o Regenwassernutzung

Anfallende Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen als Brauchwasser genutzt werden; planerisch wird eine Empfehlung zur Anlage von Zisternen ausgesprochen, um anfallendes Oberflächenwasser zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

o Wie bereits dargestellt soll das auf den Stellplatzflächen oberflächig anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung / Verdunstung zugeführt werden, sofern es entsprechend den aktuellen technischen DWA-Regelwerken möglich ist und sofern von den Flächen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht.

Durch die wasserdurchlässige Ausführung der Stellplatzoberflächen sowie durch die Anlage von Grünstrukturen sich der Oberflächenabfluss kleinräumig vermindern und die Grundwasserneubildungsrate etwas gestärkt werden.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagenbedingt negative Auswirkungen zu erwarten, da sich die Grundwasserneubildungsrate vermindert und der Oberflächenabfluss verstärkt wird.

Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser festzustellen.

4.9.5.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit sowie von der Realnutzung bestimmt.

Bestandsaufnahme

Die Region Wertheim zeichnet sich durch ein warm-trockenes Weinbau-Klima mit kontinentaler Tönung aus. In Wertheim beträgt der durchschnittliche jährliche Niederschlagsmittel knapp 900 mm; die Durchschnittstemperatur liegt bei knapp 10° C.

Die ehemaligen und die noch vorhandenen Grün- und Gartenflächen wirken kleinräumig als Kaltluftentstehungsbereiche und haben damit einen positiven Effekt auf das örtliche Mikroklima. Das ehemals bebaute Planungsgebiet weist in der unmittelbaren Nachbarschaft allerdings bauliche Anlagen und versiegelte Flächen auf. Die Erwärmung dieser Bauwerke und Flächenversiegelungen ist im Hinblick auf das Klein- bzw. Mikroklima als negativ zu bewerten.

Der Zufluss von Frischluft ist durch die dreiseitig bzw. vierseitig vorhandene Bebauung bereits deutlich eingeschränkt. Der Planbereich besitzt folglich keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Wohnbauflächen.

Im Hinblick auf die Lufthygiene weist das Plangebiet bereits eine Belastung durch die auf der angrenzenden Ortsstraßen und durch die im räumlichen Nahbereich verlaufende Landesstraße L2310 anfallenden verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auf.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Umweltauswirkungen (Prognose)

Nachverdichtungen auf Baugrundstücken hat in der Regel lokalklimatische Auswirkungen zur Folge, die sich je nach Art und Weise der Nachverdichtung voneinander unterscheiden.

Durch die geplante horizontale Nachverdichtung können die Kaltluftzuflüsse abschwächen werden; die Abschwächung ist allerdings im Hinblick auf die bestehende Bebauung außerhalb des Planbereichs als marginal zu bewerten.

Die geplante Nachverdichtung steigert zudem die Strahlungsenergie, die während des Tags gespeichert und nachts in die Umgebung in Form von Wärme abgegeben wird.

Durch die Nachverdichtung gehen Grünflächen verloren, was die natürliche Kühlung durch Pflanzen und Bäume reduziert und die Luftqualität negativ beeinflussen kann.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück sowie an oder auf den Gebäuden bewirken eine messbare Temperaturreduktion und tragen folglich zur Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktion bei. Zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas wird empfohlen, die Dachflächen als vegetabil begrünte Dächer (intensive oder extensive Dachbegrünung) auszuführen und die Fassaden zumindest partiell zu begrünen.
- Des Weiteren wird festgesetzt, dass bei der Fassadengestaltung nur helle Farbtöne verwendet werden sollen. Helle Farben besitzen eine höhere Reflexionswirkung des einstrahlenden Sonnenlichts und tragen zur Reduzierung der Fassadenerhitzung bei.
- In der Rubrik „Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen“ sind unter der Ziffer 4 Empfehlungen zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung, dargestellt, die bei der Objektplanung Berücksichtigung finden sollten.

Bewertung

Die geplante Erhöhung des Versiegelungsgrades bewirken eine Verschlechterung des Mikroklimas im Planbereich. Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird insbesondere durch die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen und durch die sonstigen Grünflächen geringgehalten, da sich die Gehölzpflanzungen und sonstigen Grünflächenstrukturen mittel- bis langfristig positiv auswirken.

Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt im Vergleich zum bestehenden Planungsrechts eine erhöhte Eingriffsintensität. In der Gesamtbetrachtung ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft unter Miteinbeziehung der benachbarten Bebauung mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit zu bewerten.

4.9.5.6 Schutzgut Landschaft

Für eine allgemeine Beurteilung des Landschaftsbildes werden die grundsätzlichen Kriterien der Vielfalt, der landschaftlichen Eigenart und Schönheit und der Naturnähe der Landschaft herangezogen. Der Charakter des Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen als auch mit den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

Bestandsaufnahme

Der ehemals bebaute Planbereich ist als Wohnbaufläche planungsrechtlich ausgewiesen, befindet sich innerhalb bestehender Wohnbauflächen und weist keine landschaftsbildprägenden Strukturen auf. Planungsrechtlich sind im Planbereich momentan Gebäude mit einem Vollgeschoss und Dachneigungen von 50° bis 60° zulässig.

Im Norden, Westen und Osten grenzen Wohnbauflächen an den Planbereich. Im Osten verläuft angrenzend an den Planbereich die Ortsstraße „Kleiner Weg“. Dahinterliegend befindet sich die Bahnlinie Wertheim – Miltenberg. Östlich der Bahnstrecke sind gewerbliche Flächen, das Freibad sowie ein Camping-Platz vorhanden. Blickbeziehungen aus allen Himmelsrichtungen sind folglich durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen verstellt bzw. deutlich eingeschränkt. Der Planbereich ist nur im direkten Nahbereich komplett wahrnehmbar.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Umweltauswirkungen (Prognose)

Die geplante Bebauung im Planbereich orientiert sich im Hinblick auf die Höhenentwicklung an der vorhandenen und soll sich dadurch harmonisch in den bestehenden Siedlungsbereich einfügen. Mit der Neubebauung wird lediglich das Ortsbild im Nahbereich verändert.

Insgesamt ist durch die Realisierung der Planung mit keinen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen (vor allem auf das Ortsbild)

- Beschränkung der Gebäudehöhen in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Nahbereich.
- Verbot der Verwendung leuchtender und reflektierender Farben und Materialien für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Dachdeckungen.

Bewertung

Aufgrund der bereits vorhandenen Vorprägung durch allseitig vorhandene Siedlungsflächen sind projektbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

4.9.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturdenkmale bekannt.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Bewertung

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Auf die Meldepflicht beim Fund von Boden- oder Kulturdenkmälern wird hingewiesen (§ 20 DSchG BW).

4.9.5.8 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Die relativ kleine Baufläche hat eine Größe von ca. 0,14 ha. Der bebaute Planbereich ist bereits als Wohnbaufläche planungsrechtlich ausgewiesen und befindet sich innerhalb bestehender Wohnsiedlungsbereiche.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die Wohnbaunutzung bestehen.

Bewertung

Durch die horizontale Nachverdichtung im bereits bebauten Areal im Innenbereich kann eine Flächenausweitung an anderer Stelle im Außenbereich und somit Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche vermieden werden.

4.9.5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Neben den einzelnen Schutzgütern sind auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen, um Wirkungsketten, sekundäre Effekte oder Summationswirkungen zu erkennen und zu bewerten.

Die einzelnen Schutzgüter stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. Insbesondere die Schutzgüter 'Boden' und 'Wasser' erfahren direkte Wechselwirkungen. So wirkt die Versiegelung von Boden direkt auf die Wasserretention. Da die durch die Nachverdichtung zusätzliche Versiegelung jedoch gering ist, erfahren die Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.9.5.10 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Wertheim-Bestenheid“ nicht geändert, behält der Bebauungsplan weiterhin seine Gültigkeit. Eine Bebauung des Planbereichs ist weiterhin gegeben.

4.9.5.11 Zusammenfassung

Innerhalb des Planbereichs sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Prüfung der Beeinträchtigungswirkungen auf die Schutzgüter ergab, dass die Umweltauswirkungen, bedingt durch die potenziell möglichen Eingriffe der Bebauungsplanänderung, nahezu mit den Umweltauswirkungen gleichzusetzen sind, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ermöglicht werden. Die Eingriffintensität verändert sich daher nur unwesentlich.

4.9.6 KLIMASCHUTZ

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg vom 07.02.2023 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 und Trockenheit, aber auch
- Zunahme von Extremniederschlägen und

Die Stadt Wertheim hat ihre Aktivitäten im Themenfeld Klimaschutz forciert und beschäftigt seit Oktober 2023 einen Klimaschutzmanager. Aufgabe dieses Managers war die Erstellung, Abstimmung und Umsetzung eines Integrierten Klimaschutzkonzeptes. Seit April 2025 liegt nunmehr ein beschlossenes Klimaschutzkonzept für die Gesamtgemeinde Wertheim vor, das einen verbindlichen Fahrplan zur Erreichung der Klimaneutralität beinhaltet.

Das Klimaschutzkonzept dient als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für Politik und Verwaltung zur Umsetzung von Klimaschutzaktivitäten. Klimaschutzbezogene Ziele und Anforderungen bei der Entwicklung neuer Baugebiete sind als wichtiger Baustein der Bauleitplanung in das Konzept integriert.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung können somit neben den grundlegenden Entscheidungen zur Siedlungsstruktur und zum Verkehrskonzept auch Zielvorgaben zu einer klimagerechten Baulandentwicklung getroffen werden. Neben der Nutzung erneuerbarer Energien und Vorgaben zur Energieeinsparung werden auch Hinweise zum Umfang und zur Qualität von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie von Freiflächen (insbesondere wohnortnahes Grün) getroffen, die einen Beitrag für die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels und den Klimaschutz darstellen.

Seitens der Stadt Wertheim wird der Fokus auf die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien gelegt:

- Erhöhung des Anteils an der lokalen Stromerzeugung durch PV-Anlagen (PV-Pflicht) und, sofern möglich, in Verbindung mit einer
- effizienten Versorgung mit solarer Wärmeenergie (Solarthermie).

Folgende Maßnahmen dienen u.a. auch dem Klimaschutz und werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- Baum- und Strauchpflanzungen als Pflanzgebote auf dem Baugrundstück;
- Verbrennungsverbot von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger;
- Fassadengestaltung nur mit hellen Farbtönen (dadurch Reduzierung der Fassadenerhitzung);
- Festsetzungen zu Dachbegrünungen;
- Empfehlungen zu Fassadenbegrünungen;
- Hinweise zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung bei der Objektplanung (siehe auch „III. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4 „Energiegewinnung / Klimaschutz“).

4.10 ERSCHLIEßUNG

4.10.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Der Planbereich ist über die innerörtliche Wohnstraße „Kleiner Weg“ bereits verkehrstechnisch erschlossen.

4.10.2 ENTWÄSSERUNG

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem ist aufgrund der ehemaligen Bebauung bereits vorhanden.

4.10.3 WASSER- / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz in der Wohnstraße „Kleiner Weg“ ist bereits sichergestellt. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus.

Der Löschwasserbedarf als Grundschatz wird ebenfalls über das öffentliche Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

4.11 STARKREGEN- UND ÜBERFLUTUNGSVORSORGE

4.11.1 ALLGEMEIN

Als Folge des Klimawandels muss man davon ausgehen, dass extreme Niederschlagsereignisse häufiger auftreten und zu Überschwemmungen beitragen werden. Verantwortungsvolles Handeln heißt, sich mit den daraus ergebenden Konsequenzen auseinanderzusetzen und sich vorzubereiten. Das gilt sowohl für die zuständigen Behörden als auch für jeden Einzelnen im Rahmen der Eigenvorsorge.

Der Gesetzgeber fordert im Wasserhaushaltsgesetz die Allgemeine Sorgfaltspflicht (§ 5 WHG): Jeder Betroffene ist verpflichtet, Maßnahmen zum Schutz vor den Folgen von Überflutung zu ergreifen. Die vorliegenden Starkregen Gefahrenkarten bieten nun die Möglichkeit, die individuelle Überflutungsgefahr einzuschätzen. Es wird aufgezeigt, ob ein Grundstück bei Starkregen betroffen ist und wie groß die Betroffenheit ist - also wie hoch das Wasser stehen kann. Risiken durch Starkregen sollen wirkungsvoll und effizient reduziert oder vermieden werden.

Von einer nachhaltigen Bauleitplanung kann gesprochen werden, wenn insbesondere Leib und Leben nicht gefährdet sind, Sachschäden mit angemessenem Aufwand verringert werden, die Hochwassersituation nicht verschärft wird und zukünftige Hochwasserschutzmaßnahmen nicht erschwert werden.

Die darüber hinaus verbleibenden Risiken müssen von den Bauherren „alleine“ getragen werden (Eigenvorsorge), können allerdings durch bauliche Maßnahmen minimiert werden.

4.11.2 ÜBERFLUTUNGSAUSDEHNUNGEN

Im Rahmen des Starkregenrisikomanagement der Stadt Wertheim wurden Starkregen gefahrenkarten erstellt. Gemäß den Darstellungen in der Gefahrenkarte wird der Planbereich von den Überflutungsausdehnungen seltener, außergewöhnlicher und extremer Starkregenszenarien überlagert. Die Überflutungstiefen im Planbereich betragen bis zu 1,0 m. Aufgrund der angrenzenden Topographie kann es allerdings zu keinen Sturzfluten mit extrem hohen Strömungskräften kommen.

Der Planbereich befindet sich allerdings außerhalb der Überflutungsflächen HQ_{extrem} des östlich des Plangebiets verlaufenden Mains. HQ_{extrem}-Bereiche beschreiben Überflutungsgebiete, die statistisch seltener als einmal in 100 Jahren überflutet werden.

4.11.3 FESTSETZUNG DER ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

Generell wurde bei der Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) die Wasserspiegellage HQ_{extrem} im Hinblick auf die Überflutungsvorsorge zur Vorbeugung von Schäden und Gefahren berücksichtigt. Die Festlegung der EFH erfolgt daher unter Beachtung der Wasserspiegellage HQ_{extrem} und der Wasserspiegellage bei einem Starkregenereignis. Die EFH incl. der zulässigen Abweichungen werden so festgesetzt, dass eine Unterschreitung der Wasserspiegellage HQ_{extrem} nicht erfolgt.

Im Rahmen des gezielten Objektschutzes wird die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH des geplanten Wohnhauses folglich mit 141,7 müNN (+0,5 m/-0,2 m) über der angrenzenden Verkehrsraum (ca. 141,2 - 141,5 müNN) und über der Höhenebene des HQ_{extrem} (ca. 140,9 - 141,1 müNN) festgesetzt.

Der Planbereich wird von den Überflutungsausdehnungen seltener, außergewöhnlicher und extremer Starkregenszenarien überlagert. Die Überflutungsfläche bei einem seltenen Starkregenereignis umfasst Teilbereiche des Planbereichs, überwiegend im Süden und Westen. Beim seltenen Starkregenereignis betragen die Überflutungstiefen bis zu 50 cm. Bei einem extremen Starkregenereignisszenario überlagert die Überflutungsfläche das komplette Plangebiet; in der Starkregen gefahrenkarte wird die Überflutungstiefe mit bis zu 1,0 m beziffert.

Der tiefste Geländeberich liegt im Bereich der Südgrenze mit Geländehöhen um ca. 141,00 müNN (gemäß Daten- und Kartendienst der LUBW). Bei einem seltenen Starkregenereignis beträgt die Wasserspiegellage ca. 141,5 müNN und liegt folglich unterhalb der EFH-Festsetzung. Bei einem Extremereignis stellt sich eine Höhe von ca. 142,0 müNN ein; bei Ausnutzung des festgesetzten Spielraums ist die Einstellung der EFH über bzw. im Bereich der Wasserspiegellage möglich.

4.11.4 BAUVORSCHRIFT ZUR STELLPLATZGESTALTUNG

Des Weiteren soll die Versiegelung innerhalb der Wohnbaufläche auf das notwendige Maß reduziert werden, damit das oberflächig anfallende Regenwasser versickern kann. Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die nicht überdachten Abstellflächen und ihre Zufahrten mit wasser durchlässigem Material ausgebildet werden (z.B. Pflasterbeläge mit Drainagefugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, o.ä.).

4.11.5 BAULICHE MASSNAHMEN IM RAHMEN DER EIGENVORSORGE

Im Hinblick auf die Allgemeine Sorgfaltspflicht sind im Rahmen der Objektplanung die möglichen Eintrittswege für Wasser auf das Gelände und in das Gebäude zu ermitteln.

Bauliche Maßnahmen gemäß Ziffer 6.2 unter Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen sollten im Rahmen der Objektplanung Beachtung finden. Die Maßnahmen sollen darauf hinzielen, die anfallende Regenwassermenge zu reduzieren, 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:

- Dachbegrünung (zeitverzögerter Abfluss des Regenwassers in das öffentliche Kanalsystem),
- Bauwerksabdichtung des Kellergeschosses (z.B. „weiße Wanne“ als Schutz vor drückendem Wasser),
- Hochsetzen von Lichtschächten,
- Schwellen an Kellerabgängen,

- Schwellen an Einfahrten von Tiefgaragen,
- Einbau von wasserdichten Kellerfenstern,
- Abdichten von Fenstern und Türen,
- Schutz vor Rückstau aus dem Kanal (Rückstauklappen, Absperrschieber),
- Bau einer Retentionszisterne (gedrosselter Abfluss des Regenwassers in das öffentliche Kanalsystem),
- Minimierung von versiegelten Flächen,
- Anlage von Mulden und Senken auf dem Grundstück.

Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers müssen unter Berücksichtigung des § 37 WHG getroffen werden. Es muss gewährleistet sein, dass es durch die Ableitung zu keiner Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger kommt.

4.11.6 RESÜMEE

Der Schutz von Leben und Gesundheit hat oberste Priorität. Leben und Gesundheit sind in der Regel im Gebäude gewährleistet, wenn die Standsicherheit der Gebäude nicht gefährdet ist und gleichzeitig die Personen beim Eindringen von Wasser in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) ausweichen können oder eine rechtzeitige Evakuierung im Anbetracht von Vorwarnzeiten garantiert ist.

Soweit es die Vermeidung oder Verringerung von Sachschäden, insbesondere an Privateigentum betrifft, steht Bauleitplanung letztlich einerseits in einem Spannungsverhältnis zwischen gemeindlicher Risikovorsorge (z.B. EFH-Festsetzung) und andererseits dem Recht und der Verpflichtung des Grundstückseigentümers / Bauherrn zu angemessener Eigenvorsorge durch entsprechende bauliche Maßnahmen. Die nachrichtliche Übernahme von Überschwemmungsgebieten bzw. von Überflutungsbereichen bei Starkregen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6a BaG haben insofern auch den Zweck, Grundstückseigentümer und Gebäudeplaner auf entsprechende Gefahren hinzuweisen und für vorbeugenden Überflutungsschutz bei Starkregen durch bauliche und technische Eigenvorsorge zu sensibilisieren.

4.12 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.12.1 ALLGEMEIN

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und die festgesetzte offene Bauweise bleiben mit der Bebauungsplanänderung unverändert.

Folgende wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sind im rechtkräftigen Bebauungsplan festgelegt und sollen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung modifiziert werden:

- Die derzeitigen Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ / GFZ sind im Planbereich mit 0,1 / 0,2 festgelegt. Die GRZ / GFZ in den angrenzenden Wohnbauflächen sind mit einer Spanne zwischen 0,2 / 0,4 und 0,35 / 0,7 festgesetzt.

Planungsabsicht: Festsetzung der **GRZ mit 0,4**; die Festsetzung einer GFZ entfällt.

- Die maximale Geschossigkeit ist derzeit mit einem Vollgeschoss (I) definiert. Die Geschossigkeit in den angrenzenden Wohnbauflächen ist mit zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Im Bereich der „Erlenstraße“ ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen aktuell möglich.

Planungsabsicht: Festsetzung von **zwei Vollgeschossen (II)**

bei einer geplanten **Gebäudehöhe von maximal 10 Meter**.

- Die festgesetzte Dachneigung beträgt 50° bis 60°. Die Dachneigungen in den angrenzenden Wohnbauflächen sind mit 28° bis 35° festgelegt.

Als Dachform sind Satteldächer zugelassen. Die Dachformen in den angrenzenden Wohnbauflächen sind als Sattel- oder Walmdächer festgelegt.

Planungsabsicht: Festsetzung einer **freien Dachform**.

Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen sowie den Planungsabsichten des Bauherrn modifiziert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Die Festsetzungen zum Artenschutz wurden auf der Grundlage der anliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Optimierung der Flächenausnutzung des Planbereichs im Kontext einer horizontalen Nachverdichtung vor. Durch die Neuregelungen soll eine Neubebauung mit Einbeziehung des „Hinterlandes“ ermöglicht sowie dadurch die bauliche Ausnutzung im Planbereich gesteigert werden.

Mit der Überplanung der Wohnbaufläche wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch angemessene Festsetzungen Rechnung getragen.

4.12.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Planbereich wird wie bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4.12.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,1 auf 0,4 erhöht und entsprechend festgesetzt. Eine GRZ-Festlegung mit 0,4 entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Mit dieser Festsetzung soll eine verdichtete Bauweise unter Miteinbeziehung des „Hinterlandes“ ermöglicht werden.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Die Geschossigkeit im Planbereich ist mit maximal zwei Geschossen festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist auf 10,0 m begrenzt; eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 2 Meter durch untergeordnete technische Dachaufbauten ist allerdings zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich der Baukörper in die angrenzenden Wohnsiedlungsflächen städtebaulich einfügt. Planerisch ist vorgesehen, einen zweigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss zu realisieren.

Die festgesetzte Gebäudehöhe sollen sich an der Nachbarschaft orientieren und ausreichend Spielraum für die Baukörpergestaltung lassen.

Um eine angemessene Ausnutzung des Gebäudes zu ermöglichen sind im Planbereich zwei Vollgeschosse zulässig. Ein drittes Geschoss (kein Vollgeschoss) muss als Dach- oder Staffelgeschoss ausgebildet sein, um der beschriebenen städtebaulichen Konzeption zu entsprechen. Ein Staffelgeschoss ist definiert als ein Geschoss, bei dem eine oder mehrere Außenwände gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sind. Es gilt nicht als Vollgeschoss, wenn die Grundfläche, bei einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m, weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt (§ 2 Abs. 6 LBO BW).

4.12.4 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die festgesetzte offene Bauweise bleibt mit der Bebauungsplanänderung unverändert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden auf der Grundlage der geplanten Bebauung festgesetzt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb der Baufenster realisiert werden kann. Der Verlauf der östlichen Baugrenze entspricht in etwa dem Verlauf im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Generell werden Stellplätze sowie Garagen und Carports im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

4.12.5 FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Planbereich die Höhenlage des Gebäudes festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH ist im Hinblick auf die Starkregenvorsorge und im Hinblick auf die östlich angrenzenden Überflutungsbereiche über der angrenzenden Verkehrsraumbene bzw. über der Höhenebene des HQ_{Extrem} festgelegt. Geringe Abweichungen der festgesetzten Höhenlage werden allerdings zugelassen.

4.12.6 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGSEINHEITEN

Es besteht die Absicht der Stadt Wertheim, einen moderaten Geschosswohnungsbau unter Beachtung der vorhandenen Siedlungsstrukturen in der Nachbarschaft zu integrieren. Die Begrenzung der Wohneinheiten trägt dazu bei, unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden, Beeinträchtigungen der Wohnqualität in der unmittelbaren Nachbarschaft zu vermeiden und den Charakter des Siedlungsbereiches zu erhalten.

4.12.7 GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

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

4.12.8 PFLANZGEBOTE

Die privaten Pflanzgebote sollen in ihren Doppelfunktionen als Gestaltungselement zu einem „grünen“ städtebaulichen Erscheinungsbild sowie zur Kompensation eventuell entstehender negativer Auswirkungen beitragen. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen verbessern zudem das lokale Kleinklima sowie die Luftqualität und bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten z.B. für Vögel und Insektenarten.

4.12.9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Festlegungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Sicherung der ökologischen Funktionalität und tragen zur Förderung der Biodiversität bei. Die Maßnahmen wurden auf der Grundlage der bereits dargestellten Grünordnungsplanung und der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung festgesetzt.

4.12.10 TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Immissionsschutz - Bahn

Wie bereits dargestellt wirken Immissionen der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Bahnlinie auf den Siedlungsbereich ein. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Als Mittel der architektonischen Selbsthilfe wird zudem eine schallorientierte Grundrissgestaltung sowie die Ausstattung der Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern empfohlen.

Immissionsschutz - Beleuchtung

Im Planbereich sind zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden.

Für fliegende, nachtaktive Insekten spielt Licht eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Orientieren diese Insekten sich an der Außen- / Straßenbeleuchtung, können sie in ihrem natürlichen Lebensrhythmus gestört und Leuchten für Insekten zur tödlichen Falle werden.

Die Außenbeleuchtungen sollen einen niedrigen Strahlungsanteil im kurzweligen Bereich hat. Eine solche Lampe lockt um bis zu 80 Prozent weniger Insekten an. Zum Einsatz kommen entsprechend dem momentanen Stand der Technik LEDs (Licht-emittierende Dioden oder auch Lumineszenz-Dioden) als Leuchtmittel mit einem warmweißen Farbton, deren Farbtemperatur nicht über 3.000 Kelvin liegt. LEDs zeichnen sich zudem durch einen geringen Stromverbrauch aus.

Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichteten Leuchten sind aus den genannten Gründen des Arten- schutzes und zur Vermeidung von Lichtverschmutzung nicht zulässig.

Immissionsschutz - Haustechnische Anlagen

Durch die zunehmende Verbreitung von Klimageräten und Luftwärmepumpen kommt es innerhalb von Wohngebieten vermehrt zu Störungen durch Lärm.

Entsprechend des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Wärmepumpen keine genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sie sind aber dennoch so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Zur Vermeidung eventuell entstehender schädlicher Umwelteinwirkungen sind haustechnische Anlagen so zu dämmen, dass Gefahren sowie erhebliche Nachteile oder Belästigungen nicht entstehen. Die Anlagen müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

4.12.11 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

Das Verbot zur Führung oberirdischer Freileitungen im Planbereich wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um einen Wildwuchs von Freileitungen auf dem Baugrundstück zu vermeiden und somit zu einem geordneten Stadtbild beizutragen. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Wertheim entschieden wird.

4.12.12 VERBRENNUNGSVERBOT

Vor dem Hintergrund der klimapolitischen Zielsetzungen ist die Verwendung von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger für die Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet nicht zulässig.

4.12.13 SONSTIGE PLANZEICHEN

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) dargestellt.

Die Planzeichnung enthält eine Nutzungsschablone. Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone sind in der Planzeichnung erklärend dargestellt.

4.12.14 DARSTELLUNG OHNE FESTLEGUNGSSCHARAKTER

Grundlage für die Planzeichnung ist die Liegenschaftskarte. In der Liegenschaftskarte sind Geländehöhen des Karten- und Datendienstes der LUBW dargestellt. Diese Darstellungen haben keinen Norm- oder Festsetzungsscharakter.

4.13 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.13.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, werden alle Dachformen zugelassen. Die Dachneigung wird in Anlehnung an die vorhandenen Dachneigungen im angrenzenden Siedlungsbereich festgelegt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit Ausnahme der mit Photovoltaikmodulen überdeckten Dachfläche extensiv zu begrünen.

Begrünte Dachflächen fördern die Artenvielfalt, dienen dem klimatischen Ausgleich (Verbesserung des Mikroklimas) sowie dem Rückhalt von oberflächig anfallenden Niederschlagswasser, binden Feinstaub und CO2. Des Weiteren tragen Dachbegrünungen zur besseren Wärme- und Schalldämmung bei.

Die äußere Farbgebung der Gebäude ist ebenfalls reglementiert, um eine städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten und um störende Einwirkungen auf Mensch und Umwelt zu verhindern.

4.13.2 STELLPLÄTZE

Im Hinblick auf die zunehmende Mobilität, gerade im ländlichen Raum, sind je Wohnung 1,5 Stellplätze zu errichten.

Im Sinne einer nachhaltigen und „naturnahen“ Entwässerung“ ist das auf den Park- und Stellplatzflächen oberflächig anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung / Verdunstung zuzuführen, sofern es entsprechend den aktuellen technischen Regelwerken möglich ist und sofern von den Flächen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht.

4.13.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHE BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt; diese sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

4.13.4 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen werden zur Wahrung des Ortsbildes hinsichtlich ihrer Lage, Höhe und Materialauswahl beschränkt. Die Höhenfestsetzung für Einfriedungen mit max. 1,3 m erfolgte im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnnutzung.

4.14 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise mit Belangen zum Baugrund, zum Bodenschutz, zu Altlasten, zur Energiegewinnung / Klimaschutz, zu den Ver- und Entsorgungseinrichtungen, zur Starkregenvorsorge, zum Grundwasserschutz, zum Nachbarschaftsrecht und zur Freiflächengestaltung werden als Ziffer III Bestandteile der Planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B) und Örtlichen Bauvorschriften (Teil C).

5. BODENORDNUNG

Maßnahmen zur Bodenneuordnung werden nicht erforderlich.

Wertheim, den 01.12.2025

Kai Ballweg
Referat Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz

6. RECHTSGRUNDLAGEN / PLANGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
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.
LBO BW	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
PVPf-VO	Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 77).
LEP	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg -LEP 2002-, verkündet am 20. August 2002.
Regionalplan	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
Stadt Wertheim	Rechtkräftiger Bebauungsplan „Wertheim-Bestenheid für den Bereich der Straßen: Mühlenweg, Kleiner Weg, Ernst-Abbe-Straße, Ulmenweg, Erlenstraße, An den Christwiesen, Carl-Jacob-Weg“, inkraftgetreten am 22. Dezember 1983; Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.
Main-Tauber-Baukonzept GmbH	Allgemeine Informationen und Objektplanung