

**Stadt Wertheim**

**Bebauungsplan mit Umweltbericht  
Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“, 1. Abschnitt**

---

**Begründung zum Vorentwurf  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**April 2025**

Bearbeitung:  
M. Sc. Sebastian Pufe  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman – Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

**INHALT****TEIL A – BEGRÜNDUNG**

<b>1.</b>	<b>Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
4.1	Raumordnungsrechtliche Vorgaben .....	4
4.2	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002).....	4
4.3	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 .....	4
4.3.1	Allgemein .....	4
4.3.2	Regionale Siedlungsstruktur.....	4
4.3.3	Siedlungsentwicklung.....	4
4.3.4	Vorrang- und Vorbehaltsgebiete.....	4
4.4	Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim/ Ortschaft Bettingen.....	6
4.4.1	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan 89.....	6
4.4.2	Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan 89.....	8
4.5	Bebauungspläne .....	9
4.5.1	Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidacker, Mühlacker“ .....	9
4.5.2	Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Weidacker (Sondergebiet)“.....	10
4.5.3	Teilaufhebung des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidacker, Mühlacker“ und Aufhebung des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Weidacker (Sondergebiet)“ .....	11
<b>5.</b>	<b>Standortalternativen .....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Nachweis Bau- und Wohnflächenbedarf .....</b>	<b>13</b>
6.2	Strukturdaten.....	13
6.3	Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung in tabellarischer Form.....	14
6.4	Ermittlung des Wohnflächenbedarfs für das gesamte Stadtgebiet Wertheims.....	14
6.5	Ermittlung des Wohnflächenbedarfs für die Ortschaft Bettingen .....	16
6.6	Realer Wohnflächenbedarf unter Einbezug kommunaler Besonderheiten .....	17
<b>7.</b>	<b>Schutzgebietsausweisungen.....</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und gegenwärtige Erschließung</b>	<b>20</b>
8.1	Städtebauliche Situation.....	20
8.2	Gegenwärtige Erschließung .....	21
8.2.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	21
8.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	21
8.2.3	Fuß- und Radverkehr .....	21
<b>9.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen .....</b>	<b>21</b>
9.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes.....	21

9.2	Relief, Geologie und Boden.....	21
9.3	Erdbebenzone.....	22
9.4	Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung.....	22
9.5	Klima und Luft.....	22
9.6	Ortsbild, Freizeit und Erholung.....	23
9.7	Bestand Biotoptypen.....	23
<b>10.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Beurteilung.....</b>	<b>24</b>
10.2.1	Pflanzenarten.....	25
10.2.2	Fledermäuse.....	26
10.2.3	Haselmaus.....	26
10.2.4	Reptilien.....	27
10.2.5	Schmetterlinge.....	27
10.2.6	Vögel.....	27
10.4.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	29
10.4.2	CEF-Maßnahmen.....	30
<b>11.</b>	<b>Innenentwicklung, Landwirtschaft und Bodenschutz.....</b>	<b>32</b>
11.1	Innenentwicklung.....	32
11.2	Landwirtschaft.....	33
<b>12.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>33</b>
<b>13.</b>	<b>Untersuchungen auf Bodendenkmäler.....</b>	<b>33</b>
<b>14.</b>	<b>Hinweise des Kampfmittelräumdienstes.....</b>	<b>34</b>
<b>15.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange.....</b>	<b>34</b>
15.1	Wasserversorgung.....	34
15.2	Wasserqualität.....	34
15.3	Abwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	34
15.4	Schutz- und Sicherungsgebiete.....	34
15.5	Hochwasserschutz.....	34
15.6	Oberirdische Gewässer.....	35
15.7	Grundwasser.....	36
<b>16.</b>	<b>Emissionen – Immissionen.....</b>	<b>36</b>
<b>17.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz.....</b>	<b>36</b>
<b>18.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>37</b>
18.1	Rahmenplan Bettingen Nordwest.....	37
18.2	Bauabschnitt 1.....	39
18.3	Belegungsdichte.....	40
18.3.1	Allgemein.....	40
18.3.2	Berechnung der Belegungsdichte Brutto Wohnraumdicthe.....	40
<b>19.</b>	<b>Erschließungsplanung – Mobilität.....</b>	<b>41</b>

<b>20.</b>	<b>Landschaftspflegerischer Begleitplan (Grünordnungsplan).....</b>	<b>41</b>
20.1	Inhalte Grünordnungsplan .....	41
20.2	Erhalt wertvoller Grünstrukturen .....	42
20.3	Erhaltung und Entwicklung der Biodiversität.....	42
20.4	Grün- und Freiflächenkonzept / Grünordnungsplan.....	42
<b>21.</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>43</b>
21.1	Definition .....	43
21.1.1	Baufeld.....	43
21.1.2	Vorgartenzone.....	43
21.2	Art der baulichen Nutzung .....	43
21.3	Maß der baulichen Nutzung .....	44
21.3.1	Grundflächenzahl .....	44
21.3.2	Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Gebäudehöhen .....	44
21.4	Bauweise .....	44
21.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	45
21.6	Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	45
21.6.1	Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen.....	45
21.6.2	Nebenanlagen.....	45
21.8.1	Straßenverkehrsflächen .....	46
21.8.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg.....	46
21.9	Fläche für Versorgungsanlagen.....	46
21.10	Öffentliche Grünfläche.....	46
21.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	47
21.11.1	Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen).....	47
21.11.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahmen).....	47
21.11.3	Oberflächenbefestigung .....	47
21.11.4	Insektenfreundliche Beleuchtung.....	47
21.11.5	Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen .....	48
21.11.6	Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität.....	48
21.12	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	48
21.13	Anpflanzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	48
21.13.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	48
21.13.2	Einzelbäume zum Anpflanzen .....	48
21.13.3	Einzelbäume zum Erhalt .....	49
21.13.4	Dachbegrünung.....	49
21.13.5	Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen .....	49

21.13.6	Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen .....	49
21.13.7	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen .....	49
21.14	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	50
21.15	Festsetzung der Höhenlage .....	50
<b>22.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>50</b>
22.1	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	50
22.2	Dachform/ Dachneigung/ Dachgestaltung .....	50
22.3	Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Staffelgeschosse .....	50
22.4	Fassaden .....	51
22.5	Einfriedungen und Sichtschutzanlagen.....	51
22.6	Aufschüttung und Abtragungen, Geländegestaltung, Stützmauern.....	51
22.7	Stellplatzverpflichtung .....	51
<b>23.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung (§1a Abs. 3 BauGB).....</b>	<b>52</b>
23.1	Verbal-argumentative Einordnung .....	52
23.2	Biotypen- und Boden-Bilanz für die Bebauungspläne .....	52
23.3	Biotypen- und Boden-Bilanz .....	53
23.4	Zusammenfassung.....	57
23.5	Ausgleich .....	58
<b>24.</b>	<b>Planungsstatistik.....</b>	<b>58</b>
<b>A)</b>	<b>Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB).....</b>	<b>61</b>
<b>25.</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1a BauGB) .....</b>	<b>61</b>
25.1	Standort und Art des Vorhabens .....	61
25.2	Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes .....	62
25.3	Bedarf an Grund und Boden.....	62
25.4	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	62
25.5	Städtebauliche Werte .....	62
<b>26.</b>	<b>Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1b BauGB).....</b>	<b>62</b>
26.1	Fachgesetze.....	62
26.2	Fachpläne .....	63
26.3	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 .....	63
26.3.1	Flächennutzungsplan 89 .....	64
26.3.2	Bebauungspläne .....	65
26.3.3	Städtebauliche Konzeption.....	68
26.3.4	Schutzgebiete und geschützte Objekte .....	68
26.4	Umweltschutzziele.....	68
26.4.1	Schutzgut Mensch.....	69
26.4.2	Schutzgut Fläche .....	70

26.4.3	Schutzgut Boden .....	70
26.4.4	Schutzgut Wasser .....	71
26.4.5	Schutzgut Klima/Luft .....	72
26.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt .....	72
26.6	Schutzgut Natur und Landschaft / Ortsbild .....	73
26.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter .....	75
<b>B)</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB).....</b>	<b>77</b>
<b>27.</b>	<b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (Anlage 1 Nr. 2a BauGB – Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>77</b>
27.1	Schutzgut Tiere .....	77
27.2	Schutzgut Pflanzen .....	78
27.3	Schutzgut Fläche .....	79
27.4	Schutzgut Boden.....	79
27.5	Schutzgut Wasser .....	80
27.6	Schutzgut Luft .....	81
27.7	Schutzgut Klima .....	82
27.8	Schutzgut Landschaft und Ortsbild.....	82
27.9	Schutzgut Kultur und Sachgüter .....	82
27.10	Schutzgut Mensch und Bevölkerung .....	83
27.11	Wirkungsgefüge .....	83
27.12	Schutzgut biologische Vielfalt.....	84
27.13	Schutzgut Natura 2000.....	85
27.14	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen / Abwässern .....	86
27.15	Nutzung Erneuerbarer Energien.....	86
27.16	Landschaftspläne und sonstige Pläne .....	87
27.17	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	87
27.18	Wechselwirkungen .....	87
27.19	Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i.....	88
<b>28.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....</b>	<b>88</b>
28.1	Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	90
28.2	Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	91
28.3	Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	91
28.4	Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	92
28.5	Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	92
28.6	Schutzgut Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	93

28.7	Schutzgut Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	94
28.8	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	94
28.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	94
28.10	Schutzgut Mensch und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	95
28.11	Sonstige Schutzgüter .....	95
28.11.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).....	95
28.11.2	Eingriffs- Ausgleichbetrachtung (§ 1a Abs. 3 BauGB) .....	96
28.11.3	Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Nr. 2b BauGB) .....	96
<b>29.</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB Gliederung nach Belangen gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>97</b>
29.1	Schutzgut Tiere .....	97
29.2	Schutzgut Pflanzen .....	98
29.3	Schutzgut Fläche .....	98
29.4	Schutzgut Boden.....	99
29.5	Schutzgut Wasser .....	99
29.6	Schutzgut Luft .....	100
29.7	Schutzgut Klima .....	100
29.8	Schutzgut Landschaft- und Ortsbild.....	100
29.9	Schutzgut Kultur und Sachgüter .....	101
29.10	Schutzgut Mensch und Bevölkerung .....	101
<b>30.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB).....</b>	<b>101</b>
<b>31.</b>	<b>Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen (gem. Anlage 1 Nr. 2e i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB) .....</b>	<b>101</b>
<b>C)</b>	<b>Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1 Nr. 3 BauGB) .....</b>	<b>102</b>
<b>32.</b>	<b>Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3a BauGB) .....</b>	<b>102</b>
<b>33.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB).....</b>	<b>102</b>
<b>34.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3c BauGB) .....</b>	<b>102</b>
<b>35.</b>	<b>Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3d BauGB).....</b>	<b>103</b>

## Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Plangebietes „Areal Schweizer Stuben“ innerhalb der Stadt Wertheim.....	2
Abb. 2:	Räumlicher Geltungsbereich Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ (ohne Maßstab) .....	2
Abb. 3:	Darstellungen des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 .....	5
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim/ Ortschaft Bettingen.....	7
Abb. 5:	Künftige Darstellung des Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim/ Ortschaft Bettingen .....	8

Abb. 6: Ausschnitt Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseräcker, Weidäcker, Mühläcker“ .....	9
Abb. 7: Ausschnitt Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“ .....	10
Abb. 8: Schutzgebiete -Naturschutz- .....	20
Abb. 9: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Biotoptypen, (Bestand) .....	24
Abb. 10: CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen – Skizze zur Umsetzung .....	32
Abb. 11: Ausschnitt HWGK mit Geltungsbereich .....	35
Abb. 12: Städtebauliches Gesamtkonzept .....	38
Abb. 13: rechtlicher Bestand Biotoptypen .....	55
Abb. 14 und Abb. 15: Übersichtslageplan und genaue Verortung (blau markiert) .....	58
Abb. 16 und Abb. 17: Genaue Lage der Kompensationsfläche (gelb markiert) .....	58
Abb. 18: Luftbild des Plangebietes, Stand 2023 .....	61
Abb. 19: Darstellungen des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 .....	64
Abb. 20: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim/ Ortschaft Bettingen..	65
Abb. 21: Ausschnitt Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseräcker, Weidäcker, Mühläcker“ .....	66
Abb. 22: Ausschnitt Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew.: Weidäcker (Sondergebiet)“ .....	67
Abb. 23: Schutzgebiete -Naturschutz- .....	68
Abb. 24: Bestandszustand Biotoptypen .....	85

## **Tabellen**

Tab. 1: Begehungstermine 2021 .....	25
Tab. 2: Fledermausnachweise im Untersuchungsgebiet 2021 .....	26
Tab. 3: Vogelarten, die 2021 im Geltungsbereich und seinem Umfeld festgestellt wurden .....	28
Tab. 4: Biotoptypen-Bewertung der B-Plan-Gebiete (Ist/Plan-Zustand) .....	54
Tab. 5: Boden-Bilanz der B-Plan-Gebiete (Ist/Plan-Zustand) .....	56
Tab. 6: Zusammenfassende Bilanz für die Biotoptypen und Bodenbilanz. ....	57
Tab. 7: Übersicht der relevanten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter .....	89

**Anlagen**

Anlage 1: Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität – zum Bebauungsplan Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“, 1. Abschnitt, Stadt Wertheim, Stand: Februar 2024

Anlage 2: Biotoptypen Bestand, M 1:1000, Planungsgruppe Darmstadt, Stand: April 2025

Anlage 3: Bilanzierungstabelle, Planungsgruppe Darmstadt, Stand: April 2025

**Gutachten**

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den B-Plan Wohngebiet "Areal Schweizer Stuben", Büro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Stand Oktober 2023

Geotechnischer Bericht, geotechnischer Bericht, Schweizer Stuben und Wacholderbüschlein III – Wertheim-Bettingen, PeTerra GmbH, Stand Juni 2022

Wohnbauflächenbedarfsnachweis der Stadt Wertheim, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Stand Dezember 2023

Bebauungsplan Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“, 1. Abschnitt in Bettingen, Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Berichtsnummer: Y0013.041.01.001, Wölfel Engineering GmbH, Stand: August 2024

Areal Schweizer Stuben, CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen, Stadt Wertheim Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz Stand: August 2024

Teil A  
**Begründung**

## 1. Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Wertheim verzeichnet einen stetigen Bedarf an Wohnbauflächen in der Kernstadt sowie in den Ortschaften. Dies geht unter anderem aus der Wohnbauflächen- und Wohnungsmarktuntersuchung der Stadt Wertheim von 2017 hervor. Darin wird in einem Planungszeitraum von 15 Jahren ein Wohnbauflächenbedarf von 60,76 ha für die Gesamtstadt ausgewiesen. 38,26 ha dieses Bedarfes fällt dabei den zu Wertheim gehörenden Ortschaften zu. So verzeichnet auch die Ortschaft Bettingen einen Bedarf an Wohnbauflächen.

Um den Bedarf zu decken und darüber hinaus Wohnbauflächenpotenzial in verkehrsgünstiger Lage zu schaffen, sieht die Stadt Wertheim im Nordwesten Bettingens die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohngebietes auf dem Areal der „Schweizer Stuben“ sowie angrenzenden Flächen vor. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde ein übergeordnetes städtebauliches Konzept entwickelt, welches eine abschnittsweise, ortsverträgliche und langfristige Gebietsentwicklung vorsieht. Hierbei steht die Schaffung von Eigentumsbildung gleichermaßen wie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Vordergrund.

Der vorliegende Bebauungsplan Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ stellt dabei den ersten Entwicklungsabschnitt dar. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2019 durch den Gemeinderat der Stadt Wertheim gefasst.

Für das Plangebiet bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidacker, Mühlacker“ und „Wertheim-Bettingen Gew. Weidacker (Sondergebiet)“. In beiden Bebauungsplänen wird die Fläche als Sondergebiet: Sportcenter ausgewiesen. Um Planungsrecht für die Nachnutzung als Wohngebiet zu schaffen, ist somit ein Bebauungsplan aufzustellen. Um die Entwicklung des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren des Plangebietes zu ändern.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Baden-Württembergischen großen Kreisstadt Wertheim, in der Ortschaft Bettingen. Bettingen liegt östlich von Wertheim zwischen dem Main und der (Bundes)Autobahn 3, unmittelbar an der Landesgrenze zu Bayern (siehe Abb. 1). Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,85 ha und liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Bettingen (siehe Abb. 2). Der Geltungsbereich umfasst einen Großteil des ehemaligen Hotelareals „Schweizer Stuben“.

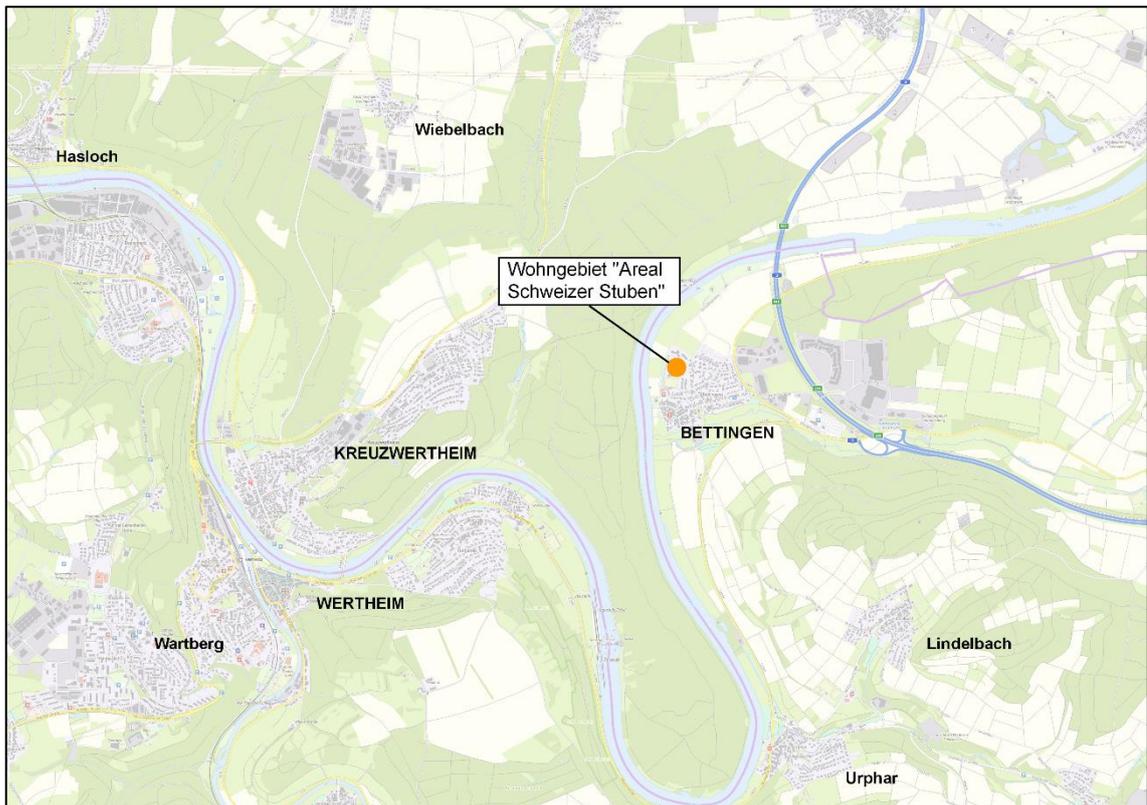


Abb. 1: Lage des Plangebietes „Areal Schweizer Stuben“ innerhalb der Stadt Wertheim  
 Quelle: Grundkarte: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

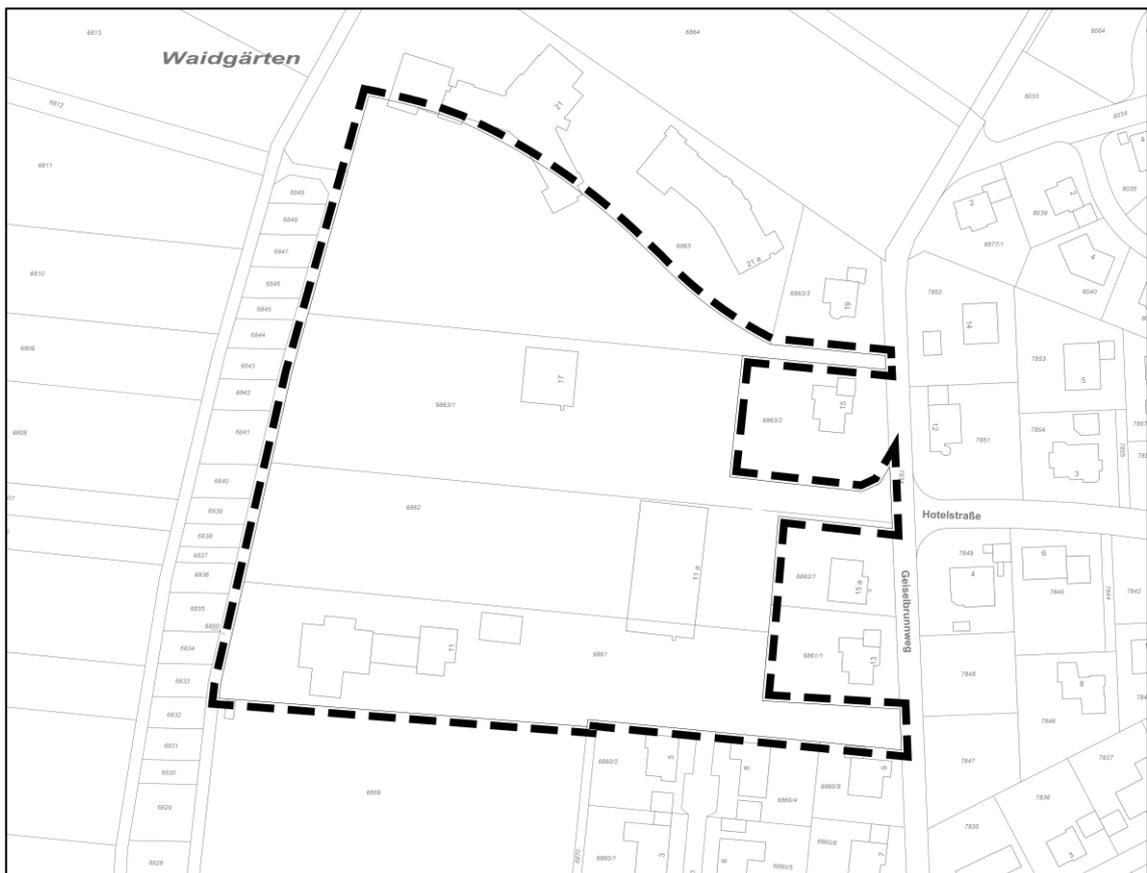


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ (ohne Maßstab)  
 Quelle: Grundkarte: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Areal Schweizer Stuben“ umfasst in der Gemarkung Bettingen folgende Flurstücke: 6861, 6862, 6863/1 sowie 6863 teilweise. Das Plangebiet grenzt:

- im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten und Südosten an Wohnbebauung
- und im Südwesten an einen Sportplatz.

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**, in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Mr. 25).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** vom 23. Juni 2015 (GVBl. I. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)** i. d. F. vom 03. Dezember 2013 (GVBl. I, S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Februar 2023 (GVBl. S. 26, 43).
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Raumordnungsrechtliche Vorgaben**

Für den Bebauungsplan „Areal Schweizer Stuben“ sind Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) sowie des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 maßgebend und in der Planung zu beachten.

Die genannten Raumordnungspläne treffen u.a. bereits Aussagen zur Siedlungsentwicklung, zum Freiraumschutz sowie zur Landwirtschaft, diese sind im Zuge von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

### **4.2 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)**

Nach Landesentwicklungsplan liegt der Main-Tauber-Kreis und so auch Wertheim in der Region Franken.

Die Stadt Wertheim mit ihren 5 Stadtteilen und 15 Ortschaften ist nach Landesentwicklungsplan in die Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ eingeordnet (Plansatz 2.1.1 LEP 2002).

Wertheim ist nach Plansatz 2.5. LEP 2002 als „Mittelzentrum“ ausgewiesen. Weiterhin gehört Wertheim gemeinsam mit Freudenberg zum „Mittelbereich Wertheim“.

Wertheim liegt innerhalb der Landesentwicklungsachse (Marktheidenfeld -) Wertheim (- Miltenberg) sowie der Landesentwicklungsachse Wertheim - Tauberbischofsheim - Bad Mergentheim - Crailsheim (- Ellwangen [Jagst]).

### **4.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

#### **4.3.1 Allgemein**

Die Stadt Wertheim und die Ortschaft Bettingen liegen gemäß der regionalplanerischen Darstellung in der Landesentwicklungsachse (Marktheidenfeld) – Wertheim – Freudenberg – (Miltenberg). Wertheim liegt gemäß der Strukturkarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 in einem ländlichen Raum im engeren Sinn und stellt ein Mittelzentrum gemäß LEP 2002 dar.

#### **4.3.2 Regionale Siedlungsstruktur**

Bettingen 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 ergeben sich aus Kapitel 2.4.1 Z(2) des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

#### **4.3.3 Siedlungsentwicklung**

Die Siedlungsentwicklung Wertheims und so auch Bettingens leiten sich aus Kapitel 2.4.0 Z(5). Dort werden zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur ausreichenden Auslastung der öffentlichen Verkehre für Mittelzentren (MZ) beim Wohnungsbau eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 WE/ha zugrunde gelegt.

#### **4.3.4 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ liegt gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung (Kapitel 3.2.6.1 Z(4) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020) sowie zu Teilen in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Kapitel 3.4.1 Z(5) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020). Zudem wird ein Teil des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche

Wohnen und Mischgebiet (Bestand) nachrichtlich übernommen und dargestellt (siehe Abb. 3).



Abb. 3: Darstellungen des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken 2020 (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

### Vorbehaltsgebiet für Erholung

Für Vorbehaltsgebiete für Erholung gelten gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

*„In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden. (Kapitel 3.2.6.1 Z(4) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020)“*

*„Die Nutzungsfähigkeit der Vorbehaltsgebiete für Erholung für die landschaftsgebundene Erholung ist durch eine auf die Bedürfnisse angepasste Erholungsinfrastruktur sicher zu stellen. Die innerhalb der Vorbehaltsgebiete gelegenen Freizeitschwerpunkte, Heilbäder, Luftkurorte und Erholungsorte sollen dabei prioritär als Angebotsschwerpunkte entwickelt werden. Die historisch gewachsene Kulturlandschaft ist möglichst zu erhalten. (Kapitel 3.2.6.1 G(5) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020)“*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ befindet sich in der Randlage eines Vorbehaltsgebiets für Erholung, welches von Norden und Westen an den Siedlungsbereich Bettingens grenzt. Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, lässt sich nicht nachvollziehen, ob der Geltungsbereich komplett oder nur zu Teilen im Vorbehaltsgebiet für Erholung liegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden und Westen an freie Landschaft, im Osten an Siedlungsbereiche Bettingens und im Süden an ein Sportplatzgelände. Aus Richtung Nordost (Richtung des Vorbehaltsgebietes für Erholung) sind die Flächen gut einsehbar. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wird durch die dahinter liegenden Siedlungsbereiche der bestehenden Wohngebiete sowie der vorhandenen aus der Nutzung gefallene baulichen Strukturen der Hotelanlage bereits eingeschränkt. Die durch den Geltungsbereich verlaufenden Wege stellen einen Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft dar und werden für die Naherholung und Freizeitaktivitäten (Spaziergänge, Joggen, etc.) genutzt. Es besteht sowohl für das Ortsbild als auch für die Naherholung eine lokale Bedeutung.

Durch die bauliche Überprägung des Geltungsbereiches mit Wohngebäuden erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes in gut einsehbarer Lage. Durch den Eingriff wird eine Veränderung der Vielfalt und Eigenschaft der Landschaft herbeigeführt, welche auch über die Grenzen des Geltungsbereiches hinauswirkt. So ist die geplante Bebauung insbesondere aus Richtung Nordwesten künftig gut einsehbar. Durch den Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche und die Schaffung bzw. den Erhalt von Grünstrukturen an den Rändern des Geltungsbereiches wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild abgemildert. Weiterhin sind Wegeverbindungen zwischen freier Landschaft und Siedlungsbereich vorgesehen, diese gewährleisten zumindest die Funktion als Übergangszone und können weiterhin zu Naherholungszwecken genutzt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die geplante Bebauung bis hin zu einer gewissen Gewöhnung als störend auf den Landschafts- und Erholungsraum auswirkt. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsbereiche und die vorgesehenen Eingrünungen hin zur freien Landschaft sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

Für Vorbehaltsgebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz gilt gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 folgendes Ziel (Z):

*„In den Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz soll den Belangen der Hochwasserrückhaltung bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Bebauung und andere die Wasserrückhaltung beeinträchtigende Nutzungen sollen grundsätzlich unterbleiben. (Kapitel 3.4.1 Z(5) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020)“*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ liegt im Nordwesten in geringem Maße in einem Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, lässt sich die genaue Größe nicht nachvollziehen. Aufgrund dessen werden gemäß Kapitel 3.4.1 V(6) für die planerische Abwägung die Hochwassergefahrenkarten der Wasserwirtschaftsverwaltung herangezogen.

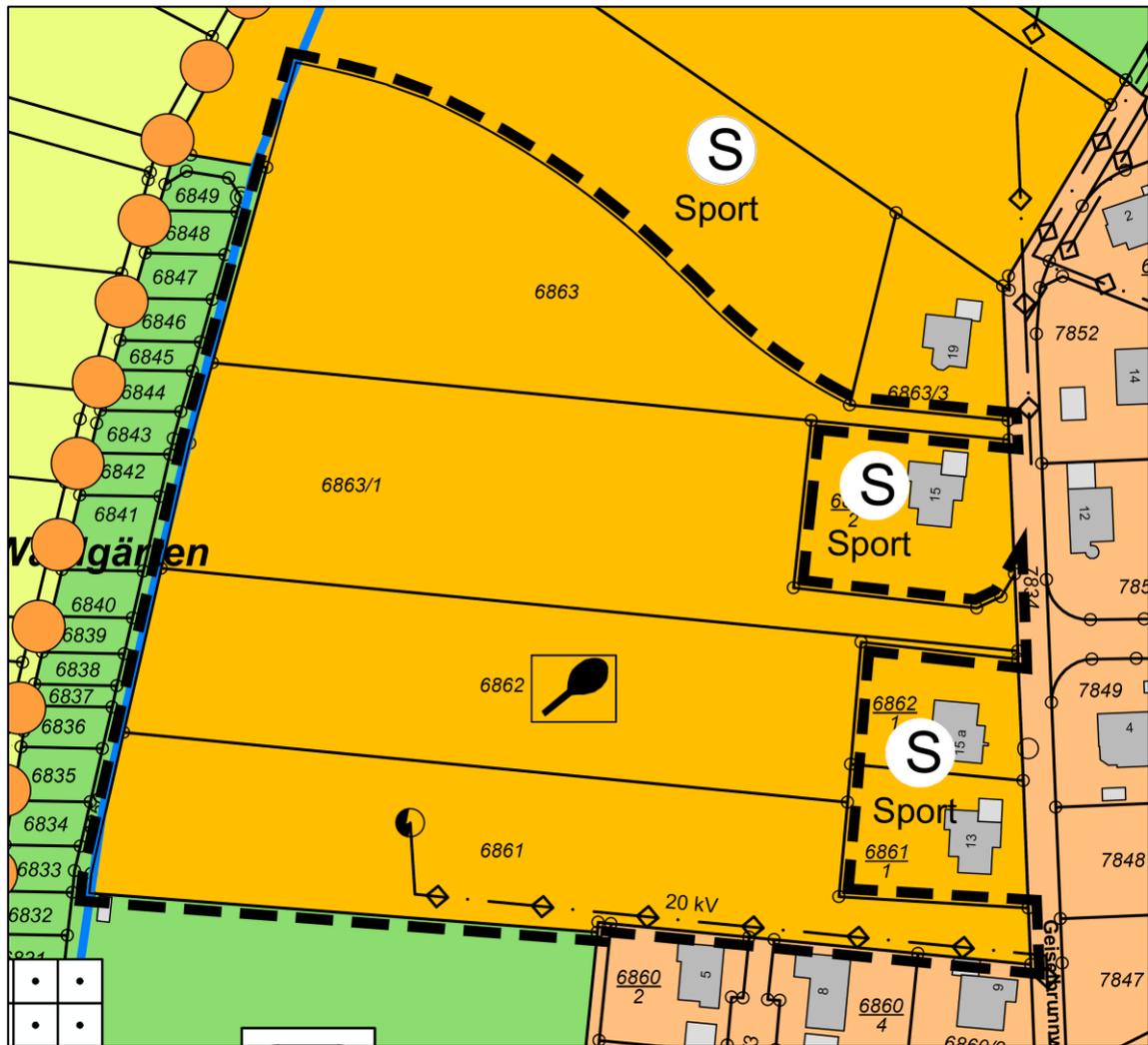
Für den Teil des Geltungsbereiches, welcher im Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz liegt, ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche geplant. Somit wird der Hochwasserrückhaltung in Form der Freihaltung der Fläche von Bebauung und andere, die Wasserrückhaltung beeinträchtigende Nutzungen folgegeleistet. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **4.4 Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim/ Ortschaft Bettingen**

### **4.4.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan 89**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim vom 27.10.1989 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich in Teilen durch die Darstellung als Überschwemmungsgebiet überlagert. Entlang der

südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft zudem eine unterirdische Hauptversorgungsleitung für Elektrizität (20kV). Der Geltungsbereich grenzt weiterhin im Westen an einen überörtlichen Radweg (siehe Abb. 4).



**Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)  
Zweckbestimmung:  
Sport Sportanlagen

**Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und § 5 Abs. 4 BauGB)

-  Überörtliche Radwege

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 5 Abs. 4 BauGB)

-  Elektrizität

**Hauptversorgungsleitungen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 5 Abs. 4 BauGB)

-  Leitung unterirdisch hier: Elektrizität

**Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

-  Zweckbestimmung:
-  Sportplatz
-  Dauerkleingärten

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und § 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

-  Überschwemmungsgebiet

**Flächen für die Landwirtschaft und für Wald**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 5 Abs. 4 BauGB)

-  Flächen für die Landwirtschaft

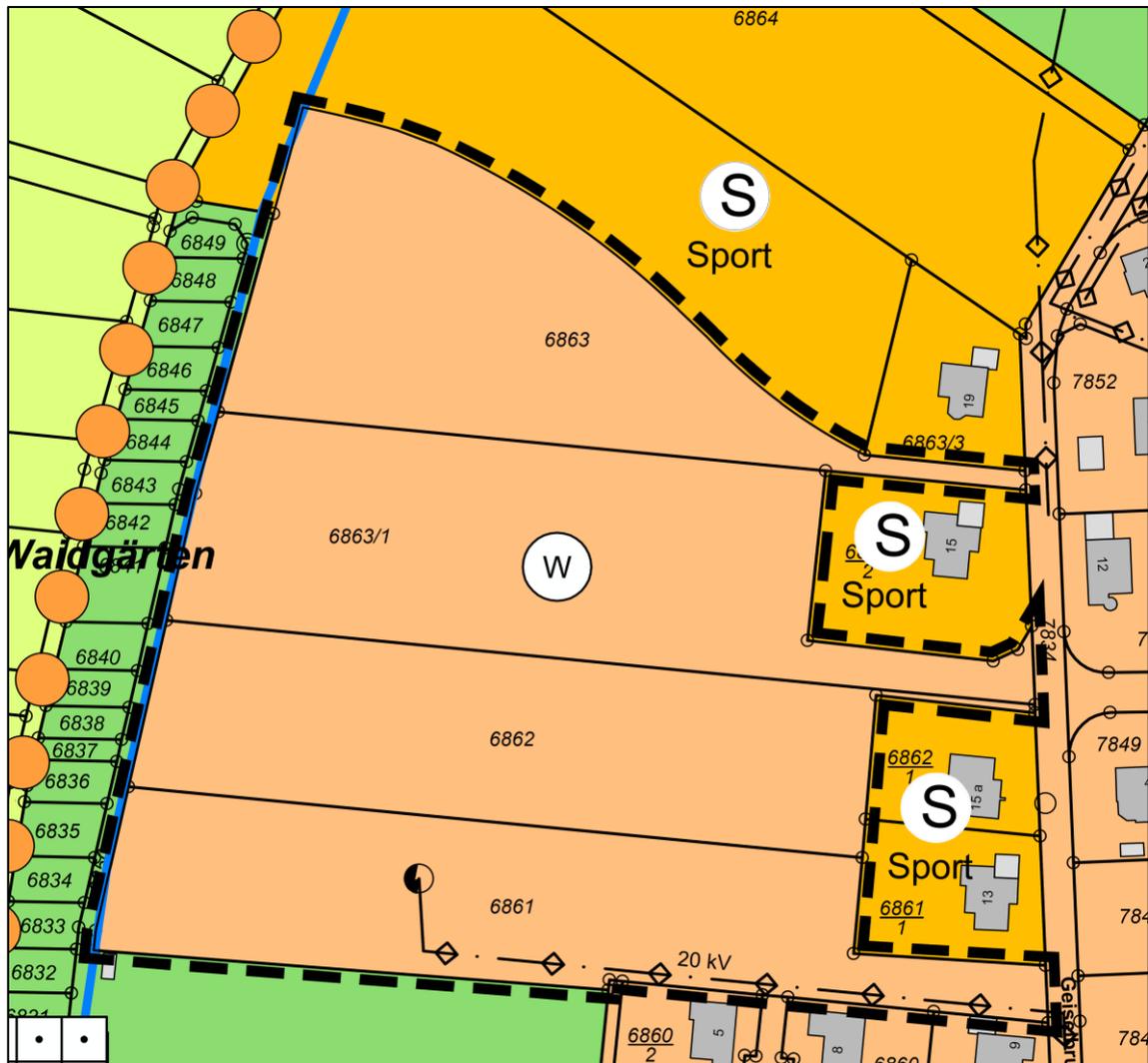
**Nachrichtliche Übernahme**

-  Geltungsbereichsgrenze des Flächennutzungsplanes

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim/ Ortschaft Bettingen  
Quelle: Stadt Wertheim 1989 (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

#### 4.4.2 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan 89

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungsplan aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Da die geplante Ausweisung eines Wohngebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplans 89 widerspricht, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig im Parallelverfahren geändert.



##### Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Wohnbauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)  
 Sonderbauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)  
 Zweckbestimmung:  
 Sport Sportanlagen

##### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und § 5 Abs. 4 BauGB)

- Überörtliche Radwege

##### Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 5 Abs. 4 BauGB)

- Elektrizität

##### Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 5 Abs. 4 BauGB)

- Leitung unterirdisch  
hier: Elektrizität

##### Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Zweckbestimmung:  
 Sportplatz  
 Dauerkleingärten

##### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und § 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Überschwemmungsgebiet

##### Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 5 Abs. 4 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

##### Nachrichtliche Übernahme

- Geltungsbereichsgrenze  
des Flächennutzungsplanes

Abb. 5: Künftige Darstellung des Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim/ Ortschaft Bettingen  
Quelle: Stadt Wertheim 1989 (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans betrifft die als Sondergebiet – Sport ausgewiesene Fläche in den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Betroffen sind die Flurstücke 6861, 6862, 6863/1 sowie 6863 teilweise. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von ca. 2,85 ha.

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. 4 BauNVO als Wohnbaubaufläche (W) dargestellt.

#### 4.5 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ überlagert die rechtskräftigen Bebauungspläne „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidäcker, Mühläcker“ und „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“.

##### 4.5.1 Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidäcker, Mühläcker“

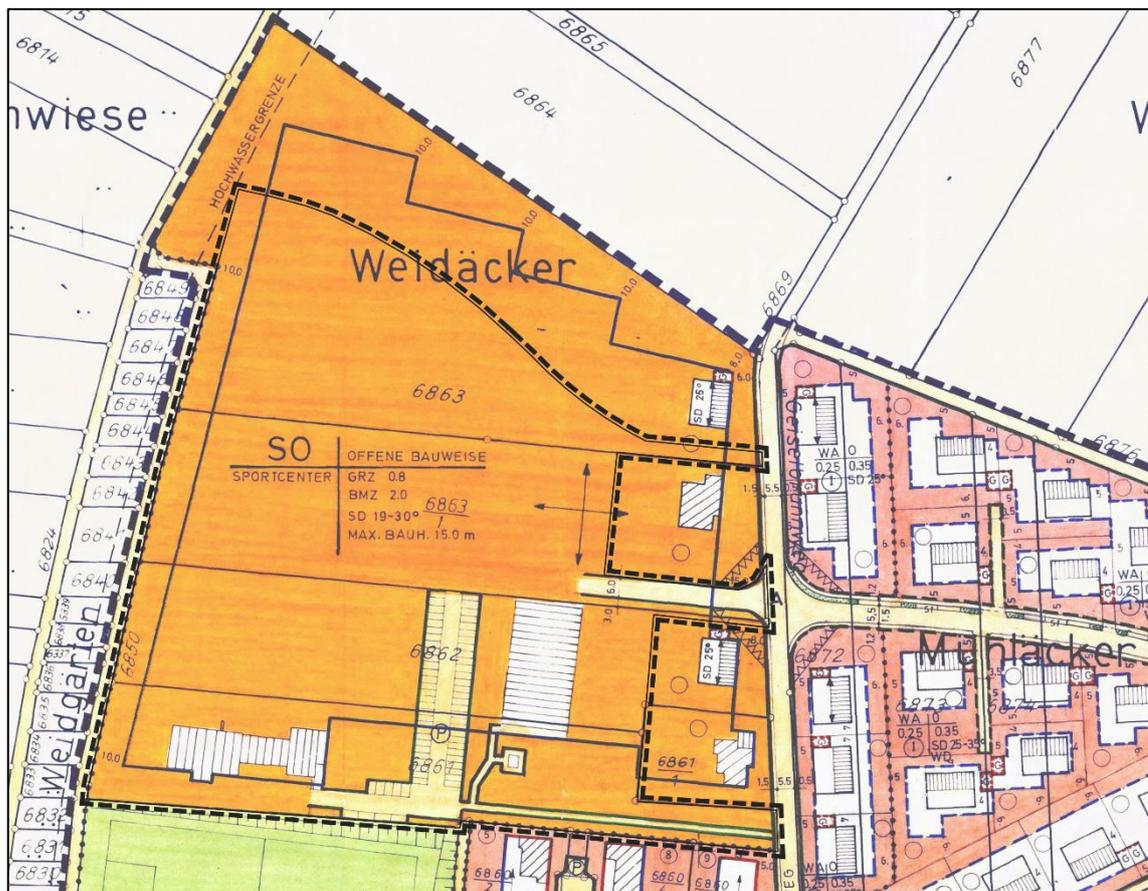


Abb. 6: Ausschnitt Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidäcker, Mühläcker“  
Quelle: Stadt Wertheim 1979 (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidäcker, Mühläcker“ wird die Fläche des Geltungsbereiches des B-Plan Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sportcenter“ festgesetzt. Zudem werden Straßenverkehrsflächen sowie Parkflächen festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise, eine GRZ von 0,8, eine BMZ von 2,0, eine max. Bauhöhe von 15,0m, die Dachform (SD 19 – 30°) sowie die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 4.5.2 Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“

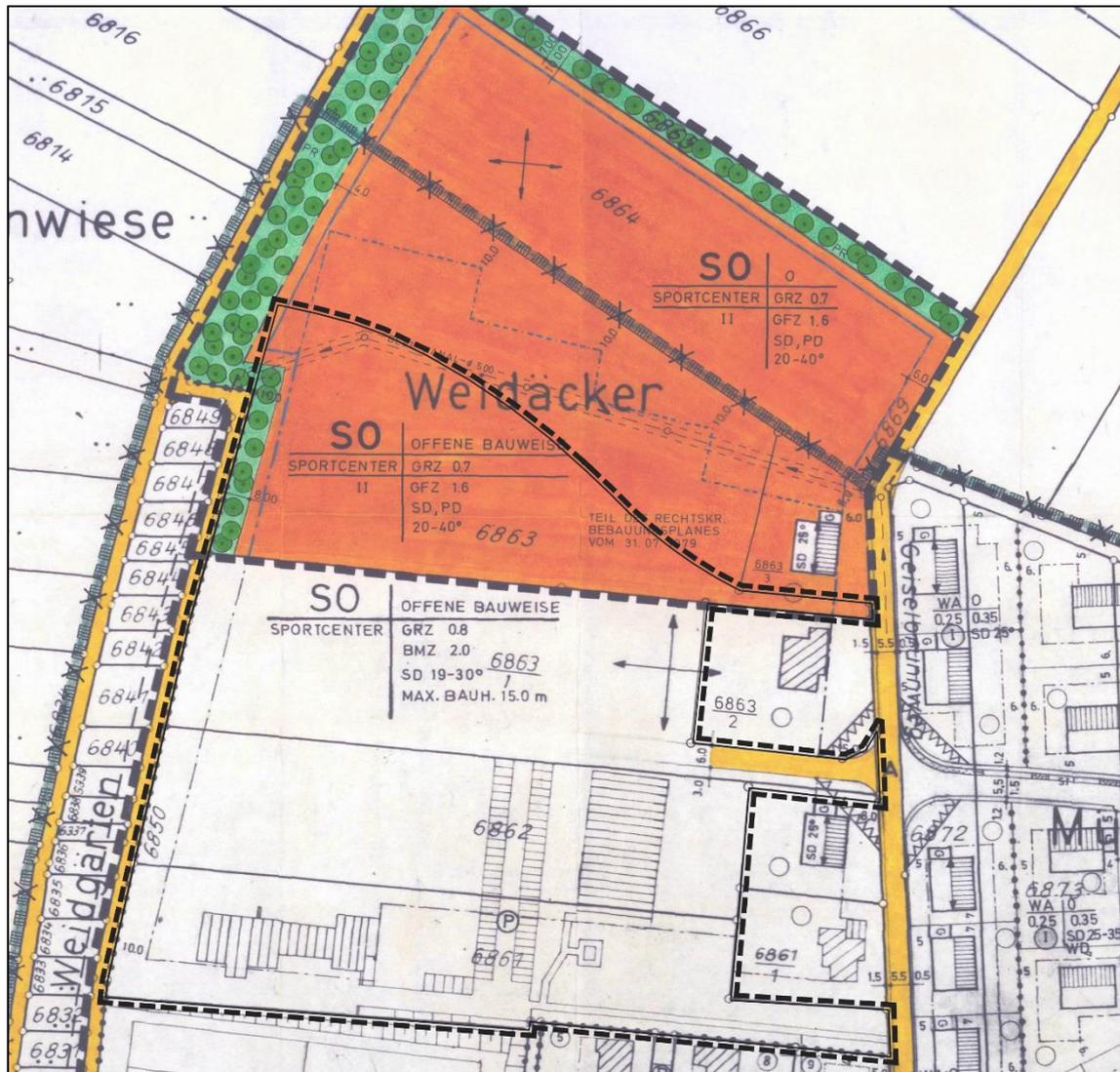


Abb. 7: Ausschnitt Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“  
Quelle: Stadt Wertheim 1992 (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“ stellt die nördliche Erweiterung des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseräcker, Weidäcker, Mühläcker“ dar. Der Bebauungsplan „Areal Schweizer Stuben“ überlagert den südlichen Teil des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“. Im Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“ gelten folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sportcenter
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ von 0,7; GFZ von 1,6; zwei Vollgeschosse
- Bauweise: offen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen
- weitere Festsetzungen: private Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen / Hochstamm, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachform und Neigung

#### **4.5.3 Teilaufhebung des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidäcker, Mühlacker“ und Aufhebung des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“**

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung der in Abb. 6 und Abb. 7 dargestellten Bereiche wird eine Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidäcker, Mühlacker“ sowie eine Aufhebung des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“ notwendig.

##### Verfahren, Umweltbelange und Flächennutzungsplanänderung

Bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes, auch in einem Teilbereich, sind Verfahrensregeln gemäß des Baugesetzbuches durchzuführen. Aus § 1 Abs. 8 BauGB geht hervor, dass die Vorschriften und verfahrensrechtlichen Anforderungen an die Aufstellung von Bauleitplänen gleichermaßen für ihre Aufhebung gelten. So bedarf es einer Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB, einer Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB und eines Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ erfolgt gleichermaßen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidäcker, Mühlacker“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidäcker, Mühlacker“ und die Aufhebung des Bebauungsplanes „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“ führen in den betroffenen Gebieten dazu, dass alle bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie festgesetzte örtliche Bauvorschriften außer Kraft treten.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidäcker, Mühlacker“ und der Aufhebung des Bebauungsplanes „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“ richtet sich die Grundlage für künftige Genehmigungen von Bauvorhaben in den betroffenen Gebieten an den Festsetzungen des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“.

Bei der Aufhebung bzw. Teilaufhebung der oben genannten Bebauungspläne ist eine generelle Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, da sich sowohl umweltrelevante Festsetzungen als auch die Maße der baulichen Nutzung ändern.

Da sich die Auswirkungen auf die Umweltmerkmale wiederum durch die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ ändern, erfolgt eine kumulative Betrachtung der Aufhebung des Bebauungsplanes „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“, der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidäcker, Mühlacker“ und der Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ im Umweltbericht des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind von Aufhebung des Bebauungsplanes „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“ und der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidäcker, Mühlacker“ betroffen. Wie in Kapitel 4.4 dargestellt wird eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

##### Geltungsbereiche der Aufhebung und Teilaufhebung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidäcker, Mühlacker“ umfasst Stand 16.05.2023 die Flurstücke 6861, 6862, 6863/1 sowie 6863.

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“ umfasst Stand 16.05.2023 die Flurstücke 6863, 6864 sowie 6865.

##### Bisherige und künftige Flächennutzung/ Flächenbilanz

In den Bebauungsplänen „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidäcker, Mühlacker“ und „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“ werden bisher Sondergebiete

für ein Sportcenter sowie Straßenverkehrsflächen sowie eine private Grünfläche ausgewiesen.

Zukünftig sollen auf der Fläche zur Realisierung des geplanten Wohngebietes Wohnbauflächen, Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen geschaffen werden.

Nach den Darstellungen der Planzeichnungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidacker, Mühlacker“ und „Wertheim-Bettingen Gew. Weidacker (Sondergebiet)“ in Verbindung mit der Planzeichnung des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz.

Flurstücksnummer	Art der bisherigen Flächennutzung	Art der künftigen Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil
„Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidacker, Mühlacker“				
6861	Sondergebiet Sportcenter, Straßenverkehrsfläche	Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen	6.976	32 %
6862	Sondergebiet Sportcenter, Straßenverkehrsfläche	Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen	6.799	32 %
6863/1	Sondergebiet Sportcenter, Straßenverkehrsfläche	Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen	7.843	36 %
Aufhebungsbereich			21.618	100 %
„Wertheim-Bettingen Gew. Weidacker (Sondergebiet)“				
6863 tlw.	Sondergebiet Sportcenter, private Grünfläche	Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen	6.880	100 %
Teilaufhebungsbereich			6.880	100 %

## 5. Standortalternativen

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird gefordert, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

In Bettingen bestehen theoretisch keine Standortalternativen für eine Wohnbebauung. Bettingen ist an seinen Siedlungsändern stark durch infrastrukturelle oder naturräumliche Einschnitte begrenzt, zudem besteht nur ein sehr geringes Innenentwicklungspotential. So wird der Siedlungsbereich im Osten durch die L612 und die (Bundes)Autobahn 3 begrenzt. Insbesondere die (Bundes)Autobahn 3 und die mit ihr verbundenen Emissionen stehen einer Entwicklung von Wohnbebauung am östlichen Siedlungsrand Bettingens entgegen. Am südlichen Siedlungsrand verlaufen die Gewässer Aalbach und Mühlkanal, zudem grenzt dort das Landschaftsschutzgebiet „Wertheim“ an, die gegebenen naturräumlichen Einschnitte stehen einer Siedlungsentwicklung entgegen. Am westlichen Siedlungsrand verläuft in unmittelbarer bzw. mittelbarer Nähe der Main aufgrund der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und des generell steigenden Überschwemmungsrisiko, ist eine Siedlungsentwicklung nicht möglich.

Lediglich im Nordwesten Bettingens befinden sich potentielle Flächen für die Entwicklung von Wohnbebauung. Neben dem Plangebiet „Areal Schweizer Stuben“ kämen die Flächen nördlich und westlich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wacholderbüschlein II“ für eine Siedlungsentwicklung in Frage. Da es sich bei diesen jedoch um unerschlossene landwirtschaftliche Flächen handelt, stellen diese derzeit keine Alternative zum Areal der Schweizer

Stuben dar. Diese sind bereits teilweise erschlossen und stellen Innentwicklungsflächen dar.

## 6. Nachweis Bau- und Wohnflächenbedarf

### 6.1 Erforderlichkeit des Bauflächenbedarfsnachweises

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme 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 der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim entwickelt wird, ist gemäß dem Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise eine rechnerische Nachweisführung des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich.

### 6.2 Strukturdaten

Einwohnerzahl Wertheim (gesamt)	23.333 (Stand. 31.12.2024)
Einwohnerzahl Bettingen	744 (Stand. 31.12.2024)
Mindest-Bruttowohndichte gemäß Regionalplan 60 EW/ha 2020	
Raumkategorie	Ländlicher Raum im engeren Sinne
Lage Landesentwicklungsachse	(Marktheidenfeld) – Wertheim – Freuden- berg – (Miltenberg)
Regionalplanerische Festlegungen	Siedlungsbereiche, in denen sich zur Er- haltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Sied- lungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll, bevorzugt im Kernort und in Bettingen sowie im Reinhardshof  Schwerpunkt IGD (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen)  Standort für regionalbedeutsame Einzel- handelsgroßprojekte, Funktionszuwei- sung Factory-Outlet-Center
Wohnungsmarktuntersuchung für die Stadt Wertheim, Stand 31.01.2017, erstellt durch die empirica ag, Bonn	Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass sowohl Neubauten als auch Moder- nisierungen alter Gebäude benötigt wer- den. Die Empfehlungen lauten daher, jährlich Baugebiete für die Realisierung von 40 - 50 Wohneinheiten in Einfamilien- häusern auszuweisen und den Bau von jährlichen 15 - 20 Geschosswohnungen gerechnet ab dem Jahr 2016.

ÖPNV-Anbindung	Wertheim: Regionalexpress RE 87 (Aschaffenburg – Crailsheim), Regionalbahn RB 88 (Wertheim – Crailsheim), Bus 977 (Würzburg – Wertheim), Bus 88a (Wertheim – Lauda) Bettingen: Buslinien 973, 977, 986/ 632, 991
Einwohnerzahl des Statistisches Landesamt (Prognose) 2024	22.910 (Basisjahr 2020)
Erwartete Einwohnerzahl nach der aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes für das Zieljahr des Planungszeitraums	Zieljahr 2040: 23.269

### 6.3 Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung in tabellarischer Form

#### Wohnbauflächenpotenzial der Stadt Wertheim (Stand Juni 2022)

Baulücken/ nicht genutzte Flächen in Bebauungsplänen (Privatbesitz)	11,60 ha
Baulücken/ nicht genutzte Flächen in Bebauungsplänen (Kommunalbesitz)	6,84 ha
Leerstände, sonstige Potenziale im Innenbereich	4,70 ha
Reserven gem. Flächennutzungsplan	5,24 ha
Flächen nicht umgesetzter/ erschlossener Bebauungspläne	
- Bestenheider Höhe 2. Abschnitt (ca. 1/3 in Kommunalbesitz)	15,62 ha (5,21 ha)
- Buschhölzlein 2. Abschnitt (ca. 1/2 in Kommunalbesitz)	0,45 ha (0,23 ha)
<b>Wohnbauflächenpotenzial (gesamt)</b>	<b>44,45 ha</b>

#### Wohnbauflächenpotenzial der Ortschaft Bettingen (Stand Juni 2022)

Baulücken/ nicht genutzte Flächen in Bebauungsplänen (Privatbesitz)	0,45 ha
Baulücken/ nicht genutzte Flächen in Bebauungsplänen (Kommunalbesitz)	0,00 ha
Leerstände, sonstige Potenziale im Innenbereich	0,09 ha
Reserven gem. Flächennutzungsplan	0,00 ha
<b>Wohnbauflächenpotenzial (gesamt)</b>	<b>0,54 ha</b>

### 6.4 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs für das gesamte Stadtgebiet Wertheims

#### (Fiktiver) Einwohnerzuwachs EZ<sub>1</sub>

Der (fiktive) Einwohnerzuwachs (EZ<sub>1</sub>) 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 Einwohnerzahl der Stadt Wertheim gemäß des Statistischen Landesamts beträgt zum Zeitpunkt der Planaufstellung 23.196 Einwohner (Statistisches Landesamt).

$$\mathbf{EZ1} = \frac{\mathbf{EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \frac{23.196 \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \mathbf{1.044 \text{ EW}}$$

### Prognostizierte Einwohnerzuwachs 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 ( $EW_{\text{Statistik 2040}}$ ) für das Jahr 2040 beziffert.

Die Einwohnerzahl ( $EW_{\text{Statistik 2024}}$ ) der Stadt Wertheim beträgt 22.910 Einwohner zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 2024 (Statistisches Landesamt).

$\mathbf{EZ2}_{\text{Statistik}}$  = Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung - Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung

$$\mathbf{EZ2}_{\text{Statistik}} = 23.269 \text{ EW}_{\text{Statistik 2040}} - 22.910 \text{ EW}_{\text{Statistik 2024}} = \mathbf{+ 359 \text{ EW}}$$

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 2024 gemäß der stadteigenen Statistik 23.333 (Stand 31.12.2024) Einwohner. Die tatsächliche Einwohnerzahl übersteigt folglich die prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2025 um **423 Einwohner** (22.910 Einwohner gemäß statistischem Landesamt). Diese Differenz wird angerechnet und zu den oben errechneten +359 EW addiert.

$$\mathbf{EZ2}_{\text{modifiziert}} = 359 \text{ EW} + 423 \text{ EW} = \mathbf{+ 782 \text{ EW}}$$

### Relativer zusätzlicher Wohnflächenbedarf

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ:	$\frac{\mathbf{EZ1} + \mathbf{EZ2}}{\text{EW/ha}}$	= ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)
Bruttomindestwohndichtewert:		
Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ:	$\frac{1.044 + 782}{60 \text{ EW/ha}}$	= <b>30,43 ha</b> Bedarf Wohnbaufläche (relativ)
Bruttomindestwohndichtewert:		

### Anrechenbare Flächenpotentiale

Die Berechnung der anrechenbaren Flächenpotentiale erfolgt unter Berücksichtigung der in privater Hand befindlichen und nicht aktivierbaren Potentiale. Es wird angenommen, dass 30 % dieser Flächen aktivierbar und demnach 70% nicht aktivierbar sind:

Baulücken/nicht genutzte Flächen in Bebauungsplänen	11,60 ha
Leerstände/sonstige Potentiale im Innenbereich	<u>+4,70 ha</u>
	16,30 ha
Davon nicht aktivierbar (x 70 v.H.) =	<u>11,40 ha</u>
Flächenpotentiale, gesamt	44,45 ha
abzüglich in privater Hand befindliche und nicht aktivierbare Potentiale	<u>-11,40 ha</u>
Anrechenbare Flächenpotentiale	<u><b>33,05 ha</b></u>

Absoluter zusätzlicher Wohnflächenbedarf

$$\begin{aligned} \text{Absoluter zusätzl. Wohnflächenbedarf} &= \text{Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) –} \\ &\text{anrechenbare Flächenpotenziale} \\ &= 30,43 \text{ ha} - 33,05 \text{ ha} = \underline{\underline{- 2,62 \text{ ha}}} \end{aligned}$$

Im Rahmen der Berechnung des absoluten zusätzlichen Wohnflächenbedarfs ergibt sich kein Bedarf (**- 4,77 ha**) an Wohnbauflächen für das gesamte Stadtgebiet Wertheim.

**6.5 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs für die Ortschaft Bettingen**(Fiktiver) Einwohnerzuwachs EZ1 in Bettingen

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 der Ortschaft Bettingen beträgt zum Zeitpunkt der Planaufstellung 768 Einwohner (Stand 31.03.2025).

$$\text{EZ1} = \frac{\text{EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \frac{744 \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \underline{\underline{33 \text{ EW}}}$$

Prognostizierte Einwohnerzuwachs EZ<sub>2</sub> in Bettingen

Für das Zieljahr 2040 wird folgender Zuwachs auf der Grundlage der Gesamtentwicklung der Stadt Wertheim zugrunde gelegt:

$$\begin{aligned} \text{Zuwachs /} &= \frac{(\text{EW}_{\text{Statistik 2040}} - \text{EW}_{\text{Statistik 2024}}) \times 100 \%}{\text{EW}_{\text{Statistik 2024}}} \\ \text{Rückgang} &= \frac{(23.269 \text{ EW} - 22.910 \text{ EW}) \times 100 \%}{22.910 \text{ EW}} = \underline{\underline{+1,57 \%}} \end{aligned}$$

Daraus ergibt sich ein rechnerischer Bevölkerungszugang von +1,57% für die Ortschaft Bettingen, d.h. die Anzahl der Einwohner steigt rein rechnerisch unter Ansatz der statistischen Erhebungen bis zum Jahr 2040 um 12 Personen:

$$\text{EZ2:} \quad \frac{744 \text{ EW} \times 1,57 \% \text{ Zuwachs}}{100 \%} = \underline{\underline{+ 12 \text{ EW}}}$$

Relativer zusätzlicher Wohnflächenbedarf in Bettingen

$$\begin{aligned} \text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ:} &\quad \frac{\text{EZ1} + \text{EZ2}}{\text{EW/ha}} = \text{ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)} \\ \text{Bruttomindestwohndichtewert:} &\quad \text{EW/ha} \\ \text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ:} &\quad \frac{35 + 12}{60 \text{ EW/ha}} = \underline{\underline{0,78 \text{ ha}}} \text{ Bedarf Wohnbaufläche} \\ \text{Bruttomindestwohndichtewert:} &\quad \text{60 EW/ha} \quad \text{(relativ)} \end{aligned}$$

Anrechenbare Flächenpotenziale in Bettingen

Die Stadt besitzt in Bettingen kein stadteigenes, veräußerbares Baugrundstück.

Die unbebauten privaten Baugrundstücke, sowie die Leerstände in Bettingen umfassen eine Gesamtfläche von ca. 0,54 ha. Allerdings wird auch hier davon ausgegangen, dass nur ein Teil dieser Baufläche aktivierbar ist (Annahme: ca. 30 % der Fläche).

Nicht genutzte freie Baugrundstücke, Stadt Wertheim:	0,00 ha
Nicht genutzte freie Baugrundstücke/Leerstände, privat	
davon aktivierbar: 0,54 ha x 30 % =	<u>0,16 ha</u>
<b>Anrechenbare Flächenpotentiale</b>	<b><u>0,16 ha</u></b>

#### Absoluter zusätzlicher Wohnflächenbedarf in Bettingen

Absoluter zusätzl. Wohnflächenbedarf	= Zuwachs Wohnbaufläche (relativ)
	– anrechenbare Flächenpotentiale
	= 0,78 ha – 0,16 ha = <b>0,62 ha</b>

Im Rahmen der isolierten Berechnung für die Ortschaft Bettingen ergibt sich ein Bauflächenbedarf von **0,62 ha** an Wohnbauflächenneuausweisungen für die nächsten 15 Jahre.

## 6.6 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 Bettingen besteht ein Bedarf von knapp 0,62 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 Bettingen sowie die Besonderheiten der Stadt Wertheim aufzuzeigen.

Innerhalb der Stadt Wertheim und auch in der Ortschaft Bettingen gibt es eine hohe Nachfrage an Wohnraum und Wohneigentum. In Bettingen werden seit dem 11.03.2019 Einzelnachfragen von Privatpersonen sowie von Projektentwicklern gesammelt. Seit 2020 gingen insgesamt 23 Anfragen von Privatpersonen für Wohngrundstücke sowie 2 Anfragen von überregionaltätigen Projektierern für den Geschosswohnungsbau ein. Zudem beteiligen sich bei Konzeptausschreibungen für den Geschosswohnungsbau erfahrungsgemäß drei bis vier weitere lokale Unternehmen.

Der Nachfrage gegenüber stehen lediglich sechs freie Grundstücke, welche sich jedoch alle in privater Hand befinden, und drei kleinere leerstehende Gebäude im Privatbesitz. Somit verfügt die Stadt selbst über keine Wohnbaugrundstücke, welche sie Bauwilligen bei Anfrage kurzfristig zur Verfügung stellen kann. Bauinteresse wird in Wertheim zudem vermehrt von jungen Familien und Pendelnden geäußert. Hierbei sei insbesondere auf die günstige Lage Bettingens mit direktem Anschluss an die (Bundes)Autobahn 3 und das positive Pendelsaldo Wertheims hingewiesen (für das Jahr 2023: Einpendelnde: 8.448, Auspendelnde: 5.340, Pendelsaldo: 3108 - Quelle: Statistische Ämter der Länder 2025: Pendleratlas Deutschland 2023).

Der Bedarf an Wohnraum in Bettingen und Wertheim resultiert weiterhin auf einer stetig steigenden Haushaltsentwicklung, verbunden mit der Abnahme der Haushaltsgrößen (Personen je Haushalt). So nahm die Anzahl der Wohnungen in Wertheim in den letzten 10 Jahren um 463 zu, wohingegen die Bevölkerungszahl nahezu gleichgeblieben ist (Zunahme um 213 Personen – Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Nachfragen an Baugrundstücken resultieren auch vor dem Hintergrund der überdurchschnittlich guten Gewerbe- und Beschäftigtenentwicklung in Wertheim. Wertheim ist ein wirtschaftliches Zentrum des Main-Tauber-Kreises und der größte Industriestandort in der

Region Heilbronn-Franken nördlich von Heilbronn. Insbesondere die wirtschaftsstrukturelle Mischung aus Klein- und Mittelbetrieben sowie eine ausgewogene Branchenvielfalt prägen die Stadt. Wertheim ist Sitz weltweit operierender Unternehmen (10 Weltmarktführer) und Standort innovativer, mittelständischer Betriebe, die überwiegend in den Gewerbegebieten Almosenberg, Bestenheid und Reinhardshof angesiedelt sind. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass das Plangebiet „Areal Schweizer Stuben“ im räumlichen Nahbereich zu diesen Gewerbegebieten liegt. Das Gewerbegebiet Almosenberg liegt innerhalb Bettingens, die Gewerbegebiete Bestenheid und Reinhardshof liegen beide ca. 12 km entfernt. Hinzu kommt, dass innerhalb Bettingens in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 Siedlungsbereich, dargestellt sind, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll (Quelle - Kapitel 2.4.1 Z(2) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020). Des Weiteren sind die Vorranggebiete „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ sowie „Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, über 5 ha / bis 5 ha“ ausgewiesen. Bettingen stellt somit einen regionalbedeutsamen Standort für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen dar (Quelle - Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020). Die Bedeutung Wertheims als Gewerbe- und Industriestandort spiegelt sich ebenfalls in den gestiegenen Beschäftigtenzahlen wider. So weist die Stadt Wertheim in den letzten 10 Jahren ein Wachstum von ca. 15% bei den Beschäftigtenzahlen auf (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Das Plangebiet „Areal Schweizer Stuben“ weist durch seine räumliche Lage innerhalb Bettingens und dem direkten Bezug zum Main sowie des angrenzenden Naturraums Spessart einen hohen Wohnwert auf. Verbunden mit der Nähe zu Infrastrukturachsen, Arbeitsstandorten sowie der Kernstadt Wertheim wird der Wohnwert nochmals gesteigert.

Zudem können durch überregionale Trends, wie einer gestiegenen „Stadtflucht“ und der sich durch die Corona-Pandemie bedingten Änderung der Arbeitsweise vieler wirtschaftlicher Bereiche (Digitalisierung, Homeoffice), weitere Nachfragen an Wohnbauflächen in Wertheim und Bettingen begründet werden.

Des Weiteren hat sich die Stadt Wertheim aufgrund ihrer kommunalen Besonderheiten der „Wohnraumoffensive“ des Landes Baden-Württemberg angeschlossen und ist bestrebt unter besonderer Berücksichtigung der spezifischen Rahmenbedingungen ein nachhaltiges Wachstum zu schaffen. Um entsprechende Wohnraummaßnahmen gezielt und verhältnismäßig zu entwickeln, hat die Stadt einen „Wohnbauflächenbedarfsnachweis für die Stadt Wertheim“ von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (Stand: 22.12.2023) erstellen lassen. Innerhalb des Nachweises wird eine detaillierte Analyse der derzeitigen Wohnraumsituation, der Flächenreserven und der möglichen Entwicklungspotenziale durchgeführt. Neben den formalen Anforderungen des „Bauflächenbedarfsnachweises“ werden tatsächliche örtliche Gegebenheiten betrachtet. Die oben dargestellten Sachverhalte spiegeln sich in der Studie der GMA wider. Bettingen und das Plangebiet werden aufgrund ihrer vorrangigen Eignung in die Aktivitätszone 2 eingeordnet, in welcher eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Im Ergebnis des „Wohnbauflächenbedarfsnachweis für die Stadt Wertheim“ stellt sich heraus, dass durch Einbeziehung der kommunalen Besonderheiten Wertheims das modifizierte Berechnungsmodell des „Bauflächenbedarfsnachweises“ um ca. das 1,7-fache über dem Wert des normativen Berechnungsmodells liegt.

#### Fazit:

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass innerhalb der Ortschaft Bettingen ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen herrscht, welcher durch die Stadt Wertheim nicht gedeckt werden kann. So stellt sich der Stadt die Aufgabe der Schaffung eines solchen Angebotes, welches sich sowohl an den individuellen Bedürfnissen der Interessierten als auch an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie den kommunalen Besonderheiten orientiert.

Wie dargelegt stellt Bettingen und auch Wertheim einen lokal- und regionalbedeutsamen Industrie- und Gewerbeort dar, dies äußert sich insbesondere in der Regionalplanung. Um die dort formulierten Ziele und Grundsätze langfristig zu sichern und Wertheim in seiner

Funktion als Mittelzentrum langfristig zu stärken, ist es notwendig, der Nachfrage von Einpendelnden und jungen Familien nach Wohnraum in Bettingen gerecht zu werden. Andernfalls kann es zur Abwanderung von Bürgerinnen und Bürgern in Umlandgemeinden kommen. Dies würde die Stärkung Wertheims als Mittelzentrum konterkarieren.

Die rechnerisch nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarfe spiegeln den tatsächlichen Bedarf nur unzureichend wider, da einerseits die Bevölkerungsentwicklung stärker steigt als prognostiziert und andererseits der Bedarf an zusätzlichen Haushalten durch Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße unberücksichtigt bleibt.

Vor diesen Hintergründen und dem in § 1 Abs. 3 BauGB verankerten Grundsatz, dass Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, bedarf es einer Ausweisung von Wohnbauflächen in Bettingen. Der Stadt Wertheim ist bewusst, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Areal Schweizer Stuben“ mit einem Geltungsbereich von ca. 2,85 ha den rein rechnerischen Bedarf an Wohnbauflächen in Bettingen von 0,68 ha um über 2 ha übersteigt und somit rein rechnerisch in Frage zu stellen ist. Der Bedarf orientiert sich vielmehr an den begründeten Nachfragen an Wohnraum sowie den lokalen und kommunalen Besonderheiten Wertheims. Zudem werden innerhalb des Geltungsbereiches im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung großflächige Grün- und Freiraumstrukturen geschaffen, welche gleichermaßen den Bewohnerinnen und Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete zugutekommen.

So ist es die Intention der Stadt, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Schaffungen von Wohnbaugrundstücken in Bettingen zu schaffen, um kurz- und mittelfristig Bauwilligen Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Da die beplanten Grundstücke innerhalb des Plangebietes im Grundbesitz der Stadt Wertheim liegen, kann diese beim Verkauf rechtliche Rahmenbedingungen und vertragliche Regelungen schaffen.

Durch die Entwicklung des Plangebietes „Areal Schweizer Stuben“ werden die vorhandenen und aus der Nutzung gefallenen Hotel- und Sportanlagen städtebaulich überplant und an die angrenzenden Siedlungsbereiche angepasst. Die Entwicklung entspricht dabei gemäß welcher § 1 Abs. 5 BauGB dem Vorrang der Innentwicklung. Durch den Bebauungsplan wird die Fortentwicklung der Ortschaft Bettingen vorangetrieben sowie einer potentiellen Abwanderung entgegengewirkt. Es ist vorgesehen, durch den Bebauungsplan Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ insgesamt ca. 40 Wohnbaugrundstücke auf einer Gesamtfläche von 2,85 ha zu schaffen. Zusätzlich werden Parkanlagen im Sinne einer wohnungsnahen Freiflächenversorgung auf 0,6 ha ausgewiesen. Somit reduziert sich die planungsrechtliche Neuausweisung von Wohnbaufläche auf ca. 2,25 ha.

## **7. Schutzgebietsausweisungen**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes -Naturschutz- oder eines Wasserschutzgebietes.

In Abb. 8 sind die nächstgelegenen Schutzgebiete zum Planungsgebiet dargestellt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „LSG – Wertheim“ in Baden-Württemberg liegt ca. 370m östlich und ca. 400m südlich des Plangebietes.

Westlich in ca. 180m Entfernung befinden sich in Bayern das „LSG – innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone)“, der „Naturpark – Spessart“ sowie das Flora-Fauna-Habitat Gebiet „FFH – Maintalhänge zwischen Bürgstadt und Wertheim“.

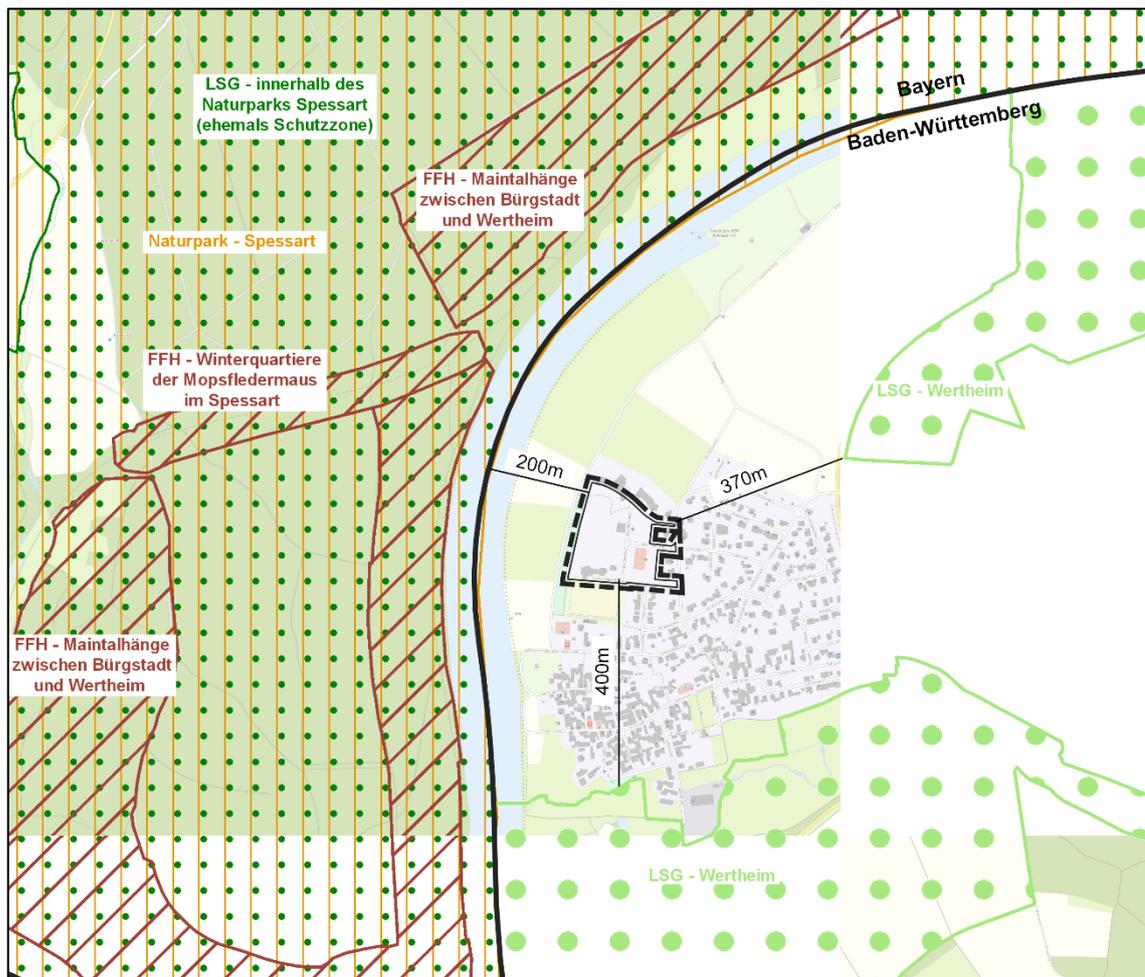


Abb. 8: Schutzgebiete -Naturschutz-

Quelle: Grundkarte: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg / Schutzgebiete Baden-Württemberg: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg / Schutzgebiete Bayern: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

## 8. Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und gegenwärtige Erschließung

### 8.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,85 ha und liegt am nordwestlichen Siedlungsrand Bettingens.

Gegenwärtig befindet sich innerhalb des Plangebietes eine aus der Nutzung gefallene Hotel- und Sportanlage, die ehemaligen „Schweizer Stuben“. Die Anlagen umfassen ehemalige Hotelgebäude, ein Restaurant sowie eine Tennishalle und kleiner Nebengebäude. Diese werden über zwei durch das Plangebiet verlaufende Straßen erschlossen, welche am östlichen Rand des Plangebietes an den Geiselbrunnweg und die Hotelstraße anschließen. Entlang der internen Erschließungsstraßen befinden sich mehrere Parkplatzflächen. Zudem führen mehrere Fußwegverbindungen durch das Gebiet. Als Grün- und Freiflächen sind drei ehemalige und verwilderte Tennisanlagen sowie eine größere Parkfläche im Norden des Plangebietes zu nennen. Außerdem befindet sich im Plangebiet ein größerer Bestand an hochstämmigen Bäumen.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an landwirtschaftliche Flächen. Im Südwesten grenzt der Sportplatz des TSV Bettingen 1951 e.V. an das Plangebiet. Im Osten und Südosten grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung. Bei der angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich um Einzel- bzw. Doppelhäuser, welche maximal zwei Vollgeschosse aufweisen.

## 8.2 Gegenwärtige Erschließung

### 8.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird gegenwärtig über den Geiselbrunnweg sowie die Hotelstraße für den MIV erschlossen. Überörtlich besteht über diese Straßen sowie den Homburger Weg bzw. die Hauptstraße Anschluss an die L617. Über die L617 werden die L2310 und die (Bundes)Autobahn 3 erreicht.

### 8.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bettingen Kirche, Wertheim“ liegt ca. 300m vom Plangebiet entfernt. An der Bushaltestelle verkehren die Buslinien 973, 977, 986/ 632 und 991. Über die genannten Buslinien bestehen u.a. regelmäßige Verbindungen nach Wertheim, Würzburg sowie Marktheidenfeld.

Regionaler und überregionaler Anschluss besteht über den Bahnhof Wertheim. An diesem verkehren der Regionalexpress RE 87 (Aschaffenburg – Crailsheim), die Regionalbahn RB 88 (Wertheim – Crailsheim), der Bus 977 (Würzburg – Wertheim) sowie der Bus 88a (Wertheim – Lauda).

### 8.2.3 Fuß- und Radverkehr

Die Anbindung des Fuß- und Radverkehrs erfolgt ebenfalls über den Geiselbrunnweg sowie die Hotelstraße. Zudem besteht eine Fußwegeverbindung vom Rosenweg zum Plangebiet. Westlich des Plangebietes grenzt direkt ein Fuß- und Radweg an, welcher im Radroutenplaner des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg als Radnetz (Alltag) gekennzeichnet ist. Die Route verbindet Bettingen auf einem getrennt geführten Radweg mit Wertheim sowie den benachbarten Ortschaften.

## 9. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

### 9.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das 2,85 ha große Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großlandschaft (14) – Odenwald, Spessart und Südrhön innerhalb des Naturraums (141) – Sandstein-Spessart. Es befindet sich östlich des Mains, am nordwestlichen Siedlungsrand Bettingens. Das Plangebiet stellt zurzeit eine Brachfläche dar, auf welcher sich der Gebäude- und Außenanlagenbestand der ehemaligen Hotel- und Sportanlage „Schweizer Stuben“ befindet.

Der Sandstein-Spessart wird durch im Buntsandstein angelegte Täler des Mains und der unteren Tauber sowie den teils lößbedeckten, teils von Rottönen gebildeten, schwachwelligen Wertheimer Hochfläche geprägt.

Die anstehenden Lehmböden bieten gute ackerbauliche Voraussetzungen.

### 9.2 Relief, Geologie und Boden

Topographisch fällt das Plangebiet im Osten von einer Höhe von ca. 153m ü. NHN in Richtung Westen (Main) auf eine Höhe von ca. 142m ü. NHN. Die vorhandenen Gebäude, Sport- und Tennisanlagen sind zum Teil terrassenartig in das Gelände eingepasst.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung Bettingen Nord-West wurde ein geotechnischer Bericht, PeTerra GmbH, 22.06.2022 angefertigt. Dieser gibt u.a. Aufschluss über die Geologie sowie die Bodenverhältnisse im Plangebiet.

*Das Plangebiet liegt im geologischen Übergangsbereich zwischen der durch Buntsandstein bestimmten Spessartschwelle und der fränkischen Muschelkalktafel. Die Sedimente des Buntsandsteins wurden vor mehr als 200 Mio. Jahren im sog. Germanischen Becken abgelagert und stellen eine Wechselfolge aus „bunten“ Sandsteinen und Tonsteinen dar. Die*

*z.T. sehr harten Sandsteine des Mittleren Bundsandstein bilden überwiegend die Steilhänge des Tauber- und Maintales bei Wertheim. Während auf den Erhebungen um Bettingen hauptsächlich die Sedimente des Unteren Muschelkalk anstehen, sind im direkten Untersuchungsgebiet die Schichten des Oberen Buntsandstein zu erwarten.*

*Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden Rammkernsondierungen sowie Sondierungen mit der schweren Rammsonde durchgeführt. Die Böden im Plangebiet weisen folgende geotechnischen Schichten auf (von oben nach unten): M-Mutterboden (stoffliche Zusammensetzung: Sand, stark organisch, stark schluffig bis schluffig, schwach humos, schwach kiesig; Mächtigkeiten: ca. 0,05 - 0,40m); A-Auffüllungen (stoffliche Zusammensetzung: Sand, stark schluffig bis schluffig, kiesig, Stein, stark kiesig, sandig, schwach schluffig, Mächtigkeiten: ca. 0,30 – 0,55m); L-Lockergesteine, L1-Schemmlehm (stoffliche Zusammensetzung: Schluff, stark sandig bis sandig, tonig bis schwach tonig, schwach kiesig; Mächtigkeiten: ca. 0,40 – 0,95m); L2-Schwemmsand (stoffliche Zusammensetzung: Sand, stark kiesig bis kiesig, stark schluffig bis schwach schluffig, Sand, schwach schluffig; Mächtigkeiten: ca. 1,35 – 4,35m); L3-Terrassensande und -kiese (stoffliche Zusammensetzung: Sand, stark kiesig bis kiesig, stark schluffig bis schluffig, schwach steinig, Kies, stark steinig, stark sandig bis sandig, schluffig bis schwach schluffig; Mächtigkeiten: ca. 0,20 – 1,40m); F-Fels.*

### **9.3 Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt laut Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg in einem Gebiet außerhalb von Erdbebenzonen.

### **9.4 Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung**

Das Plangebiet liegt gemäß Daten- und Kartendienst – Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in der hydrologischen Einheit Jungquartäre Flusskiese und Sande (GWL). Der Grundwasserkörper trägt die Bezeichnung Spessart, Röhnvorland und Bundsandstein des Odenwaldes.

Im geotechnischen Bericht, PeTerra GmbH, 22.06.2022 wurde ebenfalls der Grundwasserhorizont erfasst, sowie Versickerungsversuche durchgeführt.

*Im Bebauungsplangebiet „Areal Schweizer Stuben“ wurde teilweise gespanntes Grundwasser bei ca. 139,5 – 146m ü. NN gelotet (2,65-3,65m unter GOK). Es ist von einem zusammenhängenden Grundwasserstockwerk auszugehen, das maßgeblich durch den Main beeinflusst sein wird. In Abhängigkeit der Witterung, insbesondere nach lang andauernden Niederschlagsperioden und Starkregenereignissen, ist prinzipiell eine witterungsabhängige Schichtwasserführung innerhalb höherer Teufenlagen nicht auszuschließen.*

*Es wurden keine Anzeichen für betonaggressive Verhältnisse in den Untersuchungen angetroffen und werden erfahrungsgemäß auch nicht erwartet. Im Zweifel ist der Angriffsgrad über eine Analyse des Bodens nach DIN 4030 im Referenzverfahren zu bestimmen.*

*Die Versickerungsversuche ergaben nach Auswertung in bis 2m Tiefe u. GOK im Plangebiet aufgrund der hier verstärkt mit erheblichen Feinanteilen anzutreffenden Böden eine mittlere Durchlässigkeit im Bereich  $k_F = 10^{-5} \text{m/s}$  bis  $k_F = 10^{-6} \text{m/s}$ .*

### **9.5 Klima und Luft**

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet beziehen sich auf die maßgebenden Bedingungen des Naturraums (141) - Sandstein-Spessart. Das Plangebiet liegt im Regenschatten des Spessarts, wodurch dieses als vergleichsweise regenarm beschrieben werden kann. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 600 – 820mm.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur im Maintal liegt bei 9,0°C. Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt bei 1,6m/s, Hauptwindrichtung ist Südwest.

## 9.6 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Das Ortsbild Bettingens wird vor allem durch den ursprünglichen Orts- bzw. Dorfkern im Südwesten des Siedlungsbereiches und dessen dichte Bebauung grenzständiger Gebäude und Höfe gekennzeichnet. An den Ortskern schließen im Norden und Osten Einfamilienhausgebiete der 1980er bis 2000er an. Diese weisen typische Strukturen von überwiegend freistehenden Einzelhäusern bzw. vereinzelt Doppelhäusern auf. Das Plangebiet liegt nordwestlich dieser Strukturen, die ehemalige Hotel- und Sportanlage stellt durch die baulichen Sonderformen einen Bruch zu den Einfamilienhausgebieten dar. Insbesondere die lockere Bebauung verbunden mit den großzügigen Park-, Wiesen- und Sportflächen prägen das Ortsbild in diesem Bereich. Östlich der L617 schließen das Gewerbegebiet Gröben, das Gewerbegebiet Almosenberg, das Gewerbegebiet westlich der Autobahn sowie das Wertheim Village (factory outlet center) an die Ortschaft Bettingen an. Die drei Gewerbegebiete sind durch großflächige Gewerbebauten mit entsprechenden Parkplatzstrukturen gekennzeichnet. Eine architektonische Sonderform stellt das Wertheim Village dar. Das Shopping-Center im „Village-Stil“ ist durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur, kleinen Plätzen und Eingangszonen sowie aufwendig gestaltete Fassaden geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ befindet sich, wie in Kapitel 4.3.4 aufgeführt, in der Randlage eines Vorbehaltsgebietes für Erholung, welches von Norden und Westen an den Siedlungsbereich Bettingens grenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden und Westen an freie Landschaft, im Osten an Siedlungsbereiche Bettingens und im Süden an ein Sportplatzgelände. Aus Richtung Nordwest (Richtung des Vorbehaltsgebietes für Erholung) sind die Flächen gut einsehbar. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wird durch die dahinter liegenden Siedlungsbereiche der bestehenden Wohngebiete sowie der vorhandenen brachliegenden baulichen Strukturen der Hotelanlage bereits eingeschränkt. Die durch den Geltungsbereich verlaufenden Wege stellen einen Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft dar und werden für die Naherholung und Freizeitaktivitäten (Spaziergänge, Joggen, etc.) genutzt. Es besteht sowohl für das Ortsbild als auch für die Naherholung eine lokale Bedeutung.

## 9.7 Bestand Biototypen

Zur Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen und ihrer kennzeichnenden Vegetation wurden Begehungen des Plangebiets durchgeführt.

Bei den Kartierungen wurden nachfolgend aufgeführte Biotop- bzw. Nutzungstypen unterschieden.

- Baumreihen, Alleen und Einzelbäume
- Gehölzbestände und Gebüsche,
- Magerwiesen,
- Völlig versiegelte Straßen oder Plätze,
- Von Bauwerken bestandene Fläche, Dachfläche.



Abb. 9: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Biotoptypen, (Bestand)  
 Quelle: Planungsgruppe Darmstadt 2023

## 10. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna und Flora wurden „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ für den B-Plan Wohngebiet "Areal Schweizer Stuben" durch das Büro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW (Oktober 2023) erstellt.

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird untersucht, wie artenschutzrelevante, besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste diese Arten in Zukunft vermieden oder minimiert werden können. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen.

Detaillierte Aussagen und Ausführungen können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

## 10.1 Untersuchungsergebnisse

Zur Erfassung von Habitatstrukturen und streng geschützten Arten erfolgten im Zeitraum von April 2021 bis Oktober 2021 insgesamt 17 Begehungen des Plangebietes. In Tab. 1 sind die Begehungstermine sowie die untersuchten Artengruppen dargestellt.

Datum	Uhrzeit	Fledermäuse	Vögel	Haselmaus	Zauneidechse	Habitatstrukturen	Witterung
9.4.21	10:00-12:30		X			X	3°C, wolkenlos, windstill
26.4.21	10:15-12:15		X		X		11-16°C, wolkenlos, windstill
10.5.21	9:15-11:15		X	X			12°C, 90% bewölkt, windstill
8.6.21	8:30-10:30		X	X			14-16°C, 100% bewölkt, 0-2 WS
9.6.21	16:30-18:30				X	X	70% bewölkt, windstill
9.6.21	21:30-23:00	X					17°C, 50% bewölkt, windstill
16.6.21	13:00-15:00				X	X	29°C, wolkenlos, windstill
1.7.21	17:00-19:00				X		22°C, 30% bewölkt, 1-2 Bft
2.7.21	17:30-18:30				X		22°C, 40% bewölkt, windstill
12.7.21	10:15-11:45		X	X			18°C, 60% bewölkt, windstill
15.7.21	11:00-13:00				X		19°C, 90% bewölkt, windstill
19.7.21	21:00-23:00	X					18°C, 30% bewölkt, windstill
21.7.21	14:00-16:30	X	X			X	Gebäude
28.7.21	13:00-14:30	X	X			X	Gebäude (Burger)
1.9.21	15:30-17:00				X		21°C, 40% bewölkt, 1-3 Bft
3.9.21	20:00-22:15	X		X			18°C, 0% bewölkt, windstill
29.10.21	12:00-13:30			X			6°C, 100% bewölkt, 2-4 Bft

Tab. 1: Begehungstermine 2021

Quelle: ÖAW 2023

## 10.2 Bestimmung der Prüfungsrelevanten Arten

Prüfrelevante Arten – Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, nach § 7 BNatSchG streng geschützte Arten und europäische Brutvogelarten, die im Bereich der geplanten Baumaßnahmen nachgewiesen wurden oder für die ein Vorkommen aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen bzw. von Nachweisen im Umfeld potenziell möglich ist, werden nachfolgen aufgeführt. Das in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst die Arten, Arten(gruppen) bzw. Gilden der Säugetiere (Fledermäuse und Haselmaus), Reptilien, Schmetterlinge und Vögel.

Die geplanten Baumaßnahmen sind für streng geschützte Arten aus den Tiergruppen Amphibien, Geradflügler, Käfer, Libellen und Weichtiere, aufgrund fehlender Habitatstrukturen, mit keiner Beeinträchtigung verbunden. Mit den im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahmen vorgesehenen Eingriffen sind daher für keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegeben.

### 10.2.1 Pflanzenarten

Im Eingriffsbereich können Vorkommen von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten sind, aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen ausgeschlossen werden.

Vorkommen seltener Pflanzenarten im Geltungsbereich (*Trifolium striatum*, *Medicago minima*, *Aira caryophyllea*) sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu schützen bzw. umzusiedeln.

Es liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor.

## 10.2.2 Fledermäuse

In Tab. 2 sind Fledermausarten zusammengefasst, die 2021 im Geltungsbereich nachgewiesen wurden. Am häufigsten nachgewiesene Arten waren Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus, die bei allen 3 Begehungsterminen festgestellt wurden. Beides sind Arten, die als Sommerquartiere und Wochenstuben bevorzugt Quartierplätze in und an Gebäuden nutzen.

Bei den beobachteten Flugaktivitäten handelte es sich wahrscheinlich um Flüge bei der Nahrungssuche. Die weiteren Arten wurden nur vereinzelt festgestellt.

Bei den Begehungen der Gebäude wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse wie z. B. anwesende Tiere, Kot, Verfärbungen an Hangplätzen o. Ä. festgestellt. Aufgrund der schlechten Zugänglichkeit potenzieller Hangplätze in den z.T. verfallenden Gebäuden kann aber eine Nutzung nicht völlig ausgeschlossen werden.

Im Gehölzbestand des Geltungsbereiches sind mehrere Bäume mit Strukturen wie Höhlen oder Spalten vorhanden, die potenziell als Sommerquartierstandorte genutzt werden können.

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BW	RL D	FFH	Aktivität		
					9.6.	19.7.	3.9.
Große/Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii/mystacinus</i>						+
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	3	IV	+++	++	+
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>						+
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>						+
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	i		IV	+	+	+
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3		IV	++	+++	++
Abendsegler/Kleinabendsegler	<i>Nyctalus sp.</i>	I	3	IV	+		

**RL D:** Rote Liste Deutschland

0 ausgestorben oder verschollen  
3 gefährdet  
V Arten der Vorwarnliste

**RL BW:** Rote Liste Baden-Württemberg

1 vom Aussterben bedroht  
G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt  
i gefährdete wandernde Tierart

**Aktivität** (i. e. Registrierungen pro Begehungstermin von ca. 2-2,5 h Dauer)

+++ 26-75 Registrierungen    ++ 6-25 Registrierungen    + 1-5 Registrierungen

Tab. 2: Fledermausnachweise im Untersuchungsgebiet 2021

Quelle: ÖAW 2023

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen (Tötung von Individuen) und Kompensierung des potenziellen Verlustes von Quartierstandorten sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kapitel 10.4).

Es ist unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen.

## 10.2.3 Haselmaus

Zur Erfassung eines möglichen Haselmausvorkommens wurden im Frühjahr 2021 insgesamt 10 Haselmaus-Röhren an Gehölzen und Gebüsch im Geltungsbereich ausgebracht und in der Folge bis Ende Oktober auf eine Nutzung durch Haselmäuse hin kontrolliert (Bau von Schlafnestern).

Im Untersuchungszeitraum wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen der Haselmaus im Geltungsbereich festgestellt.

Es ist unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen (siehe Kapitel 10.4).

#### 10.2.4 Reptilien

Im Rahmen der Begehungen wurden Zauneidechsen in den westlichen Randbereichen des Geltungsbereiches (Flurstücke 6849, 6850), auf der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Brachfläche (Flurstücke 6864, 6865) sowie innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 6861 und 6863/1 nachgewiesen.

Obwohl in weiten Bereichen des Geltungsbereichs Strukturen vorhanden sind, die von Zauneidechsen genutzt werden könnten, gelangen dort keine Nachweise.

Mit einem Eintreten eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu rechnen (siehe Kapitel 10.4).

#### 10.2.5 Schmetterlinge

Im gesamten Eingriffsbereich sind zerstreut in den Grünlandbeständen und Brachen Ampferpflanzen vorhanden (Stumpfblättriger Ampfer, *Rumex obtusifolius* und Krauser Ampfer, *R. crispus*), die dem Großen Feuerfalter (*Lycaena dispar*) als Fraßpflanzen dienen können.

Zu den Begehungszeitpunkten konnten keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen des Falters erbracht werden (Raupen, Puppen, Fraßspuren). Da die Art jedoch sehr wanderfreudig ist, ist ein Einwandern vor Beginn der Baumaßnahme nicht auszuschließen.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (siehe Kapitel 10.4). Es liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor.

#### 10.2.6 Vögel

In der Tab. 3 sind die 2021 im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten und ihre Betroffenheit durch die geplante Maßnahme zusammengefasst. Die Verteilung der im Eingriffsbereich festgestellten Brutreviere ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

An den Gebäuden wurden keine dauerhaften Nester gebäudebewohnender Vogelarten wie z. B. Schwalben oder Mauersegler nachgewiesen. In den Gebäuden wurden mehrere (alte) Nester gefunden (wahrscheinlich Amsel, Hausrotschwanz).

Im Geltungsbereich sind mehrere Bäume mit Höhlen oder Spalten vorhanden, die potenziell von höhlenbrütenden Vogelarten als Nistplatz genutzt werden können.

Der Eingriffsbereich ist aufgrund der vorhandenen Habitattypen und der Vorbelastungen (Lage im Siedlungsbereich) nur für wenige Vogelarten als Brut- oder Nahrungsgebiet geeignet. Es wurden 2021 insgesamt 12 Brutvogelarten im Geltungsbereich nachgewiesen. Es sind zum einen Arten, die frei an Gehölzen brüten wie z. B. Amsel, Garten- und Mönchsgrasmücke, Grünling, Nachtigall, Rotkehlchen oder Zilpzalp. Zum anderen sind Arten vorhanden, die in Baumhöhlen und -nischen brüten wie z. B. Blaumeise und Kohlmeise oder die an und in Gebäuden brüten wie Hausrotschwanz und Haussperling.

Die im Eingriffsbereich vorkommenden Vogelarten können als weit verbreitete und ungefährdete Arten eingestuft werden. Erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Populationen dieser projektspezifisch wirkungsunempfindlichen Arten sind nicht zu erwarten (Tab. 3, Spalte E: 0). Eine Beeinträchtigung durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder die Tötung von Individuen kann durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden.

Art	Deutscher Name	RL BW	RL D	Status	Le	E	Be	Erheblichkeit
<i>Turdus merula</i>	Amsel	*		<b>B</b>	Wa, Si	0	n	-
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	*		NG	OK, Gw, Si	0	n	-
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	*		<b>B</b>	Wa, Si	0	n	(±)
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	NG	OK	0	n	-
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	*		<b>B</b>	Wa, Si	0	n	-
<i>Dendrocopos major</i>	Buntspecht			NG	Wa	0	n	-
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke			[B]	OK	0	n	-
<i>Pica pica</i>	Elster	*		NG	OK, Si	0	n	-
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	[B]	OK	X	n	-
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke	*		<b>B</b>	OK, Wa	0	n	-
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher			Ü	Gw	X	-	-
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			NG	PK, Wa	0	n	-
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	*		<b>B</b>	Wa, OK, Si	0	n	-
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	*		<b>B</b>	Si	0	n	(±)
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	V		<b>B</b>	Si, OK	0	n	(±)
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	*		<b>B</b>	Wa, Si, OK	0	n	(±)
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	V	3	NG/Ü	Si	X	n	-
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	*		<b>B</b>	Wa, OK, Si	0	n	-
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter			NG	OK	X	n	-
<i>Alopochen aegyptica</i>	Nilgans			NG	Gw	0	-	-
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	*		NG	Wa, OK	0	n	-
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	*		<b>B</b>	Wa, Si, OK	0	n	-
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	*		<b>B</b>	Wa, OK	0	n	-
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan			NG/Ü	OK	X	-	-
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			NG/Ü	GW, OK	X	-	-
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star		V	NG	Wa, Si	X	n	-
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	*		NG	OK	0	n	-
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			NG	Si	X	-	-
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	*		<b>B</b>	Wa	0	n	-

**RL BW** Rote Liste Baden-Württemberg0 ausgestorben oder verschollen  
3 gefährdet**RL D** Rote Liste Deutschland1 vom Aussterben bedroht  
V Arten der Vorwarnliste2 stark gefährdet  
R extrem selten**Status** **B** Brutvogelart im Geltungsbereich**NG** Nahrungsgast**Ü** Überflug**Le** **Bevorzugter Lebensraumtyp**Wa Wald- und Gehölzstandorte  
OK offene KulturlandschaftGw Gewässer und Gewässerufer  
Si Siedlungsbereiche**Ü** Überflug**E** **Wirkungsempfindlichkeit**

X gegeben bzw. nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden

0 projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weit verbreitete, ungefährdete Arten)

**Be** **Betroffenheit**

+ direkt betroffen, Belastungsgrad hoch, Kompensationsmaßnahmen in der Regel notwendig

n nicht erheblich betroffen (Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung i.d.R. ausreichend, keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu erwarten)

- nicht betroffen, Kompensationsmaßnahmen nicht notwendig

**Erheblichkeit:**

+ Eingriff stellt erhebliche Beeinträchtigung dar

(±) potenziell erhebliche Auswirkungen können durch spezielle Maßnahmen vermieden werden

-- Eingriff ist für die Art unerheblich

Tab. 3: Vogelarten, die 2021 im Geltungsbereich und seinem Umfeld festgestellt wurden

Quelle: ÖAW 2023

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (siehe Kapitel 10.4). Es ist nicht mit dem Eintreten eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen.

### 10.3 Wirkung des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

#### Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten  
Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes kann es zur Tötung von Individuen streng geschützter Tierarten (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen) kommen.  
Durch das Abstellen von Maschinen und die Lagerung von Baumaterialien kann es zu zeitweiligen oder dauerhaften Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten kommen.
- Lärmemission, Staubemissionen, Erschütterungen, optische Störungen  
Während der geplanten Baumaßnahmen kommt es zu Störungen durch Baulärm und Erschütterungen sowie durch die Anwesenheit von Menschen. Dies kann dazu führen, dass störungsempfindliche Arten den Bereich der geplanten Baumaßnahmen und angrenzende Flächen meiden (Vögel, Fledermäuse).
- Schadstoffeintrag  
Im Rahmen der Baumaßnahmen kann es zu Einträgen von Betriebsstoffen (Öl, Kraftstoffe) in den Boden kommen.

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen Lebensräume für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten verloren, es können Arten verdrängt werden (Fledermäuse, Zauneidechse, Vögel). Zusätzliche Zerschneidungswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Wirkprozesse

Es sind zusätzliche betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Schadstoffe, Verkehr, die Anwesenheit von Menschen und Haustieren zu erwarten, die erheblich über das bestehende Maß hinausgehen.

### 10.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

#### 10.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Es werden die folgenden Vorkehrungen zur Vermeidung durchgeführt, um Gefährdungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Gehölzrodungen und Abriss der Gebäude sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Oktober bis Ende Februar). Müssen die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist sicherzustellen, dass sich keine brütenden Vögel in den entsprechenden Bereichen befinden.
- Der Abriss der Gebäude ist in der Zeit durchzuführen, in der mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich Fledermäuse in den entsprechenden Bereichen befinden (Oktober bis Ende Februar). Müssen die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist vor Durchführung der Arbeiten sicherzustellen, dass sich keine Fledermäuse in den Bereichen befinden.

- Der Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse ist durch das Ausbringen von künstlichen Quartieren im Geltungsbereich oder seinem Umfeld zu kompensieren:
  - pro entfallendem Höhlenbaum sind 2 Fledermauskästen (1 Flachkasten, 1 Rundkasten)
  - pro entfallendem Gebäude sind 3 Fledermauskästen auszubringen (Flachkästen)
- Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch das Ausbringen von künstlichen Nisthilfen im Geltungsbereich oder seinem Umfeld zu kompensieren:
  - pro entfallendem Höhlenbaum sind 2 Nisthilfen auszubringen (Meisenkasten, Halbhöhle oder Starenkasten)
  - pro entfallendem Gebäude sind 3 Nisthilfen auszubringen (Halbhöhle, Meisenkasten)
- Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die von Eingriffen betroffenen Bereiche nach Zauneidechsen abzusuchen. Eventuell angetroffene Exemplare sind abzusammeln und in vorher angelegte Habitats zu verbringen (Umweltbaubegleitung).
- Oberirdischen Strukturen, die für Zauneidechsen geeignet sind wie Stein- und Holzhäufen, Hecken und Gebüsch, sind im Winter vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen, eventuell sind Randbereiche einzäunen, um ein Einwandern in das Baufeld zu verhindern (Umweltbaubegleitung).
- Im gesamten Eingriffsbereich sind Ampferpflanzen, die als Fraßpflanzen des Großen Feuerfalters dienen können, zerstreut in Rasenflächen vorhanden. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Ampferpflanzen im Eingriffsbereich und im Bereich der Baustelleneinrichtung auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters zu untersuchen (Eier, Raupen, Puppen, Fraßspuren). Sofern Entwicklungsstadien festgestellt werden, sind die betroffenen Ampferpflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit des Falters zu erhalten.
- Private und öffentliche Grünanlagen im Baugebiet sind so zu gestalten, dass sie für einheimische Tierarten als Lebensraum dienen können (einheimische Laubgehölze, keine Schottergärten).
- Die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es erfolgten Anpassungen der Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der textlichen Festsetzungen. Aufgrund dessen, dass bereits Abbruchgenehmigungen für die Gebäude innerhalb des Plangebietes vorliegen und dass die Abbrucharbeiten durch eine Umweltbaubegleitung zu begleiten sind, werden entsprechende Maßnahmen nicht festgesetzt.

#### 10.4.2 CEF-Maßnahmen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen continuous ecological functionality measures) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen. Die CEF-Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den potenziellen Verlust von Fledermausquartieren sind im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen 6 Fledermauskästen an verbleibenden Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches auszubringen (3 Rundkästen und 3 Flachkästen). Diese können von den als Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagenen Fledermausquartieren abgezogen werden.

- Als vorgezogene Ausgleichmaßnahme für den potenziellen Verlust von Nisthilfen, sind im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen 6 Nisthilfen an verbleibenden Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches auszubringen (3 Halbhöhlen und 3 Meisenkästen). Diese können von den als Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagenen Nisthilfen abgezogen werden.

Die obenstehenden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem wird die eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für die Zauneidechse notwendig.

#### CEF-Planung:

Es ist vorgesehen außerhalb der Ortslage Bettingen nordöstlich des Plangebietes an der Autobahn 3 bzw. dem westlich davon liegenden Geiselbrunnweg auf den Flurstücken 6914 und 6915 eine 440 m<sup>2</sup> große Sandfläche sowie einen Erdwall mit einer Fläche von 230 m<sup>2</sup> als vorgezogene CEF-Maßnahme einzurichten. Auf der Fläche werden zudem Steine und Wurzelstubben als Habitate eingebracht. Bei der Herstellung der Fläche ist wie folgt vorzugehen:

- Abschieben von Oberboden auf 440 m<sup>2</sup>,
- Aufschütten eines bis zu 0,8 m hohen Walls am Weg ca. 230 m<sup>2</sup>,
- Aufbringen von Sand aus Bereich Schweizer Stuben,
- Einbringen von Biotopstrukturen für Zauneidechsen,
- Einsaat von abgesammeltem Saatgut,
- Einbringen der im Baugebiet abgesammelten Zauneidechsen,
- Erstellung eines Pflegeplans mit entsprechender Beauftragung.

Die Maßnahme ist vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans abzuschließen. Die Flächen stehen im Eigentum der Stadt Wertheim. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt ebenfalls durch die Stadt Wertheim.

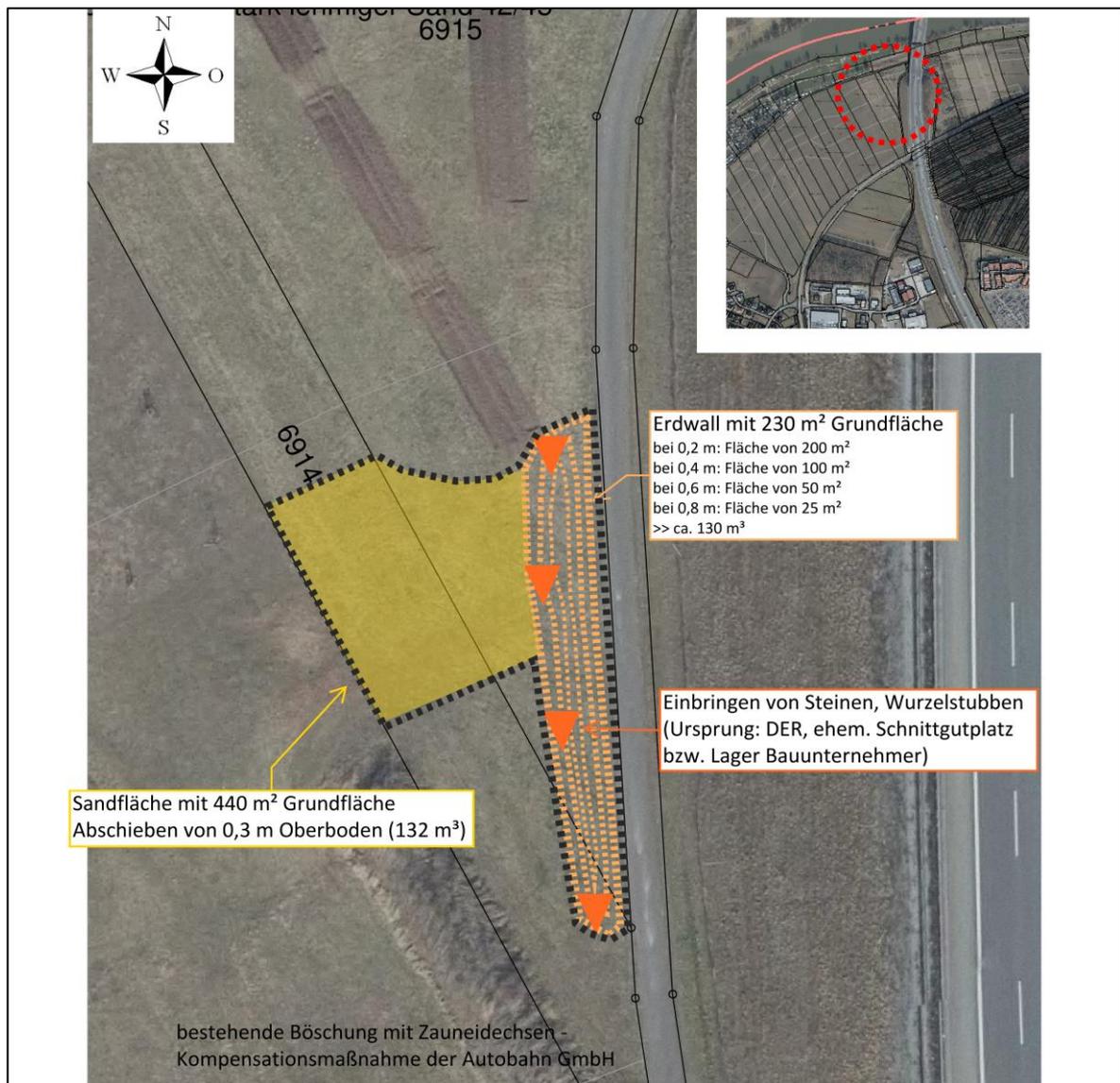


Abb. 10: CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen – Skizze zur Umsetzung  
Quelle: Stadt Wertheim – Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz 2024

## 11. Innenentwicklung, Landwirtschaft und Bodenschutz

### 11.1 Innenentwicklung

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Bei der Bewertung der bebauten Siedlungsbereiche in Wertheim und Bettingen lässt sich feststellen, dass auf einzelnen privaten Grundstücken und Baugebieten Nachverdichtungspotentiale bestehen. Diese Innenentwicklungspotentiale sind jedoch nur sehr eingeschränkt verfügbar. Zum einen werden Flächenpotentiale im Bestand als stille Baulandreserve der Eigentümer gesehen. Ausbauten von Scheunen o.ä. werden in der Regel von Familienmitgliedern durchgeführt. Zum andern wird eine großzügige Freiflächenausstattung von den Bewohnern als städtebauliche Qualität bewertet, die durch Nachverdichtung nicht gestört werden soll. Diesem Aspekt trägt das Planungsziel der „doppelten Innenentwicklung“ Rechnung. Danach sollen Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün entwickelt werden. Besonders in verdichteten Ballungsräumen ist urbanes Grün von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Menschen und hat wichtige ökologische Funktionen.

Kleinräumliche Innenentwicklungspotentiale können nur im Einvernehmen mit den Eigentümern aktiviert werden, sind also nicht frei verfügbar. Insbesondere können diese Potentiale nicht kurzfristig und in größerer Zahl durch Initiative der Stadt für den benötigten bezahlbaren Wohnraum in Anspruch genommen werden.

Potentiale der Innenentwicklung für bezahlbaren und geförderten Wohnraum stehen in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn größere zusammenhängende Flächen brachgefallen sind oder für zusammenhängende Flächen im Innenbereich eine gemeinsame geordnete Erschließung möglich ist. Da das Plangebiet ein solches Flächenpotenzial darstellt und das städtebauliche Konzept neben der Schaffung von Wohnbebauung gleichzeitig den Erhalt und Ausbau öffentlicher Grün- und Parkflächen vorsieht, wird dem städtebaulichen Leitbild der „doppelten Innenentwicklung“ entsprochen.

Durch die Überplanung der vorhandenen, jedoch aus der Nutzung gefallenen Hotel- und Sportanlage, welche bauplanungsrechtlich über die Bebauungspläne „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“ und „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseräcker, Weidäcker, Mühläcker“ gesichert sind, wird dem in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung entsprochen. Das Plangebiet liegt im Innenbereich Bettingens und stellt bereits eine anthropogen überprägte Siedlungsfläche dar.

## **11.2 Landwirtschaft**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan und die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Es sind keine Beeinträchtigungen gegenüber der Landwirtschaft zu erwarten.

## **12. Altlasten**

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderungen begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Schädliche Bodenänderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## **13. Untersuchungen auf Bodendenkmäler**

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor.

## 14. Hinweise des Kampfmittelräumdienstes

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor.

## 15. Wasserwirtschaftliche Belange

### 15.1 Wasserversorgung

Innerhalb des Geiselbrunnwegs befinden sich bereits Wasserversorgungsleitungen. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser zukünftig sichergestellt werden kann.

Die für das zukünftige Wohngebiet benötigten Trinkwasserleitungen und -anlagen können innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt werden.

### 15.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

### 15.3 Abwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Wertheim (ABW) erfolgen.

Das Plangebiet ist derzeit an die vorhandenen Abwasseranlagen im Geiselbrunnweg sowie an die vorhandenen Abwasseranlagen des westlich vom Plangebiet verlaufenden Weges angeschlossen.

Die Erschließungsplanung des neuen Wohngebietes sieht vor diese Infrastruktur zu nutzen. Die zukünftige Bewirtschaftung erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser in den Planstraßen A und B gesammelt und in Richtung Westen abgeleitet. Über die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg festgesetzte Fläche im Südwesten des Plangebietes erfolgt die Anbindung an die bestehende Abwassersammelleitung innerhalb des Weges auf Flurstück 6850. Die bestehende Infrastruktur hat genügend Kapazität, um das anfallende Schmutzwasser zu entsorgen, sodass die Beseitigung gesichert ist.

Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswasser erfolgt parallel zum Schmutzwasser innerhalb der Planstraßen A und B. Das Niederschlagswasser wird ebenfalls über die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg festgesetzte Fläche im Südwesten des Plangebietes in Richtung Westen/ Mainvorland geführt.

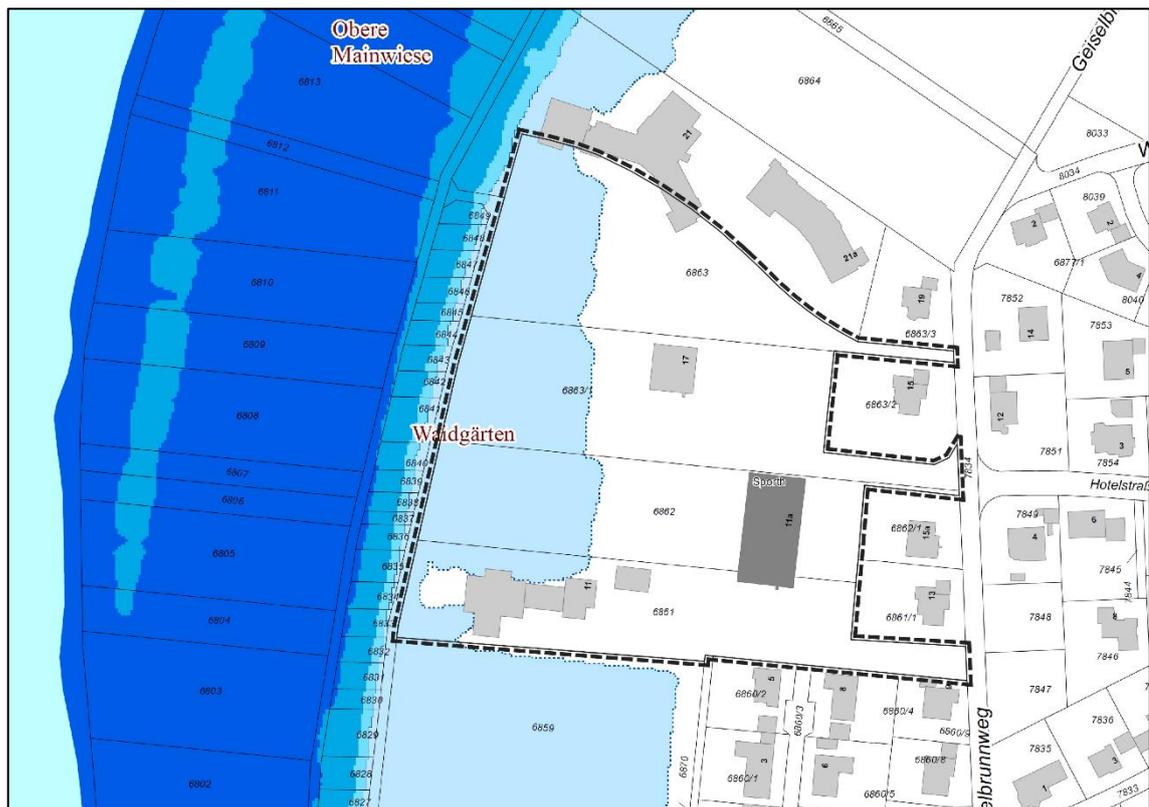
### 15.4 Schutz- und Sicherungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Wasserschutzgebiet Bettingen (Trinkwasserschutzzone Zone I und II bzw. IIA, Zone III und IIIA) WSG Bettingen beträgt ca. 280m in nördliche Richtung.

### 15.5 Hochwasserschutz

Nach Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Typ 2 Detailkarte (Überflutungsflächen bei  $HQ_{10, 50, 100, EXTREM}$  HWGK UF M025 003096) verlaufen innerhalb des Plangebietes die Grenzen der Flächenausbreitung für ein Hochwasser mit Wahrscheinlichkeit  $HQ_{EXTREM}$ . Diese sind in Abb. 11 dargestellt.



#### Flächenausbreitung bei HQ<sub>x</sub>:

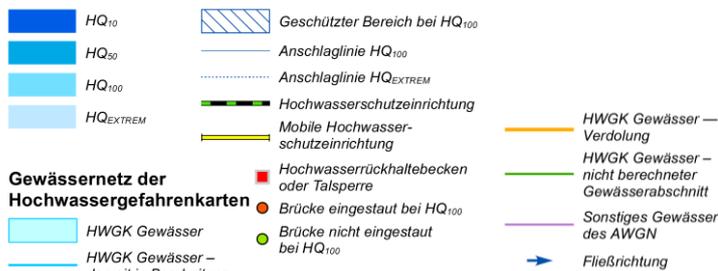


Abb. 11: Ausschnitt HWGK mit Geltungsbereich

Quelle: Grundkarte: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

Bei einem Hochwasser HQ<sub>EXTREM</sub> treten innerhalb des Plangebietes aktuell Überflutungstiefen von 0,25 m bis 2 m auf. Dies ist vor allem auf die ehemaligen, etwas tiefer gelegenen Tennisplätze zurückzuführen.

Im Zuge der Planung wurde die Möglichkeit einer Geländemodellierung durch das Büro fks Ingenieure PartG mbB geprüft. Vorgesehen ist die Errichtung einer Stützmauer an der westlichen Grenze des Plangebietes sowie das Anheben des Geländeniveaus in den dahinter liegenden Bereichen sodass die Grenzen des HQ<sub>EXTREM</sub> in Richtung Main verschoben werden. So sollen die Gefahren, welche von extremen Hochwasserereignissen ausgehen, reduziert werden.

*Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.*

## 15.6 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 15.7 Grundwasser

Gemäß dem geotechnischen Bericht, PeTerra GmbH, 22.06.2022 liegt das Grundwasser ca. 2,65 - 3,65m unter Geländeoberkante vor (vgl. Kapitel 9.4).

## 16. Emissionen – Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus Sport- und Verkehrslärm ein. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Gebietsentwicklung Bettingen Nord-West eine Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 20.08.2024 (Bericht: Y0013.041.01.001) erstellt.

Ziel der Schallimmissionsprognose war die Beurteilung der Verkehrs- und Sportlärmwirkungen auf das Plangebiet.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten der Fa. Wölfel, Bericht Y0013.041.01.001 vom 20.08.2024 ermittelt. Die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen werden tags im gesamten Plangebiet eingehalten, nachts um bis zu 3 dB überschritten. Die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für Sportanlagenlärm sind bei den Nutzungen werktags sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Bei Mannschaftsspielen an Sonn- und Feiertagen während der Ruhezeit werden die IRW um bis zu 7 dB überschritten. Die für seltene Ereignisse an maximal 18 Kalendertagen im Jahr zulässigen Immissionen werden eingehalten.

Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose Y0013.041.01.001 vom 20.08.2024 entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, Räume mit Schlaffunktion 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 andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

## 17. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen zum Plangebiet befindet sich in der Hauptstraße und ist ca. 300m entfernt. Zudem besteht ein direkter Anschluss an die Fahrrad-Alltagsroute in Richtung Wertheim.

Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, der Erhaltung von Grünstrukturen, der Anlage öffentlicher Grünflächen sowie Dachbegrünungen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und die effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie zu treffen sind.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das

zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist, zu beachten.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat Wertheims in der Sitzung vom 18.12.2023 den kommunalen Wärmeplan für die Stadt Wertheim mit fünf Maßnahmenpaketen zur Umsetzung in den kommenden fünf Jahren verabschiedet. Als Zielszenario wurde die Klimaneutralität für die Stadt Wertheim mit zentralem Baustein „treibhausgasneutrale Wärmeversorgung“ bis zum Jahr 2040 beschlossen.

## **18. Städtebauliches Konzept**

### **18.1 Rahmenplan Bettingen Nordwest**

Der Bebauungsplan „Areal Schweizer Stuben“ stellt den ersten von fünf Bauabschnitten der Siedlungsentwicklung Bettingen Nordost dar. Dieser Siedlungsentwicklung liegt ein übergeordneter städtebaulicher Entwurf zu Grunde, welcher unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger Bettingens erstellt wurde. Die Entwicklung des insgesamt ca. 12,2 ha großen Gebietes hat im Wesentlichen folgende Ziele:

- das Areal der Schweizer Stuben soll wieder nutzbar gemacht werden,
- dem wachsenden Bedarf an Wohnraum soll entgegengewirkt werden,
- die Schaffung von Eigentumsbildung sowie bezahlbaren Wohnraum soll ermöglicht werden
- und eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll gewährleistet werden.

In Abb. 12 ist das Gesamtkonzept für die Gebietsentwicklung Bettingen Nordost dargestellt. Im Folgenden wird auf die Themen Gebietsentwicklung, Bebauung, Mobilität, Grünstruktur sowie die Kennwerte des Entwurfes eingegangen.



Abb. 12: Städtebauliches Gesamtkonzept  
Quelle: Planungsgruppe Darmstadt 2023

### Gebietsentwicklung

Durch die abschnittsweise Gebietsentwicklung soll eine langfristige und ortsverträgliche Entwicklung des Siedlungsbereiches im Nordwesten Bettingens erfolgen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Arrondierung des nordwestlichen Siedlungsrandes Bettingens vor. Die Aufteilung in vier Bauabschnitte ermöglicht es, nachhaltig und individuell auf zukünftige

Entwicklungstendenzen Wertheims und Bettingens einzugehen. Die durch den Bebauungsplan „Areal Schweizer Stuben“ bauplanungsrechtliche Entwicklung von Wohnbebauung stellt den ersten Schritt zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes dar.

### Bebauung

Das städtebauliche Konzept sieht unterschiedliche Bebauungstypologien vor. So sollen an den Rändern des Plangebietes vorzugsweise Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entwickelt werden. Diese sollen der Schaffung von Eigentumsbildung dienen und im städtebaulichen Sinn einen Übergang zur bestehenden Bebauung sowie zur freien Landschaft schaffen. Im mittleren Teil des Plangebietes sollen Mehrfamilienhäuser in Form von Geschosswohnungsbauten entstehen, welche der Schaffung bezahlbaren Wohnraums dienen. Das städtebauliche Konzept sieht darüber hinaus die Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kindertagesstätte, Ärztehaus, Feuerwehr, Nahversorger, etc. vor.

### Mobilität

Durch die Entwicklung mehrerer Straßenverkehrsflächen als Erschließungsstraßen soll der entstehende Kfz-Verkehr sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes verteilt und entflochten werden. Die benötigten Stellplätze sollen möglichst gebündelt angelegt werden, die Mehrfamilienhäuser sollen bevorzugt Tiefgaragen erhalten. Attraktive Fuß- und Radverkehrsverbindungen sollen durch die Entwicklung sicherer und durchgängiger Fuß- und Radwege geschaffen werden. Diese sollen an das bestehende Wegenetz anknüpfen. Grundsätzlich sollen die Erschließungsstraßen mit schmalen Querschnitten sowie möglichst als verkehrsberuhigte Bereiche entwickelt werden.

### Grünstruktur und Nachhaltigkeit

Innerhalb des Plangebietes sollen nicht nur prägende Grünstrukturen sowie prägender Baumbestand erhalten, sondern darüber hinaus parkähnliche Grünflächen geschaffen werden. Weiterhin soll eine Eingrünung zur freien Landschaft, zur bestehenden Bebauung sowie zum Sportplatz erfolgen.

Grundsätzlich sollen im Plangebiet mit Hinblick auf ökologische Nachhaltigkeitskriterien eine regenerative Energieversorgung, eine klimaangepasste Bebauung und Grünstruktur und eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung etabliert werden.

## **18.2 Bauabschnitt 1**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die städtebauliche Konzeption in Teilen angepasst. Die Änderungen ergeben sich aufgrund detaillierterer örtlicher Gegebenheiten. Nachfolgend wird gesondert auf die Konzeption des Bauabschnittes 1 eingegangen.

### Bebauung

Bauabschnitt 1 zeichnet sich durch einen Mix an Typologien in verschiedenen Baufeldern aus. Es sollen Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. In den nördlichen Baufeldern anschließend an die öffentliche Grünfläche sollen insbesondere Mehrfamilienhäuser entstehen. Insgesamt sollen dort vier Mehrfamilienhäuser untergebracht werden. In den mittleren Baufeldern sollen innerhalb von vier Teilbereichen Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Diese weisen unterschiedliche Grundstücksgrößen auf und bieten so viel Flexibilität bei der Bebauung und Vermarktung. In den südlich gelegenen Baufeldern sollen Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus ermöglicht werden. Diese stellen eine weitere Bebauungstypologie dar und bilden durch ihre Stellung einen harmonischen Abschluss des Bauabschnittes.

### Mobilität

Die Straßenverkehrsflächen sind so angeordnet, dass sich für den Kfz-Verkehr eine Ringerschließung ergibt. Dies hat den Vorteil, dass Zu- und Abfahrt fließend erfolgen kann und keine Wendeanlagen hergestellt werden müssen. Die Anbindung an das bestehende Straßenverkehrsnetz erfolgt dabei über eine Erschließungsstraße, welche in Richtung Osten vom Geiselbrunnweg auf Höhe der Hotelstraße abgeht. Die Haupterschließung knickt dabei innerhalb des Plangebietes leicht ab, um den Verkehr zu entschleunigen. Im

Bereich des „Knicks“ soll straßenbegleitende Grünflächen in Richtung Quartierszentrum ausgebildet werden. Abgehend von der Ringerschließung wird im Südwesten eine weitere Stichstraße für die Erschließung vorgesehen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll für die Baufelder der Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen, für die Ein- und Doppelhäuser auf den jeweiligen Grundstücken und für die Reihenhäuser in gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen erfolgen.

Für den Fuß- und Radverkehr wird eine Nord-Südverbindung, welche die beiden öffentlichen Grünflächen verbindet, vorgesehen.

#### Grünstruktur und Nachhaltigkeit

Mit insgesamt drei Grünflächen soll ein grünes Quartier entstehen und eine ausreichende Durchlüftung ermöglicht werden. Durch die großflächige Erhaltung der Bestandsbäume sollen im Süden und Norden des Baufeldes zwei Parkanlagen entstehen, die für die Bewohner\*innen als Spiel-, Aufenthalts- und Naherholungsfläche genutzt werden können. Es ist vorgesehen, Dachbegrünungen festzusetzen und eine angemessene Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sicherzustellen.

### **18.3 Belegungsdichte**

#### **18.3.1 Allgemein**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 werden zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für den Wohnungsbau bestimmte Mindest-Bruttowohndichten festgelegt. Die Dichtewerte werden anhand der regionalplanerischen Funktionszuweisung sowie der jeweiligen Raumkategorie bestimmt. Die Stadt Wertheim ist in der Regionalplanung als „Mittelzentrum“ eingestuft. Somit ergibt sich für die Stadt Wertheim aufgrund der regionalplanerischen Festlegung eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 Einwohner pro Hektar (EW/ha).

Die Stadt Wertheim unterstützt die regionalplanerischen Leitvorstellungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Durch die Aktivierung der brachliegenden Hotel- und Sportanlagen der ehemaligen „Schweizer Stuben“ wird das Gebiet einer Nachnutzung zugeführt und gleichzeitig die Beanspruchung von Flächen im Außenbereich vermieden.

Die regionalplanerische Mindest-Bruttowohndichte wird bei der Ausweisung der Wohngebietsflächen des Bebauungsplans „Areal Schweizer Stuben“ beachtet. Bedingt durch die Lage am Ortsrand Bettingens sieht das Plangebiet an seinen Rändern zur freien Landschaft eine lockerere Bebauung vor. Gleichmaßen werden aber auch dichtere Bebauungsstrukturen im mittleren Bereich des Plangebietes vorgesehen. Durch die Festlegungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den unterschiedlich großen Grundstücken sollen sowohl die Ziele der Regionalplanung als auch die konzeptionellen Ideen der Stadt Wertheim sowie deren Bürgerinnen und Bürger erfüllt werden.

#### **18.3.2 Berechnung der Belegungsdichte Brutto Wohnraumdichte**

##### Grundlagen

Die Brutto-Fläche des Plangebiets für die Berechnung der Brutto Wohnraumdichte beträgt 2,85 ha.

Das angepasste städtebauliche Konzept sieht vor, im Bauabschnitt 1, 13 Einfamilienhäuser (EFH), 5 Doppelhäuser (DH) (= 10 Doppelhaushälften), 10 Reihenhäuser (RH) sowie 5 Mehrfamilienhäuser (MFH) zu schaffen, diese Vorgaben werden als Grundlage für den Bebauungsplan angenommen und in den jeweiligen Baufeldern festgesetzt.

Für die Berechnung der Wohnraumdichte werden folgende Berechnungsvariablen ange-  
setzt:

	Anzahl	WE/Typologie	WE
<b>EFH</b>	13	1,5	≈ 19
<b>DH (Doppelhaushälften)</b>	10	1,5	15
<b>RH</b>	12	1	10
<b>MFH (WE = 80m<sup>2</sup>)</b>	5	9	45

### Belegungsdichte

Die Belegungsdichte ist eine rein rechnerische Größe, die u.a. aus den aktuellen statistischen Daten ermittelt wird. In diesem Fall wird von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Einwohner pro Wohnung (EW/WE) ausgegangen.

### Brutto-Wohnraumdichte

Aus den vorab beschriebenen Werten und Berechnungsvariablen ergibt sich folgende Brutto-Wohnraumdichte:

$$\frac{(19 \text{ WE (EFH)} + 15 \text{ WE (DH)} + 10 \text{ WE (RH)} + 45 \text{ WE (MFH)}) * 2,0 \text{ EW/WE}}{2,85 \text{ ha}} = 62 \text{ EW/ha}$$

$$\frac{89 \text{ WE (gesamt)} * 2,0 \text{ EW/WE}}{2,85 \text{ ha}} = 62 \text{ EW/ha}$$

Somit wird die sich aus dem Regionalplan 2020 ergebende Mindest-Bruttowohndichte von 60 WE/ha eingehalten.

## **19. Erschließungsplanung – Mobilität**

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurde eine Erschließungsplanung vom Büro fks Ingenieure PartG mbB erstellt. Diese konkretisiert die im städtebaulichen Konzept angedachte Anbindung und Erschließung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sowie des Fuß- und Radverkehrs.

## **20. Landschaftspflegerischer Begleitplan (Grünordnungsplan)**

### **20.1 Inhalte Grünordnungsplan**

Der grünordnerische / landschaftspflegerische Fachbeitrag beschreibt und bewertet die Bestandssituation und die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Natur und Landschaft und gibt Empfehlungen zu grünordnerischen Maßnahmen. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind in Kapitel 9.7 „Bestand Biotoptypen“ im Rahmen der naturräumlichen Grundlagen enthalten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die ehemaligen Gebäude und Freiflächen der Hotelanlage „Schweizer Stuben“, diese werden zurzeit abgebrochen. Zu diesen zählen Hotelgebäude, eine Turnhalle, Sportanlagen, Straßen, Wege und Parkplätze sowie Grünflächen mit Baumbestand. Im Osten und Süden grenzt das Gebiet an die Ortschaft Bettingen. Südlich grenzt das Plangebiet an den Sportplatz Bettingens sowie südlich und östlich an eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung. Im Westen sowie im Norden grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen. Westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 130m verläuft der Main.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop. Es kommen jedoch seltene Pflanzenarten (*Trifolium striatum*, *Medicago minima*, *Aira caryophyllea*) im Plangebiet vor. Darüber hinaus weist das Plangebiet eine Vielzahl an Einzelbäumen sowie Baumgruppen und Gebüsch auf. Darunter auch eine Allee aus Dornenlosen Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* 'Inermis'), welche vom Geiselbrunnweg in die Mitte des Plangebietes führt.

Der Bebauungsplan sieht vor die Hotelanlage zu überplanen und ein Wohngebiet zu entwickeln. Dabei soll entsprechend des städtebaulichen Konzeptes (s. Kapitel 18) ein Mix aus verschiedenen Typologien und Wohnformen geschaffen werden. Um gleichzeitig vorhandene Biotopstrukturen zu schonen, Eingriffe auszugleichen und die Versorgung der zukünftigen Bewohner mit ausreichend Grünflächen sicherzustellen, sollen großzügige öffentliche Grünflächen entwickelt werden. Weiterhin werden innerhalb des Plangebietes Begrünungsmaßnahmen unterschiedlicher Qualität vorgesehen.

## **20.2 Erhalt wertvoller Grünstrukturen**

Aufgrund der notwendigen Geländeaufschüttung können innerhalb des Plangebietes nur wenige Bäume erhalten werden. Um dennoch wertvolle Grünstrukturen zu erhalten werden öffentliche Grünflächen und einzelne Baumpflanzungen bzw. Ersatzneupflanzungen von Bestandbäumen festgesetzt. Die im Plangebiet vorhandenen seltene Pflanzenarten (*Trifolium striatum*, *Medicago minima*, *Aira caryophyllea*) werden, da ein Erhalt im Plangebiet nicht möglich ist, umgesiedelt

## **20.3 Erhaltung und Entwicklung der Biodiversität**

Biodiversität – die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie ihre genetische Variabilität – ist die essenzielle Voraussetzung einer intakten Natur, die wiederum Lebensgrundlage für den Menschen ist. Nur ein intakter Naturhaushalt sichert sauberes Trinkwasser, saubere Luft zum Atmen, fruchtbare Böden als gesunde Ernährungsgrundlage und Rohstoffe zur Herstellung von Gebrauchsgütern sowie die erfolgreiche Anpassung an Veränderungen, wie sie z.B. der Klimawandel erfordert. Die Ökosystemdienstleistung der Natur ist von ökonomischer, sozialer und kultureller Bedeutung. Erhaltung und Schutz der Biodiversität ist deshalb eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, nicht zuletzt auch in Verantwortung für künftige Generationen sowohl im besiedelten als auch unbesiedelten Bereich (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).

## **20.4 Grün- und Freiflächenkonzept / Grünordnungsplan**

Das Grün- und Freiflächenkonzept sieht eine Durchgrünung des Plangebietes vor. Ziel ist die Schaffung eines „grünen“ Wohngebietes, welches sich sowohl in das bestehend Umfeld einfügt, als auch bestehende und prägende Strukturen im Plangebiet erhält. Zudem soll den in Kapitel 20.3 beschriebenen Aspekte der Erhaltung und Entwicklung der Biodiversität durch die Anlage sowie den Erhalt diverser Bepflanzungen, Rechnung getragen werden.

Zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes, welches dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, ist die Anlage wiederkehrender Öffentlicher Grünzüge von Ost nach West. So werden im Plangebiet zwei dieser Grünzüge als öffentliche Grünflächen festgesetzt und somit langfristig planungsrechtlich gesichert. Die öffentlichen Grünflächen sind mit Ausnahme von Maßnahmen zur Sammlung, Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Spielplatzflächen, Wege- und Erschließungsflächen sowie Ausstattungselementen von Versiegelung freizuhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind bestehende Bäume zu erhalten. Im Sinne der Erhaltung und Entwicklung der Biodiversität, werden Lebensräume und Biotopstrukturen für Flora und Fauna geschaffen. Die Lineare Struktur der Grünflächen begünstigt die Biotopvernetzung des Plangebietes mit dem bestehenden Umfeld.

In den Baufeldern des geplanten Wohngebietes werden Grundstücksfreiflächen durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Beschränkung der GRZ gesichert. Die Grundstücksfreiflächen sollen größtenteils begrünt angelegt werden.

Um dies sicherzustellen werden innerhalb des Bebauungsplans unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Diese umfassen den Erhalt von Einzelbäumen, die Anlage von Hecken bzw. Grünstrukturen zur angrenzenden Bebauung im Osten des Plangebietes sowie die Begrünung von Flachdächern und von Tiefgaragen. Um deren Qualität zu sichern werden zudem Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie zur Pflege festgesetzt.

Zusätzlich sind Maßnahmen entsprechend des Maßnahmenkataloges der Stadt Wertheim (Anlage 1 zur Begründung) umzusetzen. Es werden Artenschutzmaßnahmen in Form von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen festgesetzt. Weiterhin sollen Strukturen, welche sich negativ auf die Biodiversität und die biologischen Funktionen auswirken, als nicht zulässig festgelegt werden. Darunter fallen neben der Anlage von Stein-, Kies-, Split- oder Schottergärten auch die Verwendung von Geovlies/Folien bei der Anlage von Grünflächen.

## **21. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **21.1 Definition**

#### **21.1.1 Baufeld**

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche und/oder private Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und/oder eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Nutzungen abgegrenzt wird. Baufelder sind dabei nicht als geplante Grundstücke zu verstehen. Die Definition des Baufeldes ist an dieser Stelle erforderlich, da die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung jeweils bezogen auf die einzelnen Baufelder getroffen werden.

#### **21.1.2 Vorgartenzone**

Als Vorgartenzone wird der Bereich zwischen Straßenkante und vorderster Gebäudekante, über welche die Erschließung des Gebäudes gesichert ist, definiert. An Eckgrundstücken erfolgt die seitliche Abgrenzung der Vorgartenzone über die gedachte Verlängerung der vorderen Gebäudekante bis zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze. Die Definition der Vorgartenzone ist an dieser Stelle erforderlich, da die Festsetzungen zu Nebenanlagen und Anpflanzen und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sich auf diese beziehen.

### **21.2 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird für alle drei Baufelder ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Damit entspricht die zulässige Nutzungsstruktur der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes, welches vorwiegend dem Wohnen dient.

Die im Nutzungskatalog eines allgemeinen Wohngebietes sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Bebauungsplan als nicht zulässig festgesetzt.

Durch den Flächenanspruch von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe geht der Verlust von Wohnfläche einher. Zur Begrenzung von Konkurrenzen zur Wohnnutzung werden diese Nutzungen daher ausgeschlossen. Zudem geht mit den beschriebenen Nutzungen eine höhere verkehrliche Belastung einher, welche zu einer Unverträglichkeit des konzeptionell angedachten Gebiets- und Erschließungscharakters führt.

Die Nutzung eines Gebäudes als Anlage für Verwaltungen geht mit einer gewissen Menge an Publikumsverkehr einher. Da die Erschließungsstraßen nicht geeignet sind, diesen Verkehr zusätzlich zu bewältigen, ist diese Nutzung nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche. Dies entspricht nicht der geplanten Bebauungsstruktur. Daher ist es erforderlich, Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich nicht zuzulassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Da diese Voraussetzung im Plangebiet nicht gegeben ist und eine Tankstelle für die umgebende Wohnnutzungen nicht unerhebliche Beeinträchtigungen wie u.a. durch Ziel- und Quellverkehr entstehende Lärmemissionen und olfaktorischen Beeinträchtigungen durch Benzolgeruch und Abgasen bedeuten würde, sind Tankstellen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

## **21.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **21.3.1 Grundflächenzahl**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird für alle drei Baufelder eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von GRZ 0,4 wird somit eingehalten (GRZ).

### **21.3.2 Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Gebäudehöhen**

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Um die Höhenentwicklung der in der städtebaulichen Konzeption angedachten Mehrfamilienhäuser im Baufeld 1 auf ein mit der angrenzenden Bebauung verträgliches Maß zu begrenzen werden für das Baufeld 1 drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

#### **Maximal zulässige Gebäudehöhen**

Die Begrenzung der Gebäudehöhen wird festgesetzt, um eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet und ein städtebaulich geordnetes Ortsbild zu sichern.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) wird für die Baufelder 2 und 3 jeweils 9m festgesetzt. Dies ist ausreichend für die in der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Diese fügen sich somit in die östlich und südöstlich bestehende Bebauung am Geiselbrunnweg ein. Für das Baufeld 1 wird als maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) 12,5m festgesetzt, um in diesem Bereich die in der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Mehrfamilienhäuser mit einer gebietsverträglichen Höhe zu ermöglichen.

Als unterer Bezugspunkt wird das mittlere Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die Höhe der Oberkante des Firstes bzw. der obere Abschluss der Wand (z.B. Oberkante Attika, Oberkante geschlossene Bewehrung) festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Solaranlagen, Lüftungsanlagen oder Aufzugsanlagen ist um bis zu 2,0m zulässig.

## **21.4 Bauweise**

Entsprechend des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes sollen im Baufeld 1 Einzelhäuser, im Baufeld 2 Einzel- oder Doppelhäuser und im Baufeld 3 Hausgruppen entstehen und planungsrechtlich gesichert werden.

Insgesamt soll durch die Mischung der Bauweise ein diversifiziertes Angebot an Wohnraum geschaffen werden, um eine Vielfalt und Heterogenität in der Bewohnerschaft zu erzeugen.

So werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption im Baufeld 1 Einzelhäuser festgesetzt, um die dort vorgesehenen Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise zu ermöglichen.

Zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes, werden im Baufeld 2 Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der östlich angrenzenden Bebauung festgesetzt.

Im Baufeld 3 werden Hausgruppen entsprechend der in der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Reihenhausbebauung festgesetzt. Somit wird zum einen eine weitere Bebauungstypologie planungsrechtlich gesichert und zum anderen ein geschlossener Abschluss der Bebauung zum südlich angrenzenden Sportplatz geschaffen.

## **21.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Über die Festsetzung von Baugrenzen wird die Einhaltung der vorgesehenen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken und zu den umgebenden Straßen gesichert.

Zur Erhöhung der Wohnqualität wird zugelassen, dass untergeordnete Bauteile Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5m sind die Baugrenzen im Einzelnen um 1,50m überschreiten dürfen.

Der Verzicht auf Baulinien bietet eine größtmögliche Flexibilität für die Ausgestaltung der Baukörper.

## **21.6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

### **21.6.1 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen**

Um ein optisch ansprechendes Ortsbild im neuen Quartier zu gewährleisten und um den Versiegelungsgrad und somit den Erhalt von begrünten und unbebauten Grundstücksflächen zu sichern, werden folgende Bestimmungen zu Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen getroffen.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Baufeldern 1 und 2 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Baufeld 3 sind überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Im Baufeld 3 soll durch die Festsetzung ermöglicht werden, dass die dort konzeptionell angedachten Reihenhäuser ebenfalls mit überdachten Stellplätzen ausgestattet werden können.

Tiefgaragen und unterirdische bauliche Anlagen sind zunächst als Teil des Hauptgebäudes und damit nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit der Bedarf an Stellplatzflächen entsprechend der geplanten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in einer Tiefgarage untergebracht werden kann, sind darüber hinaus für Tiefgaragen und unterirdische bauliche Anlagen Flächen ausgewiesen („Tg/uBA“) worden, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden.

### **21.6.2 Nebenanlagen**

Zur Gewährleistung eines geordneten Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von dominant wirkenden Nebenanlagen im Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von Nebenanlagen reglementiert.

Nebenanlagen werden in den Vorgartenzonen ausschließlich in Form von Fahrradabstellanlagen und -räumen, Standflächen für Müllbehälter und Paket-/Postboxen beschränkt, um städtebaulichen und gestalterischen Ansprüchen des Straßenbildes zu entsprechen.

## **21.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um sowohl die regionalplanerischen Dichtewerte zu erreichen, als auch eine Einbindung der geplanten Bebauung in die bestehende Bebauung der Ortschaft Bettingen sicherzustellen, wird eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

In den Baufeldern „BF 1“ ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept die Errichtung von Mehrfamilienhäusern angedacht. Um eine gebietsverträgliche Dichte und Größe der Mehrfamilienhäuser sicherzustellen wird eine maximale Anzahl von 10 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

In den Baufeldern „BF 2“ und „BF 3“ ist konzeptionell die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern angedacht. Dementsprechend wird eine maximale Anzahl von 3 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Doppelhaushälften zählen jeweils als eigenständiges Wohngebäude.

Durch die Festsetzungen ist gewährleistet, dass eine gebietsverträgliche Dichte entsteht bzw. sichergestellt wird und dass die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden können, ohne dass die Grundstücksfreiflächen allzu sehr durch Stellplatzanlagen belastet werden. Es wird somit sichergestellt, dass in ausreichendem Maß unversiegelte Gartenflächen verbleiben.

## **21.8 Verkehrsflächen**

### **21.8.1 Straßenverkehrsflächen**

Die zentrale Erschließung des Bauabschnitt 1, die an den Geiselbrunnweg anschliesst, ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über diese wird die Erschließung der Baufelder 1, 2 und 3 sichergestellt.

Die festgesetzten Verkehrsflächen umfassen den gesamten Straßenraum einschließlich Gehwege, Stellplatzflächen, Versickerungsflächen sowie Straßenbegleitgrün.

### **21.8.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg**

Um die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern, werden von den Straßenverkehrsflächen getrennte Fuß- und Radwegeverbindungen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die Festsetzung sorgt für eine Vernetzung des zukünftigen Wohngebietes mit dem angrenzenden Siedlungskörper sowie der freien Landschaft und fördert somit eine klimafreundliche Mobilität der Bewohnerschaft.

## **21.9 Fläche für Versorgungsanlagen**

Zur Sicherung der örtlichen Stromversorgung ist die geplante Transformatorstation als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

## **21.10 Öffentliche Grünfläche**

Die Öffentlichen Grünflächen im Plangebiet werden als Parkanlage festgesetzt und dienen grundsätzlich der Grünraumversorgung des Plangebietes. Die Flächen sind als Wiesen anzulegen und grundsätzlich von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten. Die Parkanlagen dienen somit als Durchlüftungsachsen, Klimaausgleichs sowie Retentionsräume mit Wirkung auf die bebaute Umgebung.

Um den bestehenden Baumbestand zu schützen, wird festgesetzt, dass die bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige Bäume müssen innerhalb der jeweiligen Grünfläche ersetzt werden.

Um die oben genannten Funktionen der öffentlichen Grünflächen zu erfüllen, werden Anlagen und Maßnahmen zur Sammlung, Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Spielplätze, Wege- und Erschließungsflächen sowie Ausstattungselemente als zulässig festgesetzt. Diese müssen der wohnungsnahen Grünflächen und Freiraumnutzung dienen und sich gestalterisch integrieren.

## **21.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **21.11.1 Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen)**

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Es wird auf die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Kapitel 10 verwiesen.

### **21.11.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahmen)**

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen continuous ecological functionality measures) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen. Die CEF-Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Es wird auf die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Kapitel 10 verwiesen.

### **21.11.3 Oberflächenbefestigung**

Um den Anteil an versiegelten Flächen lt. Zielsetzung möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers. Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

### **21.11.4 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet leistet einen Beitrag zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen für Insekten sowie Irritationen von Vögeln und Fledermäusen. Hierfür sollen nach unten abstrahlende Leuchten eingesetzt werden, die eine Beleuchtung von Gehölzbeständen oder Nachbargebäuden und Gärten verhindert. Die Wahl des Leuchtmittels bestimmt das emittierte Lichtspektrum und damit die Anziehungskraft der Lichtquelle auf Insekten. Es sollen z.B. Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist oder abgeschirmte Außenbeleuchtungen verwendet werden, um das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in die Leuchten verirren zu minimieren. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrum abstrahlen. Eine Temperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Es können z.B. Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden, die eine Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (K) nicht überschreiten.

### **21.11.5 Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen**

Die Festsetzung zur Verwendung geeigneter Materialien zum Schutz von Vögeln vor Vogelschlag trägt zu einem vogelfreundlichen Bauen mit Glas bei. Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5m<sup>2</sup> Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5m<sup>2</sup>, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen. Zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

### **21.11.6 Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität**

Die Stadt Wertheim hat einen Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität auf Baugrundstücken entwickelt, um mit planungsrechtlichen Festsetzungen einen kleinen Beitrag zur Verlangsamung des Artensterbens zu leisten. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass auf mind. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität gemäß dem Maßnahmenkatalog der Stadt Wertheim umzusetzen sind.

### **21.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Um eine weitere konzeptionell vorgesehene Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zu sichern wird im Nordwesten des Plangebietes ein mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Diese verbindet die Planstraße A mit der nördlichen Öffentlichen Grünfläche und fördert somit die Erreichbarkeit wohnungsnaher Naherholungsflächen. Um darüber hinaus die Erschließung der angrenzenden Baufelder zu sichern wird die Fläche ebenfalls mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger belastet.

### **21.13 Anpflanzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **21.13.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die am östlichen Rand des Plangebietes als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche sollen als Pufferzone zur angrenzenden Bebauung im Osten angelegt werden. Somit werden die angrenzenden, privaten Gartenbereiche der bestehenden Bebauung geschützt und von der neu entstehenden Bebauung abgeschirmt. Zudem tragen die Flächen zur Durchgrünung des Quartiers bei und wirken sich positiv auf das Kleinklima sowie die Biodiversität aus.

#### **21.13.2 Einzelbäume zum Anpflanzen**

##### Alleebäume

Die Alleebäume im Bereich der Erschließungsstraße abgehend vom Geiselbrunnweg können aufgrund des Ausbaus der bestehenden Erschließungsstraße nicht erhalten werden. Um jedoch den ortsbildprägenden Charakter zukünftig wieder herzustellen und ein gleichermaßen ansprechendes Ortsbild sowie eine Adressbildung des Wohngebietes herzustellen, sind standortgerechte Laubbäume als Alleebäume anzupflanzen. Die Anpflanzung dient gleichermaßen dem Ausgleich des Eingriffs in die Allee. So werden durch die anzupflanzenden Bäume positive kleinklimatische Effekte erzielt. Um bei der Pflanzung auf lokale Gegebenheiten reagieren zu können wird festgesetzt, dass von der in der Planzeichnung eingezeichneten Lage abgewichen werden kann.

##### Gliederung öffentliche Parkflächen

Innerhalb der als öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten „Planstraße“ A sind 4 Einzelbäume zur Gliederung der dort vorgesehenen öffentlichen Stellplätze anzupflanzen.

Durch die Bepflanzung werden zum einen positive kleinklimatische Effekte erzielt, da Parkflächen verschattet werden und sich somit nicht zu stark aufheizen. Zum anderen hat die Bepflanzung positive Auswirkungen auf das Ortsbild sowie die Biodiversität.

### **21.13.3 Einzelbäume zum Erhalt**

Die zum Erhalt und Schutz festgesetzten Bäume haben sowohl eine Bedeutung für den Naturschutz, für die Klimaanpassung als auch für das Straßen- und Ortsbild und sind zu erhalten. Die Festsetzung stellt sicher, dass erhaltenswerte Bäume im Geltungsbereich entsprechend dauerhaft geschützt werden.

Darüber hinaus wird sichergestellt, dass abgängige Gehölze durch standortgerechte Laubgehölze unter Beachtung der Mindestanforderungen für Baum- und Strauchpflanzungen ersetzt werden.

### **21.13.4 Dachbegrünung**

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad mit Ausnahme der mit Photovoltaikmodulen überdeckten Dachflächen extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte ausgehend von den Gebäuden. Zudem tragen sie in der festgesetzten Form zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Zusätzlich bieten sie als Sekundär-Biotop einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Insekten) und wirken sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus. Retentions Gründächer haben dabei in Bezug auf die Regenrückhaltung einen größeren Wirkungsfaktor als Standardbegrünungen. Grundsätzlich sind im Plangebiet alle Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad extensiv mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 12cm gemäß den Artenempfehlungen zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten.

### **21.13.5 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen**

Die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragen dient u.a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Durch 100cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) mächtige Vegetationssubstratschicht der Tiefgaragendächer wird eine Aufheizung der Gebäudehülle durch Sonneneinstrahlung verhindert. Die Vegetationsschicht wirkt temperaturnausgleichend, feuchteregulierend und ist kleinklimatisch begünstigend.

### **21.13.6 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen**

Die Festsetzungen zur Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen gewährleisten die Durchgrünung des Gebietes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder –schüttungen sowie die Verwendung von Geovlies/Folien, bei der Anlage von Grünflächen werden als unzulässig festgesetzt, da diese Stoffe die ökologische Bodenfunktion beeinträchtigen.

### **21.13.7 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen**

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen und die Festsetzung von standortgerechten sowie die ökologische Vielfalt fördernde Pflanzen sind Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

### **21.14 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Wie in Kapitel 15.5 beschrieben, wird vorgesehen das Gelände des Plangebietes in Richtung Westen anzuheben, um Gefahren und Risiken welche durch extreme Hochwasserereignisse hervorgerufen werden zu minimieren.

So werden insbesondere die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen baulich angehoben, dies führt zu Aufschüttungen und Abgrabungen auf geplanten Privatgrundstücken.

### **21.15 Festsetzung der Höhenlage**

Wie in Kapitel 15.5 beschrieben, wird vorgesehen das Gelände des Plangebietes in Richtung Westen anzuheben, um Gefahren und Risiken welche durch extreme Hochwasserereignisse hervorgerufen werden zu minimieren.

## **22. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **22.1 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Die Festsetzung der Sammlung von Niederschlagswasser in Retentionszisternen dient der Rückhaltung und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen.

Um die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Abwasseranlagen zu gewährleisten, wird der Drosselablauf sowie die Dimensionierung der Retentionszisternen bemessen.

Das entsprechende Rückhaltevolumen kann auch anderweitig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, z.B. durch Dachbegrünung, oberirdische Wasserspeicher, Mulden, Rigolen.

### **22.2 Dachform/ Dachneigung/ Dachgestaltung**

Um die Bebauung in die der angrenzenden Umgebung einzufügen, sind flachgeneigte sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude. Um gleichermaßen ökologische Belange zu berücksichtigen sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° mit Dachbegrünung (siehe Kapitel 21.13.4) zu errichten.

Um ein harmonisches Straßenbild sicherzustellen, sind Doppel- und Reihenhäuser mit gleicher Dachneigung zu errichten.

Um Beeinträchtigungen der Umgebung auszuschließen, sind leuchtende oder reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind, aus Gründen einer nachhaltigen Strom- und Wärmeenergieerzeugung, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Um den Abfluss von Schwermetalle in das Dachabflusswasser in Folge der Verwitterung zu vermeiden, sind Dachbeläge aus nicht beschichteten Kupfer-, Zink- und Bleiblechen unzulässig.

### **22.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Staffelgeschosse**

Dachaufbauten (wie z.B. Dachgauben oder Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind zulässig, soweit ihre Länge in Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge beträgt. Durch die Begrenzung der Länge auf zwei Drittel der Gebäudelänge soll verhindert werden, dass der Eindruck eines weiteren Vollgeschosses entsteht.

Staffelgeschosse sind zulässig, wobei der Eindruck eines weiteren Vollgeschosses vermieden werden soll. Um dies sicherzustellen, muss das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) gegenüber einer Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5m zurückgesetzt werden.

## 22.4 Fassaden

Um Beeinträchtigungen der Umgebung auszuschließen, sind reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind, aus Gründen einer nachhaltigen Strom- und Wärmeerzeugung, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Um ein harmonisches Straßenbild sicherzustellen, sind Außenwände, mit Ausnahme von verkleideten Außenwänden jeglicher Materialität, zu verputzen sowie Doppel- und Reihenhäuser mit gleicher Fassadengestaltung im Hinblick auf Materialität und Farbgebung zu errichten.

## 22.5 Einfriedungen und Sichtschutzanlagen

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben, werden ausschließlich transparent wirkende Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,6m wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen, Hecken bzw. Kletterpflanzen erlaubt. Dies ist abgeleitet aus der umgebenden Bebauung, sodass der einheitliche Charakter bestehen bleibt.

Zur Steigerung der Biodiversität und um Lebensräume für Kleintiere sicherzustellen, sind Einfriedungen und Sichtschutzeinrichtungen mit einem Abstand von 15cm zum Boden zu errichten.

Um jedoch auch die Erhöhung des Sicherheitsgefühls und der Privatsphäre zu ermöglichen, sind blickdichte Sichtschutzanlagen aus nicht reflektierenden Materialien (bspw. Holzlatten oder strukturiertes Metall) bis zu einer maximalen Höhe von 1,6m und maximalen Abschnittslängen von 3,0m zulässig.

## 22.6 Aufschüttung und Abtragungen, Geländegestaltung, Stützmauern

Aufschüttungen und Abtragungen sowie Stützmauern sind entsprechend der Topographie zu beachten und bei der Gebäude- und Freiflächenplanung bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die geplante Bebauung angepasst an die gegebenen topographischen Verhältnisse entsteht. Gleichmaßen werden natürlich gewachsene Böden geschützt.

## 22.7 Stellplatzverpflichtung

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 für Wohnungen mit mehr als 50m<sup>2</sup> Wohnfläche 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 (siehe Kapitel 21.11.3) zu befestigen.

## 23. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung (§1a Abs. 3 BauGB)

### 23.1 Verbal-argumentative Einordnung

Der Bebauungsplan unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

#### Eingriffe

Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des Bebauungsplans resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von Rasenflächen und Baumbeständen,
- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Versiegelung,
- Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung von Flächen.

#### Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelten Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Grundstücksbepflanzung, Dachbegrünung für Flachdächer, Anpflanzung von Hecken und Einzelbäumen, Erhalt von Einzelbäumen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen,
- Schaffung öffentlicher Grünflächen.

### 23.2 Biototypen- und Boden-Bilanz für die Bebauungspläne

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Grundlage der Bilanzierung ist der LUBW-Biotopwertschlüssel. Die beigefügte Tabelle sowie deren Erklärungen wurden durch die Planungsgruppe Darmstadt erstellt.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand der Methodik der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg durch Gegenüberstellung des Ist- und des Plan-Zustands für Biototypen und den Boden im B-Plan-Gebiet. Die Bewertung des Ist-Zustands der Biototypen erfolgte mit dem Feinmodul (Auf- und Abwertung von Biotopbeständen gegenüber dem Grundwert wegen jeweils individueller Eigenschaften). Grundlagen sind:

- Daten zum Ist- und Ziel-Zustand der Biototypen des Bebauungsplangebiets (Planungsgruppe Darmstadt, Stadt Wertheim)
- Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseräcker, Weidäcker, Mühläcker“, Stadt Wertheim, stellt den rechtlichen Zustand der Biototypen für den südlichen Teil des Plangebiets dar
- Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“, Stadt Wertheim, stellt den rechtlichen Zustand der Biototypen für den nördlichen Teil des Plangebiets dar
- Daten zu den Einzelbäumen (teilweise) des Gebiets (Art, Stammumfang; übermittelt von der Stadt Wertheim)

- Eigene Kartierung der Biotoptypen (siehe Kapitel 9.7)

### **23.3 Biotoptypen- und Boden-Bilanz**

Für die Berechnung der Biotoptypen Bilanz stellen die Bebauungspläne „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidacker, Mühlacker“ sowie „Wertheim-Bettingen Gew. Weidacker (Sondergebiet)“ den letzten rechtlichen Zustand dar und sind somit für den Zustand vor der Planung anzunehmen.

In Tab. 4 wird die Bilanzierung, in Abb. 13 der rechtliche Bestand der Biotoptypen dargestellt. Die Bilanzierungstabelle sowie der rechtliche Bestand der Biotoptypen sind darüber hinaus in den Anlagen 2 und 3 zu finden.

## Biototypen-Bilanz

E/A- Bilanzierung B-Plan Wohngebiet "Areal Schweizer Stuben", Stadt Wertheim

Berechnung anhand des rechtlichen Bestandes

Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Erläuterung	WP/ m²	Biotopwert			
				vorher	nachher		
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Bestand vor Eingriff							
<b>B-Plan: Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidacker, Mühlacker</b>							
33.80	Zierrasen	überbaubare Grundstücksfläche mit einer GRZ 0,8 = 20% Garten	4	2.909		11.636	
33.30	Zierrasen	nicht überbaubare Grundstücksfläche	4	4.674		18.696	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	überbaubare Grundstücksfläche mit einer GRZ 0,8 = 80% von Bauwerken bestandene Fläche	1	11.636		11.636	
60.20	Straße, Wege oder Platz	Straßenverkehrsfläche/ Parkfläche	1	2.399		2.399	
	Zwischensumme:			21.618		44.367	
<b>B-Plan: Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidacker, Mühlacker</b>							
33.80	Zierrasen	überbaubare Grundstücksfläche mit einer GRZ 0,7 = 30% Garten	4	1.878		7.512	
33.30	Zierrasen	nicht überbaubare Grundstücksfläche	4	223		892	
33.41	Fettwiese mittlerer Standort	private Grünfläche	13	397		5.161	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	überbaubare Grundstücksfläche mit einer GRZ 0,7 = 70% Von Bauwerken bestandene Fläche	1	4.382		4.382	
45.30c	Einzelbaum auf mittelwertigen Biototypen	Anpflanzen von Bäumen Hochstamm, 9 Bäume, 50 cm StU à 4 Punkte, Stammumfang ist nicht bekannt - es wird von einem Mittel der anzupflanzenden Hochstammarten nach 30 Jahren ausgegangen	4	9		1.800	
	Zwischensumme:			6.880		19.747	
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>							
33.80	Zierrasen	WA (Baufeld 1,2,3) zu begrünen 20 % bzw. Anpflanzflächen, Öffentliche Grünflächen 75%, Verkehrsgrün	4		11.913		47.651
44.21	Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung	Anpflanzflächen 80% - Hecken	10		426		4.264
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	Dachflächen der Baufelder 1, 2 und 3	1		7.282		7.282
60.20	Straße, Weg oder Platz	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, Quartiersplatz, öfftl. Verkehrsfläche, Fläche für Versorgung	1		4.214		4.214
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	WA (Baufeld 1,2,3) bis GRZ II 0,6	1		3.641		3.641
60.24	Unbefestigter Weg oder Platz	Anlagen und Maßnahmen in öffentlichen Grünflächen, G.F.L - Fläche - Weg	3		1.021		3.064
45.30a	Einzelbaum auf geringwertigen Biototypen	Neupflanzungen auf Baugrundstücken, auf Straßenverkehrsfläche und Alleebäume: 90 Stück mit 16 cm StU à 8 Punkte*, standortgerecht	8		90		11.480
45.30a	Einzelbaum auf geringwertigen Biototypen	Erhaltbäume auf Baugrundstücken und öffentliche Grünflächen: 28 Bäume, 80 cm StU à 7 Punkte*, der Stammumfang ist nicht von allen Bäumen bekannt, es wird daher von einem Mittel von 80 cm ausgegangen, teilweise nicht heimisch**	7		28		15.680
				28.498	28.498	64.114	97.276
						<b>Überschuss</b>	<b>33.162</b>

\* Innerhalb des Bebauungsplans Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidacker, Mühlacker von 1992 sind 9 Einzelbäume als Hochstamm zum Anpflanzen festgesetzt. Aus dem Pflanzplan zum Bebauungsplan gehen folgende Baumarten als Hochstamm hervor: Baumweide, Bergahorn, Rotbuche, Stieleiche etc. Für die Schätzung des Stammumfangs wurde der durchschnittliche Stammumfang dieser Arten bei einem 30 Jahre alten Baum angenommen.

\*\* Die zu erhaltenden Bäume werden entsprechend des tatsächlichen Bestandes ermittelt. Insgesamt bestehen im Plangebiet 178 Bäume mit einem durchschnittlichen STU von 80 cm. Von diesen werden 28 Bäume (25 in den öffentlichen Grünflächen und 3 auf den Baugrundstücken) erhalten.

Tab. 4: Biototypen-Bewertung der B-Plan-Gebiete (Ist/Plan-Zustand)



### LEGENDE

#### Biotoptypen nach LUBW Schlüssel

-  Einzelbaum auf mittlerern Biotoptypen (45.30c)
-  Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)
-  Zierrasen (33.80)
-  Von Bauwerken bestandene Fläche/Zierrasen (60.10 / 33.80)

-  Straße, Weg oder Platz (60.20)

#### Bebauungsplan:

-  Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidacker, Mühlacker
-  Wertheim-Bettingen Gew. Weidacker (Sondergebiet)

Abb. 13: rechtlicher Bestand Biotoptypen

Quelle: Planungsgruppe Darmstadt 2023

Die Bewertung des Bestandes wird folgendermaßen begründet:

- Fettwiese mittlerer Standorte: Der Bestand im Westteil des Geltungsbereichs des B-Plans „Wertheim-Bettingen Gew. Weidacker (Sondergebiet)“ wurde mit dem Normalwert (13 ÖP) eingestuft. Von einer Abwertung wurde im Sinn einer Worst-Case-Betrachtung abgesehen.
- Zierrasen: Für die nicht überbauten Flächen der B-Pläne Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidacker, Mühlacker“ sowie „Wertheim-Bettingen Gew. Weidacker (Sondergebiet)“ wird ein geringwertiger Untergrund angenommen. Es werden 4 ÖP/m<sup>2</sup> berechnet.
- Von Bebauung bestandene Fläche: Die überbaubare Grundstücksfläche wurde entsprechend der festgesetzten GRZ-Werte für die B-Pläne „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidacker, Mühlacker“ (0,8) sowie „Wertheim-Bettingen Gew. Weidacker (Sondergebiet)“ (0,7) angesetzt. Es wurde im Sinn einer Worst-Case-Betrachtung von einer vollständigen Bebauung ausgegangen. Es werden 1 ÖP/m<sup>2</sup> berechnet.

- Straßen, Wege oder Platz: Die im B-Plan „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseräcker, Weidäcker, Mühläcker“ festgesetzten Straßenverkehrsflächen wurden dem Biotop Straßen, Wege oder Platz zugeordnet und mit 1 ÖP/m<sup>2</sup> berechnet.
- Einzelbäume: Die im B-Plan „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“ festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume wurden als Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen eingestuft. Der Stammumfang (StU) wurde anhand des innerhalb des Pflanzplans angegebenen Arten und einem Wachstum über 30 Jahre geschätzt. Da die festgesetzten Bäume nur teilweise gepflanzt wurden. Es werden 4 ÖP/cm StU berechnet

### Gegenüberstellung von Ist- und Planzustand des B-Plan Gebiets:

Der Bestandwert der Biotoptypen mit Bäumen entspricht 64.114 ÖP.

Der Planwert der Biotoptypen mit Bäumen entspricht 97.276 ÖP.

Es besteht ein Überschuss von 33.162 ÖP.

### Boden-Bilanz

Die Bewertung des Bodens und die Beurteilung von Eingriffen sowie von Maßnahmen werden nach den Vorgaben der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg (2006, im Folgenden als "Arbeitshilfe Boden" bezeichnet) und der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg, Abschnitt 3, vorgenommen.

Die Bewertung von Böden erfolgt anhand der Einstufungen für die Funktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Filter und Puffer für Schadstoffe". Jede dieser Funktionen wird innerhalb einer Spanne von 0 (keine Funktion) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingestuft. Die Gesamtbewertung ist der Durchschnitt der drei Einstufungen. Zur Ermittlung der Ökopunkte pro Quadratmeter wird die Gesamtbewertung mit 4 multipliziert (ÖKVO, Abschnitt 3.1.1). Ein Boden kann somit bis zu 16 ÖP/m<sup>2</sup> erreichen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz der Böden – B-Plan							
Ist-Zustand		Bewertung der Funktionen				Ökopunkte	
Bodeneinheiten	Fläche (m <sup>2</sup> )	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamtbewertung	Ökopunkte je m <sup>2</sup>	Ökopunkte gesamt
Natürlicher Boden	17.731	1,5	2	0,5	1,33	5,33	94.506
Vollständig versiegelt	6.716	0	0	0	0	0	0
Teilversiegelt	4.051	1	1	1	1	4	16.204
<b>Summe</b>	<b>28.498</b>						<b>110.710</b>
Plan-Zustand		Bewertung der Funktionen				Ökopunkte	
Bodeneinheiten	Fläche (m <sup>2</sup> )	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamtbewertung	Ökopunkte je m <sup>2</sup>	Ökopunkte gesamt
Natürlicher Boden	12.339	1,5	2	0,5	1,33	5,33	65.767
Teilversiegelt	1.021	1	1	1	1	4	4.085
Vollständig versiegelt, überbaut	15.138	0	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>28.498</b>						<b>69.853</b>
<b>Differenz Ökopunkte Plan- und Ist-Zustand</b>							<b>40.858</b>

Tab. 5: Boden-Bilanz der B-Plan-Gebiete (Ist/Plan-Zustand)

Natürliche Böden finden sich in den großzügigen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches (ca. 1,8 ha). Für das Plangebiet liegen keine Bodendaten vor. Entsprechend den vorherrschenden Böden der nördlich angrenzenden Ackerflächen wird als natürlicher Boden des Plangebiets die Bodenkundliche Einheit d85 "Braunerde mit Bändern aus Terrassensediment" angenommen. Diese haben nach dem Datenblatt des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau die folgenden Bodenfunktionen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2,0)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (2,5)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: gering (1,0)

Die Böden innerhalb des Plangebietes, sind wie in Kapitel 9.2 beschreiben, durch Auffüllungen vorbelastet und in ihrer Funktionserfüllung ist dadurch eingeschränkt. Daher werden die Bodenfunktionen wie folgt bewertet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: gering - mittel (1,5)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (2)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: gering (0,5)
- Gesamtbewertung: 1,33 (entspricht 5,33 ÖP/m<sup>2</sup>)

Im Bereich der ehem. „Schweizer Stuben“ sind die Böden der darin liegenden Gebäude, Straßen und Parkplatzflächen vollständig versiegelt (ca. 0,6 ha). Vollständig versiegelte sowie überbaute Flächen erfüllen keine Bodenfunktionen (Bewertungsklasse 0, entspricht 0 ÖP/m<sup>2</sup>).

Auf Teilen der anderen Flächen des Plangebietes sind die Böden anthropogen teilversiegelt (ca. 0,4 ha). Die teilversiegelten Flächen werden entsprechend der Empfehlung der "Arbeitshilfe Boden" für Innenbereiche in die Bewertungsklasse 1 eingestuft (entspricht 4 ÖP/m<sup>2</sup>).

#### **Gegenüberstellung von Ist- und Planzustand des B-Plan Gebiets:**

Der Bestandwert der Boden-Bilanzierung entspricht 110.710 ÖP.

Der Planwert der Biotoptypen mit Bäumen entspricht 69.853 ÖP.

Es besteht ein Defizit von 40.858 ÖP.

### **23.4 Zusammenfassung**

<b>Zusammenfassung der Bilanzierungen zum B-Plan</b>		
Ökopunkte/Wertpunkte	Bestand-ÖP	Planung-ÖP
Biotoptypen	64.114	97.276
Boden	110.710	69.853
Summe	174.824	167.129
<b>Ausgleichsbedarf Summe</b>		<b>7.695</b>

Tab. 6: Zusammenfassende Bilanz für die Biotoptypen und Bodenbilanz.

### 23.5 Ausgleich

Aus der Gegenüberstellung des Bestands- und des Planungszustandes ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 7.695 Ökopunkten.

Dafür stellt die Stadt Wertheim Teilflächen der Ausgleichsfläche „Waldrefugium“ auf der Fl.Nr. 21233, Gmkg. Wertheim-Dertingen, Gewann „Ellenberg“ (Gesamtfläche Waldrefugium = 54.449 m<sup>2</sup>) zur Verfügung. Der Ausgleich soll hierbei über die Abrechnung von Ökopunkten erfolgen. Gemäß Angaben der Stadt Wertheim wird je m<sup>2</sup> Waldrefugiumsfläche ein Ökopunkte-Wert von 4 ÖP angerechnet. Für die Ausgleichsbedarfs-Summe von 7695 ÖP müssen somit 1.924 m<sup>2</sup> der Waldrefugiumsfläche zur Verfügung gestellt werden.

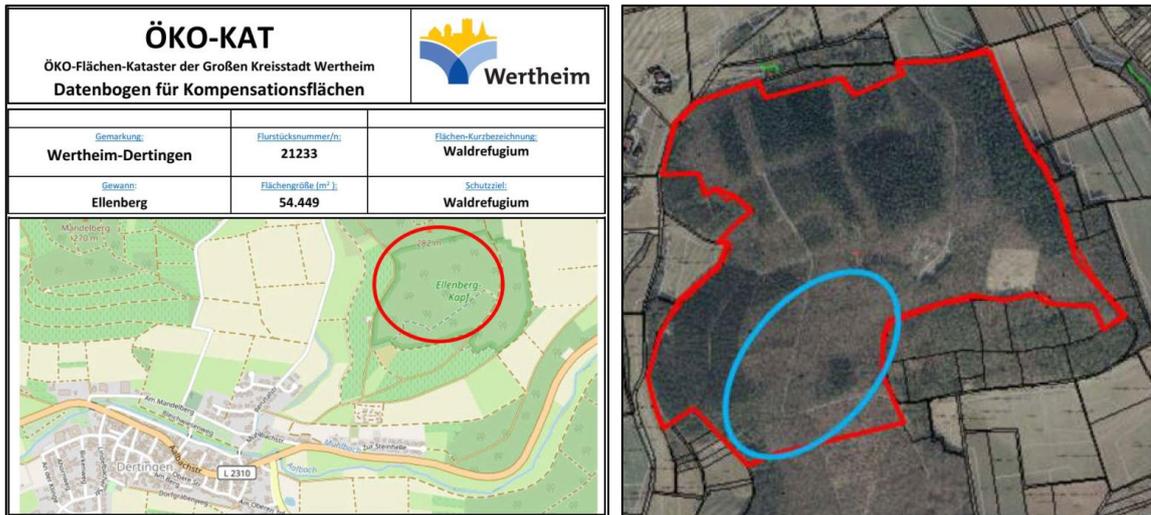


Abb. 14 und Abb. 15: Übersichtslageplan und genaue Verortung (blau markiert)  
Quelle: Stadt Wertheim

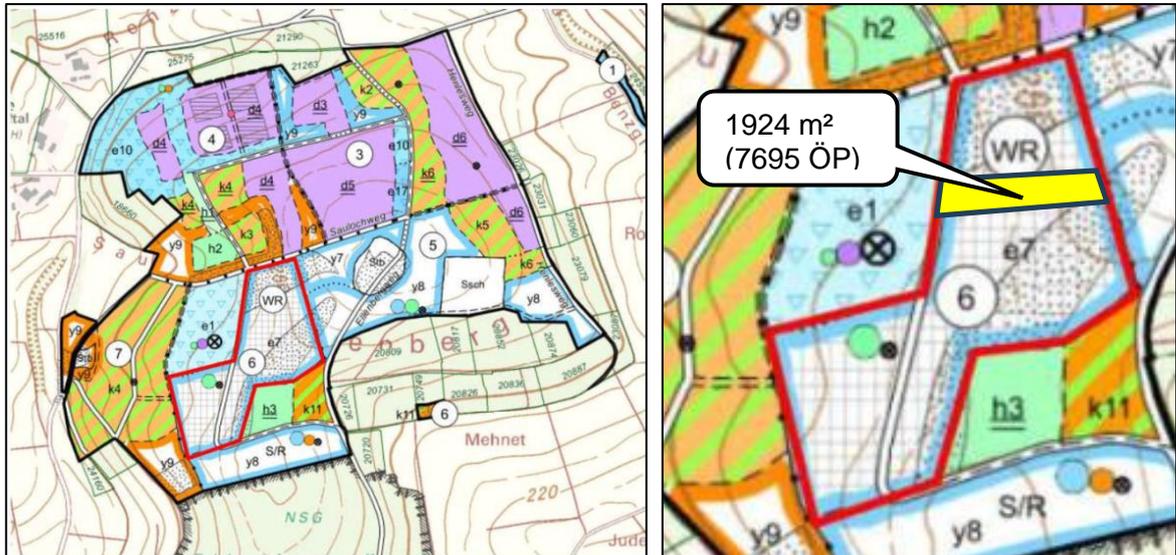


Abb. 16 und Abb. 17: Genaue Lage der Kompensationsfläche (gelb markiert)  
Quelle: Stadt Wertheim

### 24. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	28.498 m <sup>2</sup>	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	18.206 m <sup>2</sup>	63,9 %
davon Baufeld 1	6.514 m <sup>2</sup>	
davon Baufeld 2	8.531 m <sup>2</sup>	

davon Baufeld 3	3.161 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche	3.733 m <sup>2</sup>	13,1 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radwege	440 m <sup>2</sup>	1,6 %
Fläche für Versorgungsanlagen	41 m <sup>2</sup>	0,1 %
Öffentliche Grünfläche	6.078 m <sup>2</sup>	21,3 %

Teil B  
**Umweltbericht**

## A) Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ handelt es sich um mehrere Grundstücke einer ehemaligen Hotel- und Sportanlage. Es bestehen mehrere Hotelgebäude, eine Sporthalle sowie Park- und Sportflächen.

## 25. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1a BauGB)

### 25.1 Standort und Art des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortschaft Bettingen der Stadt Wertheim am Rande eines wohnbaulich genutzten Gebietes auf dem Areal der ehemaligen „Schweizer Stuben“. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die ehemaligen Gebäude und Freiflächen der Hotelanlage „Schweizer Stuben“, diese werden zurzeit abgebrochen. Zu diesen zählen Hotelgebäude, eine Turnhalle, Sportanlagen, Straßen, Wege und Parkplätze sowie Grünflächen mit Baumbestand. Im Osten und Süden grenzt das Gebiet an die Ortschaft Bettingen. Südlich grenzt das Plangebiet an den Sportplatz Bettingens sowie südlich und östlich an eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung. Im Westen sowie im Norden grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen. Westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 130m verläuft der Main.



Abb. 18: Luftbild des Plangebietes, Stand 2023

Quelle: © ESRI Satellite (ArcGIS/World\_Imagery) (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt)

## 25.2 Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Um den Wohnraumflächen Bedarf Wertheims und Bettingens zu decken und darüber hinaus Wohnbauflächenpotenzial in verkehrsgünstiger Lage zu schaffen, sieht die Stadt Wertheim im Nordwesten Bettingens die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohngebietes auf dem Areal der „Schweizer Stuben“ sowie angrenzenden Flächen vor.

Der vorliegende Bebauungsplan Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ stellt dabei den ersten Entwicklungsabschnitt eines übergeordneten städtebaulichen Konzeptes dar. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2019 durch den Gemeinderat der Stadt Wertheim gefasst.

Für das Plangebiet bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseräcker, Weidäcker, Mühläcker“ und „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“. In beiden Bebauungsplänen wird die Fläche als Sondergebiet: Sportcenter festgesetzt. Um Planungsrecht für die Nachnutzung als Wohngebiet zu schaffen, ist somit ein Bebauungsplan aufzustellen. Um die Entwicklung des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren des Plangebietes zu ändern.

## 25.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,85 ha.

## 25.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>28.498 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	18.206 m <sup>2</sup>	63,9 %
davon Baufeld 1	6.514 m <sup>2</sup>	
davon Baufeld 2	8.531 m <sup>2</sup>	
davon Baufeld 3	3.161 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche	3.733 m <sup>2</sup>	13,1 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radwege	440 m <sup>2</sup>	1,6 %
Fläche für Versorgungsanlagen	41 m <sup>2</sup>	0,1 %
Öffentliche Grünfläche	6.078 m <sup>2</sup>	21,3 %

## 25.5 Städtebauliche Werte

Geltungsbereich Bebauungsplan	<b>28.498 m<sup>2</sup></b>
Maximale Grundfläche des allgemeinen Wohngebietes	7.282 m <sup>2</sup>
Maximale Überbauung mit Gebäuden, Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen	10.924 m <sup>2</sup>

## 26. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1b BauGB)

### 26.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind beachtlich:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**, in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Mr. 25).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** vom 23. Juni 2015 (GVBl. I. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)** i. d. F. vom 03. Dezember 2013 (GVBl. I, S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Februar 2023 (GVBl. S. 26, 43).
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

## 26.2 Fachpläne

### 26.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ liegt gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung (Kapitel 3.2.6.1 Z(4) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020) sowie zu Teilen in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Kapitel 3.4.1 Z(5) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020). Zudem wird ein Teil des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Bestand) nachrichtlich übernommen und dargestellt.



Abb. 19: Darstellungen des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken 2020 (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

### 26.3.1 Flächennutzungsplan 89

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim vom 27.10.1989 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Im Nordwesten wird der in Teilen Geltungsbereich durch die Darstellung als Überschwemmungsgebiet überlagert. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft zudem eine unterirdische Hauptversorgungsleitung für Elektrizität (20kV). Der Geltungsbereich grenzt weiterhin im Westen an einen überörtlichen Radweg.

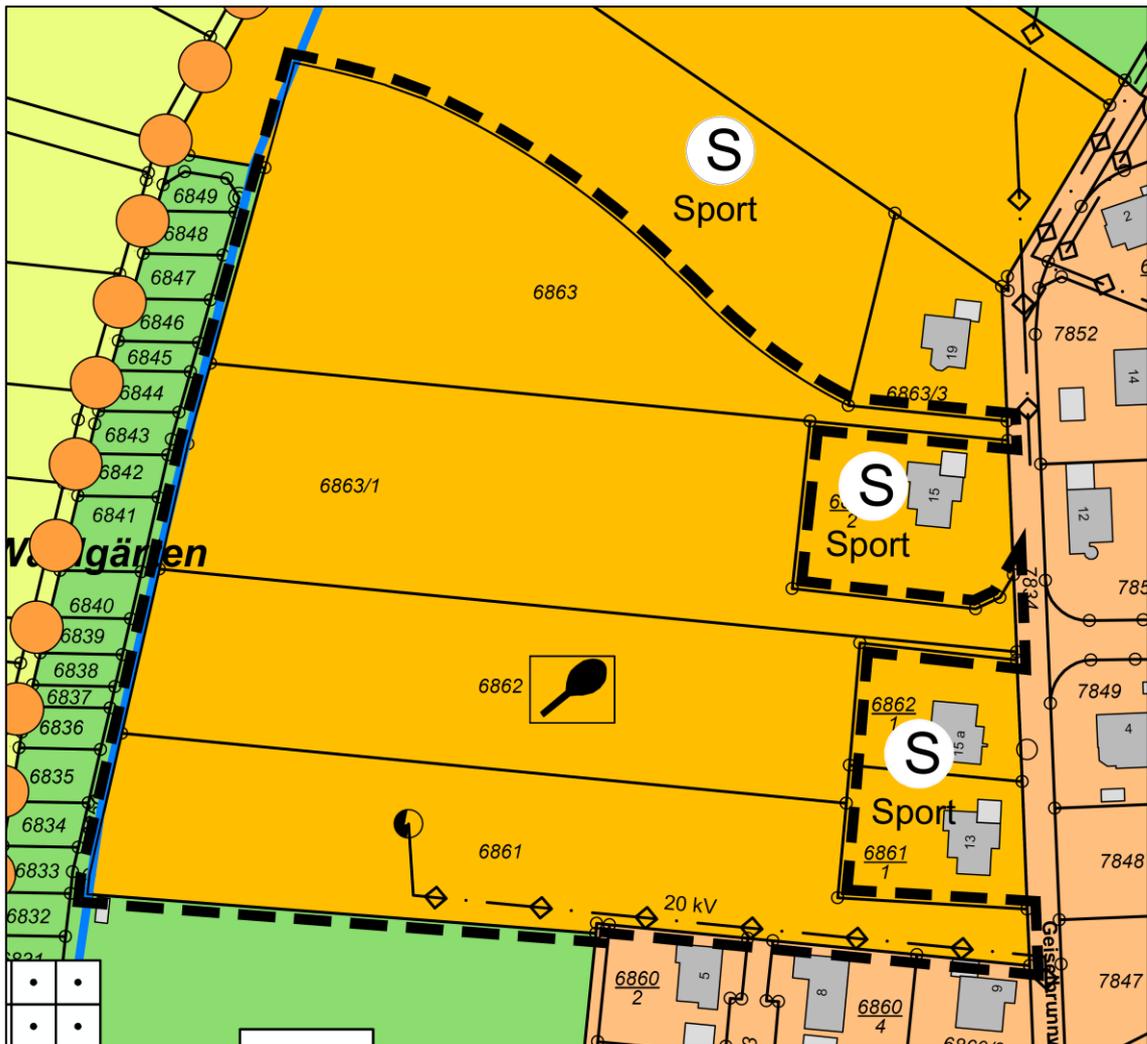


Abb. 20: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim/ Ortschaft Bettingen  
Quelle: Stadt Wertheim 1989 (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

### 26.3.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ überlagert die rechtskräftigen Bebauungspläne „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseracker, Weidacker, Mühlacker“ und „Wertheim-Bettingen Gew. Weidacker (Sondergebiet)“.

### Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiserräcker, Weidäcker, Mühläcker“

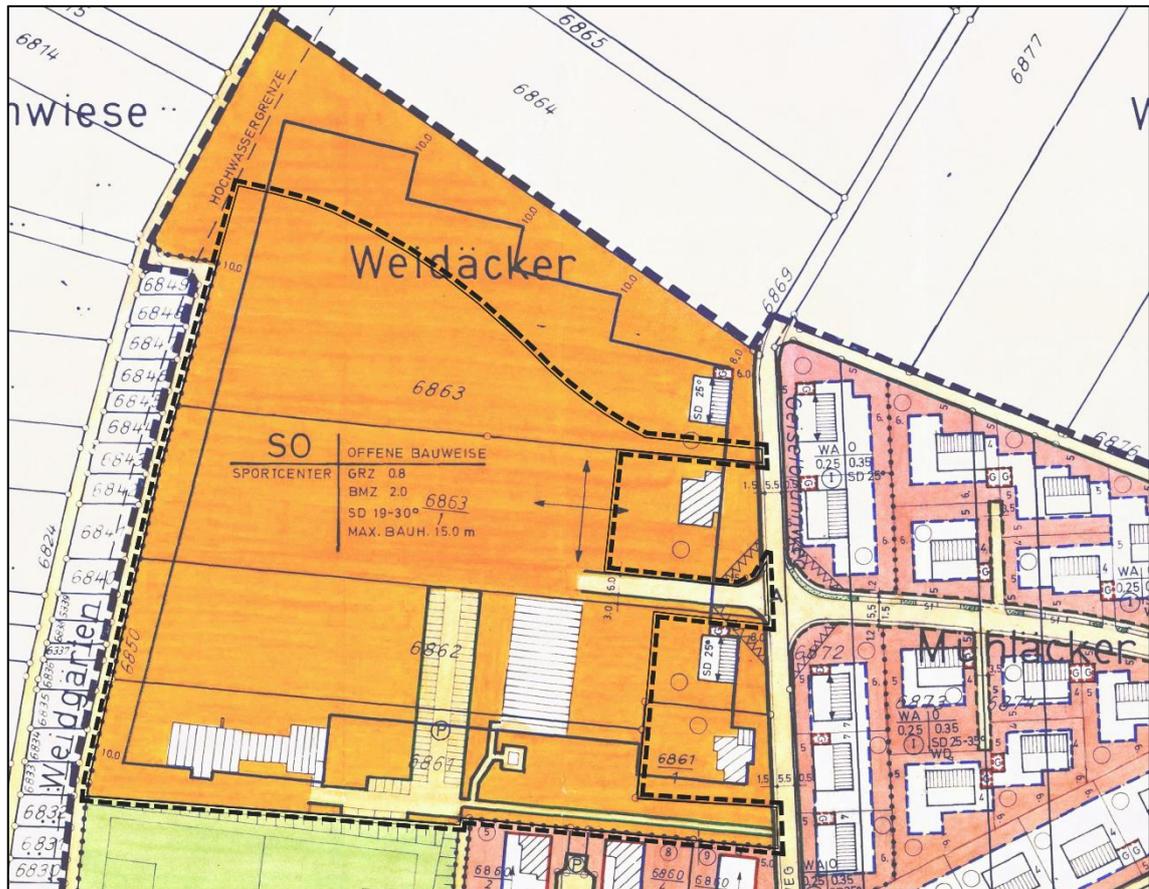


Abb. 21: Ausschnitt Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiserräcker, Weidäcker, Mühläcker“

Quelle: Stadt Wertheim 1979 (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiserräcker, Weidäcker, Mühläcker“ wird die Fläche des Geltungsbereiches des B-Plan Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sportcenter“ festgesetzt. Zudem werden Straßenverkehrsflächen sowie Parkflächen festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise, eine GRZ von 0,8, eine BMZ von 2,0, eine max. Bauhöhe von 15,0m, die Dachform (SD 19 – 30°) sowie die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

## Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“

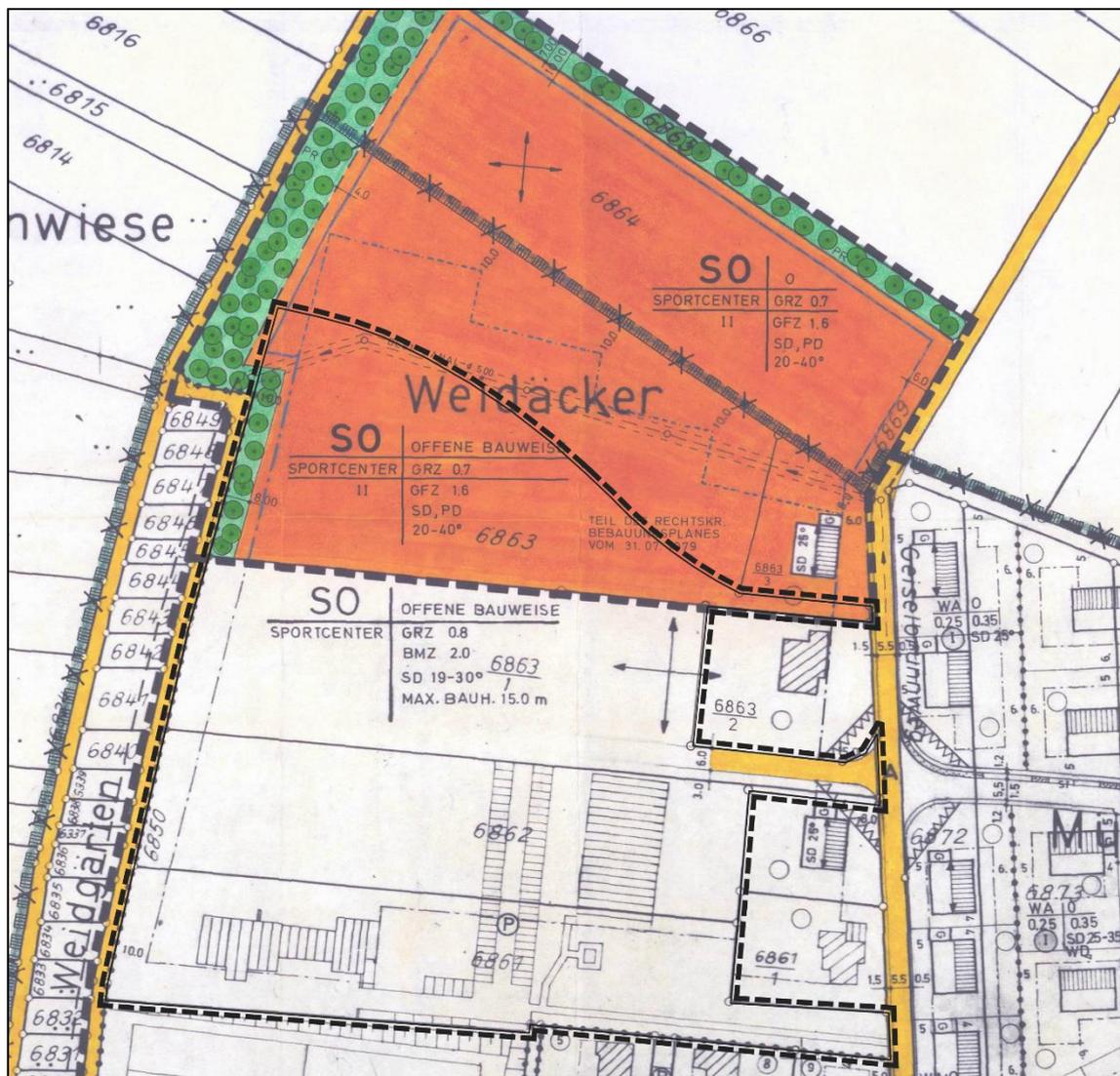


Abb. 22: Ausschnitt Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew.: Weidäcker (Sondergebiet)“  
Quelle: Stadt Wertheim 1992 (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“ stellt die nördliche Erweiterung des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Kaiseräcker, Weidäcker, Mühläcker“ dar. Der Bebauungsplan „Areal Schweizer Stuben“ überlagert den südlichen Teil des Bebauungsplans „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“. Im Bebauungsplan „Wertheim-Bettingen Gew. Weidäcker (Sondergebiet)“ gelten folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sportcenter Maß der baulichen Nutzung: GRZ von 0,7, GFZ von 1,6, zwei Vollgeschossen
- Bauweise: offen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen
- weitere Festsetzungen: private Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen / Hochstamm, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachform und Neigung

Die bestehenden Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ ersetzt.

### 26.3.3 Städtebauliche Konzeption

Für das Plangebiet besteht eine übergeordnete städtebauliche Konzeption. Es wird auf das Kapitel 18 der Begründung verwiesen.

### 26.3.4 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes -Naturschutz- oder eines Wasserschutzgebietes.

In Abb. 23 sind die nächstgelegenen Schutzgebiete zum Planungsgebiet dargestellt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „LSG – Wertheim“ in Baden-Württemberg liegt ca. 370m östlich und ca. 400m südlich des Plangebietes.

Westlich in ca. 180m Entfernung befinden sich in Bayern das „LSG – innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone)“, der „Naturpark – Spessart“ sowie das Flora-Fauna-Habitat Gebiet „FFH – Maintalhänge zwischen Bürgstadt und Wertheim“.

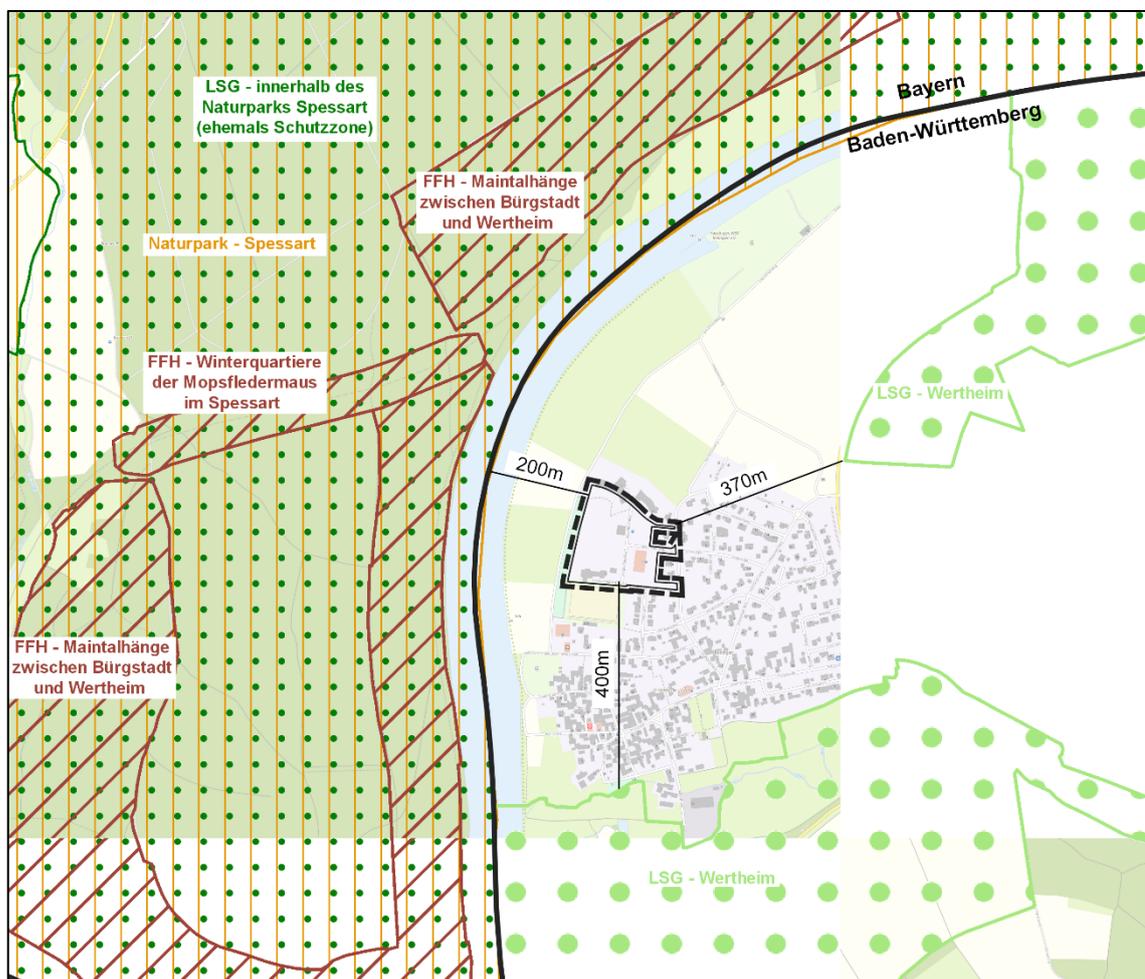


Abb. 23: Schutzgebiete -Naturschutz-  
Quelle: Grundkarte: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg / Schutzgebiete Baden-Württemberg: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg / Schutzgebiete Bayern: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Ergänzungen Planungsgruppe Darmstadt)

## 26.4 Umweltschutzziele

Die folgenden Tabellen stellen die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden, dar (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB).

## 26.4.1 Schutzgut Mensch

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).	Beschränkung der zulässigen Nutzungen. Hinweise zum Schallschutz Begrünungsmaßnahmen Schaffung von öffentlichen Grünflächen
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz</b>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§1 Abs. 1).	
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
<b>TA Lärm</b>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.	
<b>DIN 18005 Schallschutz im Städtebau</b>	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmreduzierung bewirkt werden soll.	

### 26.4.2 Schutzgut Fläche

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Raumordnungsgesetz</b>	Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2).	Die Fläche ist bereits anthropogen überformt und weist voll- und teilversiegelte Flächen auf.
<b>Baugesetzbuch</b>	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (Innenentwicklung) (§ 1 Abs. 5). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2).	Durch die Planung erfolgt eine Nutzungsänderung der Fläche. Mit der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Begrünung sowie zur Schaffung von Grünflächen festgesetzt.

### 26.4.3 Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) (§ 1 Abs. 5 BauGB). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden (§ 1a Abs. 2).	Es gibt keine Hinweise auf schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet. Es werden Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Grundstücksbepflanzung und zur Möglichkeit von Dachbegrünung getroffen. - Festsetzungen zur Bodenversiegelung.
<b>Bundesbodenschutzgesetz</b>	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung	- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Der Boden ist in Teilbereichen bereits stark anthropogen überformt.

	schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.	
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

#### 26.4.4 Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere Auswirkungen auf Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 7).	Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes des Mains.
<b>Wasserhaushaltsgesetz</b>	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.	- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
<b>Wassergesetz für Baden-Württemberg</b>	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.  Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.	Es werden Festsetzungen zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser getroffen.  Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung und möglicher Dachbegrünung getroffen.
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei	

	allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
--	--	--

#### 26.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5).	Beschränkung des Versiegelungsgrades, Schaffung öffentlicher Grünflächen Erhalt von Bestandsbäumen und – Grünflächen - Festsetzung von unversiegelten Flächen mit Bodenschluss.
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz</b>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.	Möglichkeit von Dachbegrünung haben positive Auswirkungen auf das Klima. Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien ist möglich bzw. wird durch die Photovoltaik-Pflichtverordnung berücksichtigt.
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
<b>TA Luft</b>	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	

#### 26.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die	Für das Plangebiet wird eine „Faunistische und floristische Untersuchungen“ durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW erstellt. Es liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Oktober 2023 vor.

	Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	Da durch die Planung möglicherweise Tatbestände (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG) berührt werden, werden Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen) sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. Darüber hinaus werden eine Insektenfreundliche Beleuchtung, die Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sowie Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität festgesetzt.
<b>Bundesnaturschutzgesetz</b>	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
<b>FFH- und Vogelschutzrichtlinie</b>	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.	

## 26.6 Schutzgut Natur und Landschaft / Ortsbild

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Es sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzgutes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf	Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen. Die Erfassung von Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt.

	<p>Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6)</p> <p>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a Abs. 3)</p>	<p>Die versiegelbaren Grundstücksflächen werden zugunsten begrünter Grundstücksfreiflächen beschränkt.</p> <p>Am südlichen und nördlichen Rand werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs werden Erhaltungsbäume festgesetzt. Somit wird ein Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.</p>
<b>Bundesnaturschutzgesetz</b>	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <p>Die biologische Vielfalt,</p> <p>Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</p> <p>Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 Abs. 1)</p>	<p>Es werden an die bestehende Bebauung angepasste Dach- und Fassadengestaltungen festgesetzt.</p> <p>Durch den Erhalt von Grundstücksbegrünung, der Verwendung einheimischer Pflanzenarten und der Möglichkeit zur Dachbegrünung bei Neubauten wird diesen Zielen Rechnung getragen.</p>
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<p>Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>	

## 26.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.	Es liegen keine Informationen zu denkmalgeschützten Objekten vor.
<b>Bundesnaturschutzgesetz</b>	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.	
<b>Raumordnungsgesetz</b>	Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (§ 2 Abs. 2 Nr. 5).	
<b>Denkmalschutzgesetz</b>	Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern hinzuwirken.  Diese Aufgabe wird vom Land und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit von den Gemeinden erfüllt. (§ 1)	
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

### Vorsorgender Bodenschutz

Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Mög-

lichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

### **Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Verwendung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind detailliert unter den Kapiteln 29.3 Fläche und 0 Boden des vorliegenden Umweltberichtes aufgeführt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Zudem erfolgt eine Boden-Bilanzierung gemäß den Vorgaben der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden" in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg. Es wird auf Kapitel 23 verwiesen.

### **Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG**

Die Eingriffsregelung wird in Kapitel 23 der Begründung behandelt.

## B) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

### 27. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (Anlage 1 Nr. 2a BauGB – Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

#### Naturräumliche Lage

Das 2,85 ha große Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großlandschaft (14) – Odenwald, Spessart und Südrhön innerhalb des Naturraums (141) – Sandstein-Spessart. Es befindet sich östlich des Mains, am Siedlungsrand Bettingens. Das Plangebiet stellt zurzeit eine Brachfläche dar. Auf welcher sich der Gebäude- und Außenanlagenbestand der ehemaligen Hotel- und Sportanlage „Schweizer Stuben“ befindet.

Der Sandstein-Spessart wird durch im Buntsandstein angelegte Täler des Mains und der unteren Tauber sowie den teils lößbedeckten, teils von Rottönen gebildeten schwachwelligen Wertheimer Hochfläche geprägt.

Die anstehenden Lehmböden stellen gute ackerbauliche Voraussetzungen dar.

#### 27.1 Schutzgut Tiere

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna wurden „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ für den B-Plan Wohngebiet "Areal Schweizer Stuben" durch das Büro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW (Oktober 2023) erstellt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist in Kapitel 10 der Begründung dargestellt und fließt zusammenfassend in folgende Bewertungstabelle ein.

#### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

##### Inhalte aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:

##### Fledermäuse

- Nachweis von 7 Fledermausarten Große/Kleine Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, Rauhaufledermaus, Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Abendsegler/ kleiner Abendsegler
- Bei den beobachteten Flugaktivitäten handelte es sich wahrscheinlich um Flüge bei der Nahrungssuche.
- Bei den Begehungen der Gebäude wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt, eine Nutzung kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.
- Im Gehölzbestand des Geltungsbereiches sind mehrere Bäume mit Strukturen wie Höhlen oder Spalten vorhanden, die potenziell als Sommerquartierstandorte genutzt werden können.

##### Haselmaus

- Kein Nachweis von Haselmäusen

##### Reptilien

- Nachweis von Zauneidechsen in den westlichen Randbereichen des Geltungsbereiches (Flurstücke 6849, 6850), auf der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Brachfläche (Flurstücke 6864, 6865) sowie innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 6861 und 6863/1

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**Schmetterlinge

- Im gesamten Eingriffsbereich sind zerstreut in den Grünlandbeständen und Brachen Ampferpflanzen vorhanden (Stumpfblätriger Ampfer, Rumex obtusifolius und Krauser Ampfer, R. crispus), die dem Großen Feuerfalter (Lycaena dispar) als Fraßpflanzen dienen können.
- Zu den Begehungszeitpunkten konnten keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen des Falters erbracht werden (Raupen, Puppen, Fraßspuren). Da die Art jedoch sehr wanderfreudig ist, ist ein Einwandern vor Beginn der Baumaßnahme nicht auszuschließen.

Vögel

- Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 29 Vogelarten nachgewiesen werden. Es wurden insgesamt 12 Brutvogelarten nachgewiesen.
- An den Gebäuden wurden keine dauerhaften Nester gebäudebewohnender Vogelarten wie z. B. Schwalben oder Mauersegler nachgewiesen. In den Gebäuden wurden mehrere (alte) Nester gefunden (wahrscheinlich Amsel, Hausrotschwanz).
- Im Geltungsbereich sind mehrere Bäume mit Höhlen oder Spalten vorhanden, die potenziell von höhlenbrütenden Vogelarten als Nistplatz genutzt werden können.
- Die im Eingriffsbereich vorkommenden Vogelarten können als weit verbreitete und ungefährdete Arten eingestuft werden. Erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Populationen dieser projektspezifisch wirkungsunempfindlichen Arten sind nicht zu erwarten

Amphibien

- Kein Nachweis von Amphibien, keine Strukturen vorhanden, welche sich als Lebensräume eignen.

Geradflügler

- Kein Nachweis von Geradflüglern, keine Strukturen vorhanden, welche sich als Lebensräume eignen.

Käfer

- Im Eingriffsbereich konnten keine Strukturen vorhanden, die als Lebensräume für gemeinschaftsrechtlich oder nach nationalem Recht streng geschützte Käferarten eignen.

Libellen

- Kein Nachweis von Libellen, keine Strukturen vorhanden, welche sich als Lebensräume eignen.

Weichtiere

- Kein Nachweis von Weichtieren, keine Strukturen vorhanden, welche sich als Lebensräume eignen.

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Der Bebauungsplan wird in Bereichen bestehender Bebauungspläne sowie bestehender Bebauung aufgestellt. Auch ohne den neuen Bebauungsplan könnten daher ergänzende Bebauungen durchgeführt werden und eine Verschlechterung und Verminderung der Lebensräume für Tiere stattfinden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 27.2 Schutzgut Pflanzen

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Flora wurden „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ für den B-Plan Wohngebiet "Areal Schweizer Stuben" durch das Büro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW (Oktober 2023) erstellt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist in Kapitel 10 der Begründung dargestellt und fließt zusammenfassend in folgende Bewertungstabelle ein.

Darüber hinaus wurden Kartierungen zur Aufnahme der bestehenden Biotoptypen und Gehölzbestände vorgenommen.

#### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

##### Inhalte aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:

- Im Eingriffsbereich können Vorkommen von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten sind, aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen ausgeschlossen werden.
- Im Geltungsbereich kommen seltene Pflanzenarten (*Trifolium striatum*, *Medicago minima*, *Aira caryophylla*) vor.
- Es liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor.
- Der Planungsraum ist durch die bestehende Bebauung der ehemaligen Hotel- und Sportanlagen der Schweizer Stuben geprägt.
- Die Landschaft wird von gliedernden Gehölzstreifen durchzogen, westlich und nördlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen.
- Das Plangebiet selbst ist geprägt durch unterschiedlich strukturierte Flächen. Diese bestehen aus unversiegelten Wiesen, teilversiegelten Wegen und Sportplätzen sowie vollversiegelten Gebäuden, Straßen und Parkplätzen.
- Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl an bestehenden Bäumen, insgesamt wurden 178 Einzelbäume unterschiedlicher Art erfasst.

#### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Der Bebauungsplan wird in Bereichen bestehender Bebauungspläne sowie bestehender Bebauung aufgestellt. Auch ohne den neuen Bebauungsplan könnten daher ergänzende Bauungen durchgeführt werden und eine Verschlechterung und Verminderung der Lebensräume für Pflanzen stattfinden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## **27.3 Schutzgut Fläche**

#### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Die Fläche liegt in Bereichen rechtskräftiger Bebauungspläne.
- Innerhalb des Plangebietes sind bereits versiegelte und teilversiegelte Flächen in Form der bestehenden Bebauung und Verkehrsflächen vorhanden.
- Unversiegelte Flächen bestehen in Form von Wiesen, Grünflächen und Gehölzstrukturen.
- Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an unbebaute Bereiche sowie im Süden und Osten an bebaute Bereiche der Siedlungslage Bettingen.

#### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Der Bebauungsplan wird in Bereichen bestehender Bebauungspläne sowie bestehender Bebauung aufgestellt. Auch ohne den neuen Bebauungsplan könnten daher ergänzende Bauungen durchgeführt werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## **27.4 Schutzgut Boden**

#### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

##### Relief

- überwiegend sehr schwach und schwach geneigte Terrassen im Maintal

- Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen (in Richtung Main) von ca. 153m ü. NHN auf eine Höhe von ca. 142m ü. NHN. Das Relief im südlichen Teil des Plangebietes liegt in terrasserter Form vor. Auf den einzelnen „Ebenen“ bestehenden die ehem. Außenanlagen und Sportflächen der Hotelanlage.

#### Geologie und Boden

- Geologische Karte 1:50.000  
Das Plangebiet liegt in der Geologischen Einheit (546, qTV) – Talverschüttungssedimente - Cromerzeitliche fluviale Lockersedimente am Talrand und in aufgegebenen Talabschnitten; Körnung, Rundungsgrad, Sortierung und Petrographie je nach Lokation unterschiedlich.
- Das Planungsgebiet weist – durch die bestehende Bebauung – bereits anthropogen überformte, bzw. überschütete und nicht mehr natürlich anstehende Böden auf. Die im Zuge der Erarbeitung des Geotechnischen Berichtes (PeTerraGmbH 2022) durchgeführten Bodenaufschlüsse zeigen, dass die Böden innerhalb des Geltungsbereiches Auffüllungen in einer Stärke von 35 – 50cm aufweisen.
- Zur Bewertung der Böden werden die im Norden des Plangebietes anstehenden Böden der landwirtschaftlichen Flächen genutzt, da es sich bei den Böden innerhalb des Plangebietes um anthropogen überformten Böden der Siedlungsbereiche handelt.
- Entsprechend des LGRB werden die Böden wie folgt beschrieben:
- Bodentyp: mäßig tief und tief entwickelte Braunerde mit Bändern, unter Streuobstnutzung Oberboden häufig schwach rigolt
- Ausgangsmaterial: Terrassensedimente des Mains in verschiedenen Niveaus, oft von periglazialer, äolisch beeinflusster, sandiger Deckschicht überlagert (Decklage) und mit älteren Schuttmassen im tieferen Untergrund
- Bodenartenprofil: S12–3,G–Gr1–3 (12 -> 20 dm); S–St3,Gr–X4–6
- Karbonatführung: karbonatfrei
- Gründigkeit: tief
- Humusgehalt: Oberbod. LN Schwach – mittel, Unterboden sehr schwach
- Bodenreaktion: mittel sauer – schwach sauer
- Bodenschätzung: sL3AI, S4AI, S3AI, S4AIg, sL4AI, L4AI, IS4AI
- Kennwerte: Feldkapazität sehr gering bis gering (70–250mm), Nutzbare Feldkapazität gering bis mittel (50–140mm), Luftkapazität mittel bis hoch, Wasserdurchlässigkeit hoch, Sorptionskapazität gering bis mittel (50–110mol/z/m<sup>2</sup>), Erodierbarkeit sehr gering bis gering

#### Altlasten

- Für das Plangebiet sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

#### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Der Bebauungsplan wird in Bereichen bestehender Bebauungspläne sowie bestehender Bebauung aufgestellt. Auch ohne den neuen Bebauungsplan könnten daher ergänzende Bebauungen durchgeführt werden. Somit kann das Bodengefüge durch ergänzende Bebauung des Grundstücks verändert und dauerhaft zerstört werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 27.5 Schutzgut Wasser

#### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

##### Grundwasser

- Grundwasserkörper: Spessart, Röhnvorland und Bundsandstein des Odenwaldes
- Grundwasserleitertyp: Enge Wechsellagerung GWL/GWG

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Gespanntes Grundwasser wurde teilweise bei ca. 139,5 – 146m ü. NHN
- Die Versickerungsversuche ergaben nach Auswertung in bis 2m Tiefe u. GOK im Plan-gebiet aufgrund der hier verstärkt mit erheblichen Feinanteilen anzutreffenden Böden eine mittlere Durchlässigkeit im Bereich  $kF = 10\text{-}5\text{m/s}$  bis  $kF = 10\text{-}6\text{m/s}$
- Im Plangebiet sind keine Grundwasserverunreinigungen bekannt.
- Aufgrund der Geländemorphologie bzw. der Kleinräumigkeit des Einzugsgebietes sind im Plangebiet keine nennenswerten und/oder nutzbaren Grundwasservorkommen ausgebildet.

Oberflächengewässer

- Fließ- oder Stillgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
- ca. 130m westlich des Plangebietes verläuft der Main.

hydrogeologische Situation

- Hydrogeologische Einheit: Jungquartäre Flussskiese und Sande (GWL)
- mittlere Durchlässigkeit
- Gesteinsart: Altwasserablagerung – Sediment; Talverschüttungssedimente – Sediment
- Holraumart: Poren
- Verfestigungsgrad: Lockergestein

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem Überschwemmungsgebiet des Mains im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes.

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Der Bebauungsplan wird in Bereichen bestehender Bebauungspläne sowie bestehender Bebauung aufgestellt. Auch ohne den neuen Bebauungsplan könnten daher ergänzende Bebauungen durchgeführt werden und der Wasserhaushalt durch zusätzliche Bebauung des Grundstücks beeinträchtigt werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 27.6 Schutzgut Luft

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Die durchschnittliche Jahrestemperatur im Maintal liegt bei 9,0 °C.
- Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt bei 1,6m/s, Hauptwindrichtung ist Südwest.
- Die im Plangebiet vorhandenen Wiesenflächen sind als kalt- und frischluftproduzierende Flächen einzustufen. Diese Funktion wirkt ausgleichend und abkühlend auf die kleinklimatischen Verhältnisse der Umgebung. Aufgrund des Abfalls des Reliefs in Richtung Main, wirken sich die Flächen jedoch nur bedingt positiv auf die angrenzende Bebauung aus. Da die Kaltluft in die entgegengesetzte Richtung strömt.

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Der Bebauungsplan wird in Bereichen bestehender Bebauungspläne sowie bestehender Bebauung aufgestellt. Auch ohne den neuen Bebauungsplan könnten daher ergänzende Bebauungen durchgeführt werden und die Luftqualität durch zusätzliche Bebauung des Grundstücks beeinträchtigt werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 27.7 Schutzgut Klima

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet beziehen sich auf die maßgebenden Bedingungen des Naturraums (141) - Sandstein-Spessart
- Die durchschnittliche Jahrestemperatur im Maintal liegt bei 9,0°C.
- Das Plangebiet liegt im Regenschatten des Spessarts, wodurch dieses als vergleichsweise regenarm beschrieben werden kann. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 600 – 820mm.

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Der Bebauungsplan wird in Bereichen bestehender Bebauungspläne sowie bestehender Bebauung aufgestellt. Auch ohne den neuen Bebauungsplan könnten daher ergänzende Bebauungen durchgeführt werden und das Kleinklima beeinträchtigt werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 27.8 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Der Planungsraum befindet sich am Rand des Siedlungskörpers der Ortschaft Bettingen. Nördlich und westlich grenzt freie Landschaft an.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Gebäude und Freiflächenanlagen der ehemaligen Hotel- und Sportanlage „Schweizer Stuben“ (*Werden zurzeit abgebrochen*). Zudem ist der Planungsraum durch offene Wiesen- und Grünstrukturen sowie einem hohen Gehölzbestand geprägt.
- Das Ortsbild Bettingens unterteilt sich in den ursprünglichen Orts- bzw. Dorfkern im Süd-Westen des Siedlungsbereiches, welcher durch eine dichte Bebauung grenzständiger Gebäude und Höfe gekennzeichnet ist. An den Ortskern schließen im Norden und Osten Einfamilienhausgebiete der 1980er bis 2000er Jahre an.
- Die baulichen Strukturen der Hotelanlage (Sonderformen) stellen einen Bruch zu den Einfamilienhausgebieten dar.
- Die angrenzende Landschaft weist vorwiegend Ackerflächen auf und wird von gliedernden Gehölzstreifen durchzogen. Im Westen verläuft in einer Entfernung von ca. 130m der Main.

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Der Bebauungsplan wird in Bereichen bestehender Bebauungspläne sowie bestehender Bebauung aufgestellt. Auch ohne den neuen Bebauungsplan könnten daher ergänzende Bebauungen durchgeführt werden und das Landschaft- und Ortsbild verändern.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 27.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Es liegen keine Hinweise auf Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet und dem näheren Umfeld vor

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Der Bebauungsplan wird in Bereichen bestehender Bebauungspläne sowie bestehender Bebauung aufgestellt. Auch ohne den neuen Bebauungsplan könnten daher ergänzende Bebauungen durchgeführt werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 27.10 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

#### Erholung

- Die durch den Geltungsbereich verlaufenden Wege stellen einen Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft dar und werden für die Naherholung und Freizeitaktivitäten (Spaziergänge, Joggen, etc.) genutzt.

#### Immissionen

- Das Plangebiet ist durch den im Süden angrenzenden Sportplatz durch Lärmimmissionen (insbesondere an Spieltagen) vorbelastet.
- Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen durch die Verkehre der Landesstraße L617 (ca. 380 m) entfernt und die Autobahn A3 (ca. 800 m) entfernt ein.

#### Emission

- keine

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nach jetzigem Stand des Wissens nichts an der derzeitigen Situation für Mensch und Bevölkerung.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 27.11 Wirkungsgefüge

Das Wirkungsgefüge der Einzelnen Schutzgüter, im Besonderen Boden, Wasser, Klima, Fauna und Flora, ist in Teilen bereits durch die starke anthropogene Veränderung Plangebiets beeinträchtigt. Es befinden sich versiegelte und teilversiegelte Flächen, die sich negativ auf das Wirkungsgefüge auswirken. Durch die Planung wird der derzeitige Zustand verbessert. Durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen und durch u.a. Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zu Anpflanzungen sowie zu einer möglichen Begrünung von Dachflächen werden positive Effekte auf das Wirkungsgefüge erzielt. Es sind somit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Wirkungsgefüge zu erwarten.

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Zwischen den Schutzgütern bestehen enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen
- Die Schutzgüter Biotop und Fauna sind eng miteinander verknüpft, zwischen Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge
- Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen
- Versiegelung beeinflusst Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima
- Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet
- Verringerter Lebensraum für Pflanzen hat Folgen für das Vorhandensein von Tieren
- Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Ebenso beeinflusst Versiegelung die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima.
- Der Oberflächenabfluss und somit die Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet
- Ein verringerter Lebensraum für Pflanzen bedingt einen Rückgang der Tiere

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Eine möglichst geringe Überbauung und Versiegelung sowie die Anpflanzung von Gehölzen kann die Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges minimieren

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das derzeitige Wirkungsgefüge vorerst bestehen. Der Bebauungsplan wird in Bereichen bestehender Bebauungspläne sowie bestehender Bebauung aufgestellt. Auch ohne den neuen Bebauungsplan könnten daher ergänzende Bauungen durchgeführt werden und eine Verschlechterung des Wirkungsgefüges stattfinden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

**27.12 Schutzgut biologische Vielfalt**

Biodiversität – die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie ihre genetische Variabilität – ist die essenzielle Voraussetzung einer intakten Natur, die wiederum Lebensgrundlage für den Menschen ist. Nur ein intakter Naturhaushalt sichert sauberes Trinkwasser, saubere Luft zum Atmen, fruchtbare Böden als gesunde Ernährungsgrundlage und Rohstoffe zur Herstellung von Gebrauchsgütern sowie die erfolgreiche Anpassung an Veränderungen, wie sie z.B. der Klimawandel erfordert. Die Ökosystemdienstleistung der Natur ist von ökonomischer, sozialer und kultureller Bedeutung. Erhaltung und Schutz der Biodiversität ist deshalb eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, nicht zuletzt auch in Verantwortung für künftige Generationen sowohl im besiedelten als auch unbesiedelten Bereich (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Das Gebiet besitzt aufgrund der baulichen Vorprägung und der anthropogenen Überprägung eine geringe Bedeutung für den lokalen Biotopverbund.
- Durch Bebauung und Versiegelung kommt es generell zum Verlust von Lebensraum.

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden nach jetzigem Stand des Wissens die Pflanzen und Böden teilweise zunächst erhalten. Der Bebauungsplan wird in Bereichen bestehender Bebauungspläne sowie bestehender Bebauung aufgestellt. Auch ohne den neuen Bebauungsplan könnten daher ergänzende Bauungen durchgeführt werden. Somit kann auch bei Nichtdurchführung der Planung das Gebiet zusätzlich bebaut und die Biologische Vielfalt beeinträchtigt werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

In Abb. 24 wird der tatsächliche Zustand des Bestandes der Biotoptypen dargestellt.



Abb. 24: Bestandszustand Biotoptypen  
Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

## 27.13 Schutzgut Natura 2000

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen.
- Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das ca. 180m entfernte Flora-Fauna-Habitat Gebiet „FFH – Maintalhänge zwischen Bürgstadt und Wertheim“ in Bayern.
- Aufgrund der Entfernung der vorhandenen Natura 2000-Gebiete und der geografischen Zäsur durch den Main zum Plangebiet ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Aufgrund der Entfernung der nächsten Natura 2000-Gebiete sind keine Beeinflussungen anzunehmen. Daher ist eine Bewertung nicht notwendig.

## 27.14 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen / Abwässern

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

#### Vermeidung von Emissionen

- Im Plangebiet bestehen keine Gewerbebetriebe, von den erhebliche Emissionen ausgehen
- Die im Planbereich festgesetzten Gebietsnutzungen führen insgesamt zu keinen Immissionskonflikten im Hinblick auf die benachbarten, bestehenden Nutzungen.

#### Immission/ Emission

- Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesen verwendet.
- Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten.
- Anfallende während der Bauphase erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.
- Schmutzwässer sind auch während der Bauzeit in das Kanalsystem einzuleiten.

#### Abfälle

- Im Plangebiet bestehen keine Gewerbebetriebe, in denen Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt werden.
- Anfallende, erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.
- Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

#### Abwässer

- Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.
- Schmutzwässer werden in das Kanalsystem eingeleitet.

#### Risiken

- Keine Hinweise

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Emissionen zunächst voraussichtlich unverändert. Es wird in gleicher Art und Weise mit anfallenden Abfällen und Abwässern umgegangen wie bisher. Der Bebauungsplan wird in Bereichen bestehender Bebauungspläne sowie bestehender Bebauung aufgestellt. Auch ohne den neuen Bebauungsplan könnten daher ergänzende Bebauungen durchgeführt werden. Somit kann auch bei Nichtdurchführung der Planung das Gebiet zusätzlich bebaut werden. Damit könnten sich Emissionen und Abfälle vermehren.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 27.15 Nutzung Erneuerbarer Energien

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Derzeit werden im Plangebiet keine erneuerbaren Energien genutzt.
- Der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien wird durch die geplante Bebauung besonderer Wert zugemessen.

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich voraussichtlich zunächst nichts an dem jetzigen Zustand.

## 27.16 Landschaftspläne und sonstige Pläne

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Bebauungspläne weiterhin rechtskräftig. Landschaftspläne und sonstige Pläne haben weiterhin Bestand und werden nicht verändert.

## 27.17 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Eine Bewertung zur Entwicklung ist daher nicht von Belang für die Planung. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 27.18 Wechselwirkungen

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Generell bestehen zwischen den Schutzgütern enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen. Vor allem zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Fauna, Flora und letztendlich auch dem Menschen bestehen enge, funktionale Zusammenhänge.
- Wird das Wirkungsgefüge der Schutzgüter verändert oder beeinträchtigt, hat dies auch Auswirkungen auf deren Wechselwirkungen untereinander.
- Die Versiegelung des Bodens im Plangebiet bestimmt die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Ebenso beeinflusst die Versiegelung die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima im Plangebiet. Der Oberflächenabfluss und somit die Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet. Ein verringerter Lebensraum für Pflanzen bedingt einen Rückgang der Tiere.
- Auch im vorliegenden Bebauungsplan wird die kleinklimatische Situation im Plangebiet durch versiegelte Bereiche sowie Anpflanzungen und unversiegelte Bereiche beeinflusst. Weitere Versiegelungen bewirken vermutlich nur eine geringe Aufheizung des Gebietes. Dieser Situation sollen die geplanten Anpflanzungen entgegenwirken, indem sie zum Beispiel Schatten spenden. Außerdem ist die Versickerung innerhalb des Plangebiets vorgesehen, welche einen positiven Einfluss auf das Kleinklima haben und den Eingriff in den Wasserhaushalt mindern.
- Die gesamten Wechselwirkungen werden durch die Planung höchstens gering beeinflusst, kommen jedoch nicht zum Erliegen, sondern sie bleiben bestehen oder werden sogar verbessert.
- Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern untereinander werden durch Bebauung von bisher un bebauter Fläche nur geringfügig negativ beeinflusst. Durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zum Anpflanzen von Gehölzen wird dem entgegengewirkt.

Die Maßnahmen unter Kapitel 29 haben Einfluss auf die Gesamtheit der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Umwelt. Bei Berücksichtigung der vorgehenden Maßnahmen kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den umgebenden Schutzgütern.

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die derzeit bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zunächst beibehalten. Der Bebauungsplan wird in Bereichen

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

bestehender Bebauungspläne sowie bestehender Bebauung aufgestellt. Auch ohne den Bebauungsplan können daher ergänzende Bebauungen durchgeführt werden. Somit kann auch bei Nichtdurchführung der Planung das Gebiet zusätzlich bebaut werden und die Wechselwirkungen durch Bebauung beeinträchtigt werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

**27.19 Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i****Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie.

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nichts an der Lage des Plangebiets außerhalb eines Risikogebietes.

**28. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Gemäß Anlage 1 Nr. 2b BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben. Diese erheblichen Auswirkungen sind unter anderem jeweils anhand der in den Ziffern aa) bis hh) aufgeführten Aspekten bzw. Kriterien der Anlage 1 Nr. 2b BauGB zu prüfen bzw. zu beschreiben.

Das Gelände ist bereits bebaut und es besteht Planungsrecht in Form von zwei Bebauungsplänen, welche jeweils ein Sondergebiet -Sportcenter festsetzten. Aufgrund der baulichen Vorprägung bestehen teilweise umfangreiche Vorbelastungen durch Flächenversiegelung, die bei der Ermittlung der Eingriffserheblichkeiten und der schutzgutbezogenen Prognose der Umweltwirkungen zu beachten sind.

Es ist zu überprüfen, ob das Vorhaben bau-, anlage- und/oder betriebsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB verursachen kann (vgl. Anlage 1 BauGB). Dabei sind Art, Intensität, räumliche Reichweite und Zeitdauer des Auftretens der projektspezifischen Wirkfaktoren abzuschätzen und hinsichtlich erheblicher Beeinträchtigungen v. a. auf die Schutzgüter zu beurteilen. Die Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen berücksichtigt auch Wirkungen auf Funktionen und Funktionsbeziehungen, die außerhalb des Vorhabengebiets bestehen.

- Baubedingte Auswirkungen entstehen ausschließlich während der Bauphase zur Realisierung/Umsetzung des geplanten Vorhabens durch vorbereitende Maßnahmen, Erschließungsarbeiten sowie Einrichtung und Betrieb der Baustelle. Unter die baubedingten Maßnahmen fallen bspw. Baustellenzufahrten, Lagerflächen, Aufbau von Anlagen, Baulärm etc. Diese sind zwar zeitlich begrenzt, können aber trotzdem nachhaltige Beeinträchtigungen im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umfeld nach sich ziehen.
- Anlagebedingte Auswirkungen verursachen u.U. irreversible und dauerhafte Beeinträchtigungen durch die Existenz des geplanten Vorhabens (bauliche Anlage) an sich. Die Auswirkungen von z.B. Überbauung und Versiegelung, häufig mit völligem Verlust von Schutzgutfunktionen, beschränken sich vornehmlich auf das unmittelbare Vorhabengebiet, können aber auch auf das Umfeld wirken, z.B. als Entwertung infolge von Zerschneidung von tierökologischen Funktionsräumen oder Sichtachsen.

- Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der täglichen und i.d.R. dauerhaften Nutzung der baulichen Anlage, bedingt durch Ver- und Entsorgung, Wasser- und Energieverbrauch, Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen usw.) und im Störfall. Die Wirkungen können sich auch auf das Umfeld erstrecken.

Nachfolgend werden die im Zusammenhang mit der hier relevanten Planung bzw. dem damit verbundenen Vorhaben erkennbaren Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange ermittelt.

Mögliche Auswirkungen	Umweltbelang									
	Fläche	Boden	Wasser	Klima	Biotope	Pflanzen	Tiere	Landschaft	Mensch	Kultur- u. Sachgüter
baubedingt	-	o	o	o	o	o	o	-	o	-
anlagebedingt	-	o	-	-	o	o	o	-	-	-
betriebsbedingt	-	-	-	-	o	-	o	-	-	-
<b>Betroffenheit voraussichtlich</b>				+ = erheblich o = relevant - = irrelevant / nicht gegeben						

Tab. 7: Übersicht der relevanten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bedarf es keiner differenzierten Betrachtung von bau-, anlage- und betriebsbedingter Wirkungen in der Prognose möglicher Umweltauswirkungen. Auch für die weiteren Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 besteht kein Bedarf einer differenzierten Wirkungsbetrachtung, es wird auf die jeweils benannten Kapitel des Umweltberichts verwiesen:

- Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Schutzgütern (Kap. 27.11)
- Biologische Vielfalt (Kap. 27.12)
- Natura 2000-Gebiete (Kap.27.13)
- Vermeidung von Emissionen / sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Kap. 27.14)
- Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Energienutzung (Kap. 27.15)
- Berücksichtigung des Landschaftsplans und umweltrelevanter Fachpläne (Kap. 27.16)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in besonderen Gebieten (Kap. 27.17)
- Wechselwirkungen (Kap. 27.18)
- Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen (Kap. 27.19)

Es werden im Folgenden nicht zu allen Aspekten der Ziffer 2b aa-hh (Anlage 1 BauGB) Ausführungen zur Bau- und Betriebsphase gemacht, da nicht durch alle der aufgeführten Aspekte eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu erwarten ist. Die Bewertung der Bau- und Betriebsphase ist daher teilweise nicht erforderlich.

Für die Ziffern dd), ee), ff) und hh) können im Vorgriff folgende Aussagen zu den erheblichen Auswirkungen zu allen Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB getroffen werden:

**Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben infolge:****dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf Tiere zu erwarten.

Durch den geplanten Abriss der bestehenden Bebauung sowie dem Rückbau der Straßen und Sportanlagen entstehen Abfälle.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

**ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)**

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine Betriebe oder Vorhaben zulässig, von denen in erheblichem Umfang Risiken für die menschliche Gesundheit ausgehen können. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Daher sind auch keine Kulturdenkmäler gefährdet, zumal sich im Plangebiet und auch im weiteren Umfeld keine Kulturdenkmäler vorhanden sind.

**ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase derzeit nicht bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Im näheren und weiteren Umfeld befinden sich keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz, sodass Umweltprobleme durch Kumulierung ausgeschlossen sind.

**hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnissstand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

**28.1 Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)****Während der Bauphase**

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen Lebensräume für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten verloren, es können Arten verdrängt werden (Fledermäuse, Zauneidechse, Vögel). Zusätzliche Zerschneidungswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes kann es zur Tötung von Individuen streng geschützter Tierarten (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen) kommen.

Durch das Abstellen von Maschinen und die Lagerung von Baumaterialien kann es zu zeitweiligen oder dauerhaften Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten kommen.

Lärmemission, Staubemissionen, Erschütterungen, optische Störungen

Während der geplanten Baumaßnahmen kommt es zu Störungen durch Baulärm und Erschütterungen sowie durch die Anwesenheit von Menschen. Dies kann dazu führen, dass störungsempfindliche Arten den Bereich der geplanten Baumaßnahmen und angrenzende Flächen meiden (Vögel, Fledermäuse).

### Schadstoffeintrag

Im Rahmen der Baumaßnahmen kann es zu Einträgen von Betriebsstoffen (Öl, Kraftstoffe) in den Boden kommen.

#### In der Betriebsphase

Es sind zusätzliche betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Schadstoffe, Verkehr, die Anwesenheit von Menschen und Haustieren zu erwarten, die erheblich über das bestehende Maß hinausgehen.

#### Bewertung:

Es ist mit Beeinträchtigungen im Brutverhalten von Vögeln sowie dem Nahrungs- und Jagdareal von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen. Es gehen Lebensräume für die Zauneidechse verloren.

In der Bau- und Betriebsphase kann es zudem zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Schadstoffe, Verkehr und der Anwesenheit von Menschen und Haustieren kommen.

Es werden Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) notwendig.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b>
Tiere	○

## 28.2 Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

### Während der Bauphase

Die zusätzliche Bebauung hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge.

Die im Plangebiet vorkommenden seltenen Pflanzenarten (*Trifolium striatum*, *Medicago minima*, *Aira caryophyllea*) werden überplant. Die Pflanzstandorte gehen verloren.

Von den 178 bestehenden Einzelbäumen werden 150 Bäume überplant.

### In der Betriebsphase

Es werden 28 Bäume im Geltungsbereich erhalten. Es werden 90 Bäume neu gepflanzt.

### Bewertung

Die Bebauung des Plangebiets führt zu zusätzlichen Versiegelungen und Bebauungen, was mit dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen einhergeht. Es werden Grünstrukturen in Form von öffentlichen Grünflächen sowie von Grundstücksfreiflächen erhalten bleiben. Zudem werden Anpflanzungsmaßnahmen unterschiedlicher Qualität festgesetzt. Im Plangebiet befinden sich keine streng geschützten Pflanzenarten bzw. solche des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ist nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorkommenden seltenen Pflanzenarten (*Trifolium striatum*, *Medicago minima*, *Aira caryophyllea*) werden auf die in Kapitel 10.4.2 „CEF-Maßnahmen“ beschriebene Fläche umgesiedelt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b>
Pflanzen	○

## 28.3 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

### Während der Bauphase / Betriebsphase

Es kommt zu einer Umnutzung der bestehenden Strukturen, welche zu einer zusätzlichen Versiegelung führen.

Das Plangebiet ist bereits als Siedlungsfläche ausgewiesen und wird als solche genutzt, daher werden keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

#### Bewertung

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig Planungs- und Baurecht in Form zwei Bebauungsplänen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden diese überlagert und ersetzt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung sind deutlich geringer als die der bestehenden Bebauungspläne. Somit wird die maximal versiegelbare Fläche reduziert. Es kommt zu keinen erheblichen oder relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b>
Fläche	-

### **28.4 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

#### Während der Bauphase

Die Eingriffe in das Bodengefüge durch Versiegelung, Abgrabung und Verdichtung von Böden haben Änderungen der Bodenfunktionen zur Folge. Durch die Verdichtung der Bebauung entstehen eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden. Baubedingt wird im Bereich der Neubauten ein Großteil der Bodenstruktur dauerhaft verändert. Damit verbunden sind Störungen der Versickerungs- und Filtereigenschaften und somit Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes. Im westlichen Bereich des Plangebietes wird das Geländeniveau durch Auffüllungen angehoben. In diesen Bereichen werden die vorhandenen natürlichen Böden überprägt.

#### In der Betriebsphase

Der dauerhafte Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche.

#### Bewertung

Durch die Planung kommt es nur zu Beeinträchtigungen durch Bebauung und Verkehrsflächen. Im Geltungsbereichs liegen zum Teil bereits stark beeinträchtigten Böden vor, welche weder seltene oder gefährdete Bodentypen, noch ertragreichen Böden darstellen. Aus diesem Grund können in diesem Bereich die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen bzw. Belastungen des Schutzguts Boden grundsätzlich stark relativiert werden. Es kann lokal trotzdem zu Beeinträchtigungen von weitestgehend naturbelassenen Böden kommen. Um diese zu schützen und Eingriffe zu minimieren, werden Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans getroffen, welche die nachhaltige Verfügbarkeit des Schutzgutes Bodens soweit möglich berücksichtigen. Darüber hinaus wird der Eingriff in den Boden ausgeglichen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b>
Boden	0

### **28.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

#### Während der Bauphase

Durch Flächenversiegelungen sind im Grundsatz eine verringerte Versickerung zu erwarten, dies führt zur Minderung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet. Zudem führt die Flächenversiegelung zur Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem Gebiet.

Der Teil des Plangebietes, welcher sich im Überschwemmungsgebiet des Mains im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG befindet, wird von Bebauung freigehalten. In diesem Bereich wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

#### In der Betriebsphase

Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind in Bezug auf die zukünftige Gebietsnutzung nicht erkennbar.

#### Bewertung

Es kommt örtlich zu Beeinträchtigungen durch den Verlust von Versickerungsflächen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.

Der Verlust hydrologisch wirksamer Flächen durch Bebauung und Oberflächenversiegelung kann durch Verringerung des Versiegelungsgrades, Begrünung der Dachflächen, die Ausbildung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen, die Herstellung von Grünflächen mit Bodenanschluss, die Herstellung von dezentralen bzw. örtlichen Versickerungsanlagen (sofern aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich) wesentlich minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebiets und nur einer überschaubaren geplanten Neuversiegelung sind die beschriebenen Eingriffswirkungen zu vernachlässigen; dies umso mehr, da das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung besitzt. Bei Umsetzung der Planung ist daher vermutlich mit keinen negativen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu rechnen. Eine Beeinflussung von umliegenden Oberflächengewässern ist auszuschließen.

Das anfallende Oberflächenwasser der geplanten Straßenverkehrsflächen soll über ein Mulden- und Rigolensystem aus dem Plangebiet abgeleitet und in den Main eingeleitet werden. Anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist zu sammeln, als Brauchwasser weiterzuverwenden sowie zu versickern.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b>
Wasser	-

## **28.6 Schutzgut Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

#### Während der Bauphase / Betriebsphase

Die bestehende Bebauung wird abgerissen und durch den Neubau von Wohngebäuden ersetzt. Die überbaubaren und versiegelbaren Flächen werden begrenzt.

Es können Feinstaubemissionen durch Bau- und Abrissarbeiten entstehen.

Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet (Kap.29.7)

#### Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft im Plangebiet ist nicht zu rechnen. Durch das Begrünungskonzept sowie Vorgaben zur Versiegelung kann eine zusätzliche Verbesserung der Luftqualität erreicht werden. Das Vorhaben selbst zeigt keine besondere Auffälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b>
Luft	-

**28.7 Schutzgut Klima (§ 1 abs. 6 Nr. 7a BauGB)**Während der Bauphase / Betriebsphase

Grundsätzlich sind durch zusätzliche Bebauung auf bisher unversiegelten Bereichen eine erhöhte Erwärmung durch Flächenversiegelung und ein Flächenverlust für die Kaltluftentstehung zu erwarten.

Es werden öffentliche Grünflächen mit kleinklimatischer Bedeutung angelegt.

Bewertung

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der angestrebten Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten. Kleinklimatisch betrachtet werden durch die Festsetzung von Grundstücksfreiflächen, zu erhaltenden und anzupflanzenden Gehölzen, Grünflächen sowie der Nutzung regenerativer Energien keine negativen Auswirkungen erwartet.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Klima	-

**28.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**Während der Bauphase / Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Planungsraum ist durch den Übergang von der besiedelten Ortschaft in die freie Landschaft geprägt. Das Plangebiet ist bereits durch bauliche Strukturen geprägt. Die neugeplante Bebauung wird in ihrer baulichen Ausprägung an die östlich und südlich angrenzenden Bauungen angepasst. Es sind Eingrünungsmaßnahmen zu den Rändern des Plangebietes vorgesehen (Erhalt von Einzelbäumen, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Schaffung öffentlicher Grünflächen). Zusätzlich ist die Begrünung von Dachflächen möglich, was die Einbindung in die Landschaft verbessert.

Bewertung

Durch die geplante Entwicklung der brachliegenden Hotel- und Sportanlage in ein Wohngebiet ändert sich das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich. Da sich die geplanten baulichen Strukturen zum Großteil an den benachbarten Wohngebieten orientieren, großzügige Parkflächen erhalten bleiben und eine Begrünung in Richtung freie Landschaft sowie der Erhalt prägender Gehölz- und Baumstrukturen angestrebt ist, entstehen keine negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Landschaft und Ortsbild	-

**28.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**Während der Bauphase / Betriebsphase

Es liegen keine Hinweise auf ein mögliches oder zu erwartendes Vorkommen von archäologischen Bodenfunden bzw. -denkmälern vor.

Mögliche betriebsbedingte Auswirkungen der Folgenutzung auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

Bewertung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Es sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b>
Kultur- und Sachgüter	-

## 28.10 Schutzgut Mensch und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

### In der Bauphase / Betriebsphase

Durch die geplante Ausweisung des Wohngebietes kommt es zu einer Änderung der städtebaulichen Situation im gegenwärtigen Sondergebiet Sportcenter.

Während der Bauphase kann dies dazu führen, dass die Wege, welche den Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft darstellen, und somit Bedeutung für die Erholungsfunktion haben nur bedingt genutzt werden können.

Nach Bau der Erschließungsstraße ist die Wegeverbindung wieder nutzbar. Sie behält somit ihre Funktion.

Durch die Schaffung von Wohnbebauung wird insbesondere den Bedürfnissen der Bevölkerung Bettingens und Wertheims nach Wohnraum Rechnung getragen.

### Bewertung

Innerhalb der geplanten Grün- und Parkflächen sind öffentliche Fuß- und Radverbindungen geplant, wodurch der Übergang und die Verflechtung zur freien Landschaft für Freizeit- und Erholungszwecke weiterhin gegeben ist.

Durch die geplante bauliche Entwicklung ist nicht von einer erheblichen Veränderung der Erholungswirksamkeit der Landschaft, der kleinklimatischen Verhältnisse, des Trinkwasserverbrauchs oder der lufthygienischen Situation auszugehen. Auch die Belastung durch Lärm für die betroffenen Anwohner der Siedlungsrandbereiche ist nicht als nennenswerte, bzw. erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anwohner in den Siedlungsrandarealen zu sehen. Durch die Schaffung eines neuen Wohngebietes wird ergänzender Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b>
Mensch und Bevölkerung	-

## 28.11 Sonstige Schutzgüter

### 28.11.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ folgt dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, indem Flächen, die zum Großteil bereits bebaut und welche bereits durch Bebauungspläne überplant wurden, für eine bauliche Erweiterung in geringerem Maße in Anspruch genommen werden.

Landwirtschaftliche genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Anlage von Grünflächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Speicherung und Nut-

zung des Niederschlagswassers festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind detailliert unter den Kapiteln 29.3 Fläche und 0 Boden des vorliegenden Umweltberichtes aufgeführt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

### 28.11.2 Eingriffs- Ausgleichbetrachtung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Es wird auf Kapitel 23 der Begründung verwiesen.

### 28.11.3 Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Nr. 2b BauGB)

Bei Durchführung der Planung wird sich die Nutzung des Plangebietes geändert. Das vorhandene Sondergebiet Sportcenter wird zu einem allgemeinen Wohngebiet umgenutzt.

Bei Durchführung der Planung können sich Verbesserungen des Umweltzustandes ergeben, da durch die Planung Regelungen zu Nutzungseinschränkungen und zur Grünordnung sowie zum Artenschutz festgesetzt wurden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden bestehende Grünstrukturen zum Teil überplant. Um den Verlust zu minimieren, werden Grundstücksbepflanzungen festgesetzt sowie Erhalt- und Anpflanzbereiche definiert. Durch die Planung kommt es zum Verlust bodengebundener Freiflächen, welcher durch Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans jedoch auf ein Minimum reduziert werden soll.

Es werden Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebenanlagen sowie untergeordnete bauliche Anlagen sowie großzügige öffentliche Grünflächen entstehen. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundstücksbegrünung vorgesehen. Die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf die Aspekte Boden, Tiere und Pflanzen, hierfür sieht die Planung aber ausgleichende Maßnahmen vor, sodass als Gesamtergebnis sich der Umweltzustand bei Durchführung der Planung nicht verschlechtern wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass eine Beibehaltung des bestehenden Umweltzustandes der Biotopkomplexe zu erwarten ist.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Tiere	○
Pflanzen	○
Fläche	-
Boden	○
Wasser	-
Luft	-
Klima	-
Landschaft und Ortsbild	-
Kultur- und Sachgüter	-
Mensch und Bevölkerung	-

+ = erheblich

○ = relevant

- = irrelevant / nicht gegeben

## 29. Beschreibung der geplanten Maßnahmen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB Gliederung nach Belangen gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen vorgesehen. Die Maßnahmen sind z.T. in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich geregelt, als Hinweise aufgenommen worden oder aber Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und dort entsprechend näher bestimmt.

### 29.1 Schutzgut Tiere

#### Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Tiere während Bauphase

- Es werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahme als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt.

#### Vermeidungsmaßnahmen:

- Gehölzrodungen und Abriss der Gebäude sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Oktober bis Ende Februar). Müssen die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist sicherzustellen, dass sich keine brütenden Vögel in den entsprechenden Bereichen befinden.
- Der Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse ist durch das Ausbringen von künstlichen Quartieren im Geltungsbereich oder seinem Umfeld zu kompensieren:
  - o pro entfallendem Höhlenbaum sind 2 Fledermauskästen (1 Flachkasten, 1 Rundkasten)
  - o pro entfallendem Gebäude sind 3 Fledermauskästen auszubringen (Flachkästen)
- Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch das Ausbringen von künstlichen Nisthilfen im Geltungsbereich oder seinem Umfeld zu kompensieren:
  - o pro entfallendem Höhlenbaum sind 2 Nisthilfen auszubringen (Meisen-kasten, Halbhöhle oder Starenkasten)
  - o pro entfallendem Gebäude sind 3 Nisthilfen auszubringen (Halbhöhle, Meisen-kasten)
- Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die von Eingriffen betroffenen Bereiche nach Zauneidechsen abzusuchen. Eventuell angetroffene Exemplare sind abzusammeln und in vorher angelegte Habitate zu verbringen (Umweltbaubegleitung).
- Oberirdischen Strukturen, die für Zauneidechsen geeignet sind wie Stein- und Holzhaufen, Hecken und Gebüsche, sind im Winter vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen, eventuell sind Randbereiche einzäunen, um ein Einwandern in das Baufeld zu verhindern (Umweltbaubegleitung).
- Im gesamten Eingriffsbereich sind Ampferpflanzen, die als Fraßpflanzen des Großen Feuerfalters dienen können, zerstreut in Rasenflächen vorhanden. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Ampferpflanzen im Eingriffsbereich und im Bereich der Baustelleneinrichtung auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalter zu untersuchen (Eier, Raupen, Puppen, Fraßspuren). Sofern Entwicklungsstadien festgestellt werden, sind die betroffenen Ampferpflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit des Falters zu erhalten.
- Private und öffentliche Grünanlagen im Baugebiet sind so zu gestalten, dass sie für einheimische Tierarten als Lebensraum dienen können (einheimische Laubgehölze, keine Schottergärten).

- Die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen.

#### **In der Betriebsphase**

- Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung innerhalb des Plangebietes zu verwenden.
- Es werden Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen getroffen.
- Es sind Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität auf min. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, entsprechend des Maßnahmenkatalog der Stadt Wertheim (Anlage 1), zu erbringen.

## **29.2 Schutzgut Pflanzen**

### **Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen während Bauphase**

- Bäume, sowie Baumgruppen und prägende Bäume (insbesondere großkronige Bäume) werden erhalten und vor Beschädigung geschützt.
- Es erfolgt die Beschränkung der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von gebietsverträglichen Dichtewerten.
- Es werden öffentliche Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie private Grünflächen geschaffen.
- Die Vorkommen seltener Pflanzenarten im Geltungsbereich (*Trifolium striatum*, *Medicago minima*, *Aira caryophyllea*) sind während der Bauphase zu schützen bzw. umzusiedeln.

#### **In der Betriebsphase**

- Es werden Dachbegrünung festgesetzt, diese wirken sich positiv auf das Lokalklima sowie auf die Biodiversität aus.
- Es sind Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität auf min. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, entsprechend des Maßnahmenkatalog der Stadt Wertheim (Anlage 1), zu erbringen.

## **29.3 Schutzgut Fläche**

### **Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen während Bauphase**

- Die maximale Inanspruchnahme von Flächen wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie von Dichtevorgaben begrenzt.
- Für die Baustelleneinrichtung sind bereits überbaute oder verdichtete Flächen zu wählen (vorhandene Wege, Parkplätze, etc.).

#### **In der Betriebsphase**

- -

## 29.4 Schutzgut Boden

### Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Boden

#### Altlasten

- Hinweise auf sanierungsrelevante Bodenbelastungen liegen derzeit nicht vor.

#### während Bauphase

- Einsatz von bodenschonenden Baugeräten wo es sinnvoll und nötig ist.
- Es werden unversiegelte Böden in den öffentlichen Grünflächen, den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie auf Teilen der Baugrundstücke erhalten und dauerhaft gesichert.
- Es erfolgt eine Ausweisung von Baustraßen und Lagerflächen auf bereits überbauten und verdichteten Flächen. So werden für die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen bereits überbaute oder verdichtete Flächen gewählt werden (vorhandene Wege, Parkplätze, etc.).
- Die Versiegelung und Überbauung von Boden soll durch sparsamen Flächenverbrauch minimiert werden.
- Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen abzutragen und separat zu sichern und fachgerecht zu lagern. Grundsätzlich sind hier die Vorgaben der DIN 18915 bindend.
- Der Oberboden und auch der anfallende Unterboden (Erdaushub) werden innerhalb des Plangebietes an geeigneter Stelle neu eingebaut (Folgenutzung).

#### In der Betriebsphase

- Die öffentliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße und die neu geplante Straße.
- Die Minimierung der Versiegelung und Überbauung wird durch einen sparsamen Flächenverbrauch zu Gunsten von öffentlichen und privaten Grünflächen sichergestellt.
- Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen wird vorgesehen.
- Es erfolgt der Erhalt und die Schaffung von unversiegelten Bereichen (öffentliche Grünflächen, Grundstücksfreiflächen).

## 29.5 Schutzgut Wasser

### Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Wasser

#### während Bauphase

- Der Eingriff in den Untergrund ist so gering wie möglich zu halten.
- Der Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund bzw. in das Grundwasser ist zu vermeiden.

#### In der Betriebsphase

#### Grundwasser

- Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Oberflächenbefestigung wird vorgesehen.
- Es ist eine Minimierung der Niederschlagsabflüsse, z.B. durch die Nutzung des Niederschlagswassers vorgesehen.
- Zudem erfolgt eine naturnahe Wiedereingliederung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf.
- Nicht überbaute Flächen werden begrünt.

- Es wird ein möglichst geringer Überbauungs- und Versiegelungsgrad angestrebt.
- Die Verdunstung und Rückhaltung von anfallenden Regenwassermengen über Dachbegrünung sind möglich.

## 29.6 Schutzgut Luft

### Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Luft

- Es werden keine Maßnahmen erforderlich.
- Dachbegrünungen werden festgesetzt und wirken sich generell positiv aus.

## 29.7 Schutzgut Klima

### Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Klima während Bauphase

- Das Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der aktuell gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.
- Naturräume werden weitestgehend geschont und neu geschaffen.
- Die Senkung des Energiebedarfes sowie eine Ausnutzung Gebäudeorientierung und Zonierung (z.B. Sonneneinstrahlung) ist zu beachten.
- Es ist der Einsatz wiederverwertbarer Baustoffe und Bauteile vorgesehen.
- Es werden Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche sowie zur Grundstücksbepflanzung getroffen.
- Es werden Grünräume und Bäume erhalten.

### In der Betriebsphase

- Die Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Wärme und Warmwasserversorgung ist im Plangebiet nicht zulässig.
- Dachbegrünung werden auf allen baulichen Anlagen ermöglicht.
- Die Begrünung der nicht überbauten Flächen durch Pflanzung von Laubbäumen wird festgesetzt.
- Es wird ein gebietsverträglicher Überbauungs- und Versiegelungsgrad vorgesehen.
- Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten für nicht wassergefährdende Stoffe wird festgesetzt.
- Es werden regenerative Energieträger und passiven Energiesparmaßnahmen ermöglicht.

## 29.8 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

### Geplante Maßnahmen für die Landschaft- und Ortsbild während Bauphase

- Es erfolgt die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe, der Geschossigkeit, der Bauweise, der Dachformen und der Fassadengestaltung.

### In der Betriebsphase

- Dachbegrünung werden auf allen baulichen Anlagen ermöglicht.
- Es sind Begrünungsmaßnahmen sowie der Erhalt prägender Strukturen vorgesehen.
- Es werden Vorgartenzonen und Grundstückseingrünungen festgesetzt.

## 29.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

### **Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter während Bauphase / Betriebsphase**

- Innerhalb des Plangebiets sind keine kulturellen Schutzgüter oder Sachgüter vorhanden.
- Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

## 29.10 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

### **Geplante Maßnahmen für Mensch und Bevölkerung während Bauphase**

#### Immission/ Emission

- Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet.
- Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten.
- Anfallende während der Bauphase erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.
- Die durch den Gebäudeabbruch und den Rückbau der vorhandenen Straßen- und Sportanlagen entstehenden Abfälle, werden wiederverwendet.
- Während der Abrissmaßnahmen werden Vorkehrungen getroffen, um Immissionen durch Staub zu verringern.
- Es werden öffentliche Grünflächen geschaffen, welche Erholungsflächen für die zukünftige Bewohnerschaft des Plangebietes sowie der angrenzenden Bereiche darstellen.
- Es werden Hinweise zum Schallimmissionsschutz im Bebauungsplan formuliert

### **In der Betriebsphase**

#### Erholung / Aufenthaltsqualitäten

- Wegeverbindung vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft bleibt für Erholungszwecke werden erhalten.

#### Immissionen

- keine

#### Risiken

- keine

## 30. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB)

Es wird auf das Kapitel 5 der Begründung verwiesen.

## 31. Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen (gem. Anlage 1 Nr. 2e i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie. Es muss grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden.

**C) Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1 Nr. 3 BauGB)****32. Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3a BauGB)**

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Gutachten)
- Auswertung von Daten und Karten des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ für den B-Plan Wohngebiet "Areal Schweizer Stuben", Büro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW (Oktober 2023)
- Geotechnischer Bericht, geotechnischer Bericht, Schweizer Stuben und Wacholderbüsche III – Wertheim-Bettingen, PeTerra GmbH (Juni 2022)
- Bebauungsplan Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“, 1. Abschnitt in Bettingen, Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Berichtsnummer: Y0013.041.01.001, Wölfel Engineering GmbH (August 2024)
- eigene Bestandserhebungen

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

**33. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB)**

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) kommen vor allem folgende Maßnahmen in Frage:

- Sicherstellung einer sachgemäßen Pflege und dauernden Unterhaltung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen.
- Schutz der Baumbestände

**34. Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3c BauGB)**

Im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf den Flächen eines gegenwärtigen Sondergebietes Sportcenter geschaffen. Im Plangebiet besteht zurzeit die Bebauung sowie die dazugehörigen Freiflächen der ehemaligen Hotel- und Sportanlage „Schweizer Stuben“.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung des benötigten Wohnraums der Stadt Wertheim und der Ortschaft Bettingen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,85 ha.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund des Bestandes an Biotoptypen und Böden insgesamt 174.824 Ökopunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen

ergeben sich 167.129 Ökopunkte. Dies entspricht einem Defizit von 7.695 Ökopunkten. Das Defizit ist auszugleichen. *Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten: „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ für den B-Plan Wohngebiet "Areal Schweizer Stuben" durch das Büro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (2023), eine Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm durch das Büro Wölfel Engineering GmbH (2024) sowie ein geotechnischer Bericht durch das Büro PeTerra GmbH (2022) vor.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Durch die zusätzlichen Versiegelungen wird das Bodenpotenzial (Schutzgut Boden) dauerhaft beeinträchtigt. Mit dem Verlust von bestehenden Vegetationsflächen und Gehölzen geht Lebensraum u.a. für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen verloren.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sind die Beeinträchtigungen als gering einzustufen. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes ist als nicht erheblich einzustufen, da das Gebiet bereits bebaut ist. Für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie Mensch werden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Des Weiteren sind zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Flächenversiegelung, zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung sowie zum Schallschutz enthalten. Auf dem Grundstück sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen Dachbegrünungen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien.

### 35. Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3d BauGB)

#### Fachgesetze

Siehe Kapitel 26.1 des Umweltberichts.

#### Gutachten

- „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ für den B-Plan Wohngebiet "Areal Schweizer Stuben", Büro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW (Oktober 2023)
- Geotechnischer Bericht, geotechnischer Bericht, Schweizer Stuben und Wacholderbüschlein III – Wertheim-Bettingen, PeTerra GmbH (Juni 2022)
- Wohnbauflächenbedarfsnachweis der Stadt Wertheim, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Dezember 2023)
- Bebauungsplan Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“, 1. Abschnitt in Bettingen, Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Berichtsnummer: Y0013.041.01.001, Wölfel Engineering GmbH (August 2024)
- Areal Schweizer Stuben, CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen, Stadt Wertheim Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz (August 2024)

#### Onlinequellen

- Daten- und Kartendienst der LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?jsessionid=0BEF2F3F6ACAA46A2436250046A2AE71>, .09.2023
- Kartenviewer LGRB, <https://maps.lgrb-bw.de/>, 27.09.2023
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)
- Website der Stadt Wertheim, <https://www.wertheim.de/660462.html>, 08.04.2025

- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten Stadt Wertheim  
<https://www.statistik-bw.de/SRDB/?R=GS128131>, 08.04.2025