

# Teil C



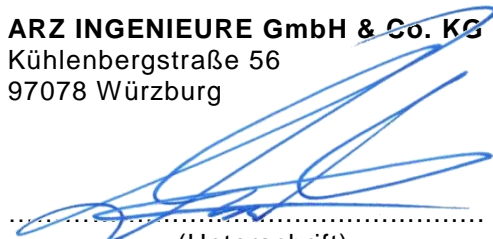
**Stadt Wertheim**  
(Main-Tauber-Kreis)

**Begründung zur Änderung  
des Flächennutzungsplanes 89**  
„Röte III“ in Wertheim-Lindelbach

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

Würzburg, den 25.09.2023  
geändert: 05.01.2024



(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

**Simon Mayer; Landschaftsarchitekt**  
Würzburger Straße 53  
97250 Erlabrunn

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemeine Angaben	3
1.2	Planungsanlass	3
1.3	Bauleitplanung	3
1.4	Planbereich	5
1.5	Planunterlagen	6
1.6	Planungsstand	6
<b>2.</b>	<b>Lage und Bestandssituation</b>	<b>6</b>
2.1	Lage, Größe, Nutzung und Topographie	6
2.2	Schutzgebiete	6
2.3	Altlasten	6
<b>3.</b>	<b>Raumordnung / übergeordnete Planung</b>	<b>7</b>
3.1	Raumordnungsrechtliche Vorgaben	7
3.2	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)	7
3.3	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	7
<b>4.</b>	<b>Bedeutung für die Landwirtschaft</b>	<b>9</b>
4.1	Vorhabende Nutzung	9
4.2	Gefährdung der Agrarstruktur	9
4.3	Beeinflussung und Auswirkung der Landwirtschaft	9
4.4	Landesplanerische Zielsetzung / Abwägung	9
<b>5.</b>	<b>Änderung Flächennutzungsplan (FNP) 89</b>	<b>11</b>
5.1	FNP-Darstellung	11
5.2	Ziele der Planung	11
5.3	Standortalternativen	12
5.4	Innenentwicklung	13
5.5	Bauflächenbedarfsnachweis	15
5.6	Artenschutz	22
5.7	Immissionsschutz	22
5.8	Erschließung	23
<b>6.</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>Rechts- und Arbeitsgrundlagen / Informations- und Internetquellen</b>	<b>27</b>

# 1. Einführung

## 1.1 Allgemeine Angaben

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

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

Zur Stadt Wertheim gehören fünf Stadtteile und 15 Ortschaften.

Der Ortsteil Lindelbach mit rund 470 Einwohnern liegt im Maintal, ca. 9 km östlich der Wertheimer Stadtmitte.

## 1.2 Planungsanlass

In nahezu allen Stadt- und Ortsteilen ist eine große Nachfrage nach Wohnraum und Wohneigentum zu verzeichnen. Daher beabsichtigt die Stadt Wertheim im Ortsteil Lindelbach Bauland zur Verfügung zu stellen. Es ist vorgesehen, die bestehende Bebauung des Wohngebiets „Röte II“ fortzuführen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt an diesem Standort eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für die Ansiedlung einer Wohnbebauung zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 1.3 Bauleitplanung

### 1.3.1 Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der in § 2 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch normierten gemeindlichen Planungshoheit sind von den Kommunen Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der städtebaulichen Planungsabsicht ergebende Nutzungsart in den Grundzügen auszuweisen. Insbesondere sind im Flächennutzungsplan die Flächen darzustellen, die für die Bebauung nach allgemeiner Art ihrer baulichen Nutzung vorgesehen sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Parallelverfahren bedeutet eine zeitliche und inhaltliche Übereinstimmung zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan.

Es muss also kein wirksamer Flächennutzungsplan vorliegen, bevor mit dem Bebauungsplanverfahren begonnen wird.

### 1.3.2 Allgemein

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die vorbereitende Bauleitplanung. Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg eine Umweltprüfung durchgeführt, die einen integrativen Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung darstellt. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

### 1.3.3 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat am 16.12.2019 und am 25.09.2023 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach und den Erlass der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Röte III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste den unter der Ziffer 1.4 beschriebenen Planbereich.

### 1.3.4 Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 25.09.2023 gefasst. [Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 16.10.2023 - 17.11.2023 statt.](#)

### 1.3.5 Formelle Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

[Der Beschluss zur Durchführung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 29.01.2024 gefasst.](#)

## 1.4 Planbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Lindelbach: 5292 (Teilfläche), 5295, 5296 und 5297.



Bild 1: Luftbild mit Darstellung der Änderung

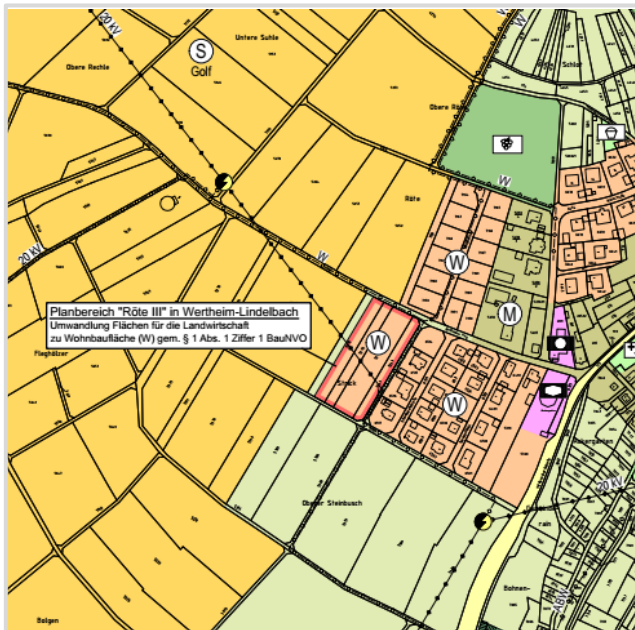


Bild 2 Flächennutzungsplan mit Änderung

## 1.5 Planunterlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1: 2.500,  
erstellt durch die ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, 97078 Würzburg;
- Begründung,  
erstellt durch die ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, 97078 Würzburg;
- Umweltbericht,  
erstellt durch Dipl. Ing. Simon Mayer, 97250 Erlabrunn;

## 1.6 Planungsstand

[Entwurf mit dem Stand 05.01.2024](#)

## 2. Lage und Bestandssituation

### 2.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie

Der 0,67 ha umfassende Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt am westlichen Ortsrand von Lindelbach.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang der südwestlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Wiesenweg. Dieser bestehende Wiesenweg soll mit dem Bauleitverfahren nicht überplant werden, sodass es der bestehenden Bebauung weiterhin möglich ist über die hinter liegende Seite auf ihr Grundstück zu gelangen.

Nördlich und östlich an den Geltungsbereich schließt die bestehende Bebauung an. Südlich und westlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Fläche der Flächennutzungsplanänderung „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach stellt eine relativ ebene Fläche dar. Der höchste Geländepunkt mit ca. 222 m ü. NHN liegt an der Südwestecke des Plangebiets. Ab dem höchsten Geländepunkt neigt sich das Gelände relativ homogen in Richtung Nordosten. Der tiefste Geländepunkt im Südosten weist eine Höhe von ca. 217 m ü. NHN auf.

### 2.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotopflächen, FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Wasser- oder Quellenschutzgebiete, etc. sind von der Planung nicht betroffen.

### 2.3 Altlasten

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

### 3. Raumordnung / übergeordnete Planung

#### 3.1 Raumordnungsrechtliche Vorgaben

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

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

#### 3.2 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)

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

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

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

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

#### 3.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

##### 3.3.1 Allgemein

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

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

### 3.3.2 Regionale Siedlungsstruktur

Wertheim ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsbereich dargestellt, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll. Die verstärkten Siedlungstätigkeiten sind bevorzugt im Kernort und in Bettingen [Plansatz 2.4.1 Z(1) und Z(2)] vorzusehen, die verstärkte Wohnungsbautätigkeit im Kernort bzw. im Reinhardshof [Plansatz 2.4.4 Z].

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

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

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

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

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

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

### 3.3.3 Siedlungsentwicklung

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

### 3.3.4 Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen

Die wirtschaftliche Struktur der Stadt ist geprägt von einer gesunden Mischung aus Klein- und Mittelbetrieben sowie einer ausgewogenen Branchenvielfalt. Wertheim ist Stammsitz weltweit operierender Unternehmen und Standort innovativer, mittelständischer Betriebe, die überwiegend in den Gewerbegebieten Bestenheid und Reinhardshof sowie im Gewerbegebiet „Almosenberg“ untergebracht sind.

### 3.3.5 Vorbehalts- und Vorranggebiet

Der Planbereich „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach wird von keinem regionalplanerischem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet überlagert oder tangiert.



## 4. Bedeutung für die Landwirtschaft

### 4.1 Vorhabende Nutzung

Das Plangebiet „Röte III“ ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und wird auch als solche bewirtschaftet.

### 4.2 Gefährdung der Agrarstruktur

Auf dem Gesamtmarkungsgebiet der Stadt Wertheim mit einer Gesamtbodenfläche von 13.863 ha sind gemäß Statistischem Landesamt mit Stand 2016 ca. 5.848 ha landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Dies entspricht einem prozentualen Flächenanteil von rund 42 %. Eine allgemeine Gefährdung oder sonstige Beeinträchtigung der Agrarstruktur durch das vorliegende Vorhaben ist nicht zu befürchten, da lediglich ca. 0,67 ha, d. h. rund 0,1 ‰ der gesamten Landwirtschaftsfläche der Stadt Wertheim betroffen ist. Dieser geringe Anteil führt zu keiner nennenswerten Veränderung oder gar Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Wertheim.

### 4.3 Beeinflussung und Auswirkung der Landwirtschaft

#### 4.3.1 Beeinflussung der im Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Flächen

Für die direkt an die Maßnahmenfläche angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden sich voraussichtlich keine relevanten Veränderungen der Bewirtschaftungsbedingungen ergeben.

Negative Einflussfaktoren wie Beschattungen durch die neu entstehenden Gebäudestrukturen werden aufgrund von Festsetzungen, wie beispielsweise maximale Gebäudehöhe oder Abstandsflächen gemäß den geltenden Rechtgrundlagen, auf ein Minimum reduziert.

#### 4.3.2 Auswirkungen der Landwirtschaft auf das Umfeld

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen, die allerdings nur an einigen Tagen im Jahr auftreten. Negative Einwirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse im Planbereich „Röte III“ sind dadurch nicht zu erwarten. Die Immissionen der Landwirtschaft sind ortsüblich hinzunehmen.

### 4.4 Landesplanerische Zielsetzung / Abwägung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg gibt in Ziff. 2.4.3.5 das Ziel vor, die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig so fortzuentwickeln, dass sie für den Wettbewerb gestärkt wird und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung erfüllen kann. Dabei sollen die für eine wettbewerbsfähige Landwirtschaft erforderlichen großflächigen Freiräume planerisch gesichert werden, um die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig zu erhalten.

Landwirtschaftlich gut geeignete Böden sind nach der Begründung des LEP 2002 als zentrale Produktionsgrundlagen zu schützen. Das festgelegte Ziel zeigt, dass der Landwirtschaft gerade in den Bereichen des ländlichen Raums im engeren Sinne eine große Bedeutung beigemessen wird und die Landwirtschaft daher fortzuentwickeln ist.

Aus diesem allgemein gehaltenen Ziel ergibt sich aber nicht, dass landwirtschaftliche Flächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden dürfen. Könnten landwirtschaftlich genutzte Flächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden, so wäre die städtebauliche Entwicklung der Kommunen komplett auf den Innenbereich beschränkt. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen kann daher nicht automatisch einen Verstoß gegen das in Ziff. 2.4.3.5 des LEP 2002 enthaltene Ziel darstellen.

Der Stadt Wertheim ist bewusst, dass hier konkurrierende Belange aufeinandertreffen, zum einen die Belange der Landwirtschaft mit den guten Bodenwerten, zum anderen die Belange der städtebaulichen Weiterentwicklung in Lindelbach mit der Anforderung, die örtliche Struktur zu stärken und die attraktiven Lebensbedingungen weiterhin zu erhalten und fortzuentwickeln.

Die vorliegende Standortwahl wird städtebaulich als sinnvoll erachtet und stellt das Resultat eines Abwägungs- und Entscheidungsprozesses unter Zugrundelegung der landwirtschaftlichen und standörtlichen Aspekte dar.

Unter Zugrundelegung des zuvor dargestellten Sachverhalts und unter Miteinbeziehung nachfolgender Gründe hat sich die Stadt Wertheim entschieden, der städtebaulichen Entwicklung in Lindelbach Vorrang einzuräumen:

- Nahezu alle landwirtschaftlichen Flächen auf der Gemarkung Lindelbach besitzen eine gute Bodenqualität. Folglich ergibt sich für den Planbereich kein Alleinstellungsmerkmal.
- Eine Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Wertheim oder eines landwirtschaftlichen Betriebs wird durch das Vorhaben nicht begründet.
- Das Plangebiet liegt in keinem schutzwürdigen Bereich. Es werden zudem keine regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete tangiert.
- Anschlusspunkte des Ver- und Entsorgungssystems sind bereits vorhanden.

## 5. Änderung Flächennutzungsplan (FNP) 89

### 5.1 FNP-Darstellung

#### 5.1.1 Allgemein

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim stammt aus dem Jahr 1989, trägt daher die Bezeichnung Flächennutzungsplan 89 und ist wirksam seit dem 27.10.1989. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Röte III“ in Wertheim Lindelbach wird gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan 89 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

#### 5.1.2 Jetzige Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 89

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim mit Fortschreibungen ist der Planbereich „Röte III“ in Lindelbach nicht entsprechend der beabsichtigten Nutzung dargestellt. Im Flächennutzungsplan 89 sind die im Geltungsbereich liegenden Flächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, d. h. der Planbereich befindet sich derzeit städtebaulich und planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

#### 5.1.3 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan 89

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

### 5.2 Ziele der Planung

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

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

Ziel der Planung ist die Fortsetzung der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Anschluss an die bereits bestehenden Wohnbaufflächen am nordwestlichen Ortsrand von Lindelbach. Die Flächennutzungsplanänderung soll die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für den Planbereich in den Grundzügen darstellen. Mit der Schaffung von Wohnbaufflächen soll die städtebauliche Weiterentwicklung der Ortschaft Lindelbach gewährleistet und gesichert werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes 89 „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Bebauungsplanes geschaffen.

## 5.3 Standortalternativen

### 5.3.1 Allgemein

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



Bild 3 Übersicht Standortalternativen

### 5.3.2 Ried

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

### 5.3.3 Oberer Steinbusch

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

#### 5.3.4 Erweiterung Feldtor

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

#### 5.3.5 Bachenäcker

Die aus vielen kleinteiligen Grundstücken bestehende Fläche ist aktuell auf 19 verschiedene Eigentümer aufgeteilt, was den Erwerb der Fläche schwierig gestaltet. Zudem ist diese aktuell als Streuobstwiese angelegt und daher im Hinblick auf den Arten- und Naturschutz als besonders schützenswert einzustufen. Auch für die städtebauliche Entwicklung ist diese Fläche nicht vorteilhaft, da die Ortslage nicht abgerundet werden würde, sondern eine Längsentwicklung entstehen würde.

### 5.4 Innenentwicklung

Der Stadt Wertheim ist bewusst, dass vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenverbrauchs der Nutzung vorhandener Potenziale im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine große Bedeutung zukommt. Eingriffe durch Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen im Außenbereich könnten somit verringert werden.

Folgende allgemeine städtebauliche Ziele werden im Rahmen der Innenentwicklung seitens der Stadt Wertheim in erster Linie verfolgt:

- Aktivierung von vorhandenen freien Bauflächen, Baulücken und innerörtlichen Brachen;
- Aktivierung von Bauflächen auf geringfügig bebauten Grundstücken (Nachverdichtung);
- Beseitigung von Leerständen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild;
- Unterstützung bei der Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz mit Augenmerk auf ortsbildprägende und historische Gebäude;
- Unterstützung bei der energetischen Gebäudesanierung zur Steigerung der Energieeffizienz.

Obwohl die Stadt Wertheim generell einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung einräumt, stellt die Reaktivierung und die Vermarktung von Wohnbauflächen im Innenbereich von Wertheim, aber auch in den übrigen Stadt- und Ortsteilen, ein relativ schwieriges Unterfangen dar.

Die Stadt Wertheim hat in dieser Hinsicht die Erfahrung gemacht, dass die Mobilisierung innerörtlicher Brachflächen und Leerstände in vielen Fällen an entwicklungshemmenden Faktoren scheitert - wie z.B. ungeeigneter Grundstückszuschnitt, geringe Grundstücksgröße, eingeschränktes Maß der baulichen Nutzung, sehr dichte und geschlossene Nachbarbebauung, bauliche Rahmenbedingungen (Immissionen, Überschwemmungsgebiet, etc.), schwierige Nachnutzung bestehender Gebäude, wirtschaftliche Interessen, etc.

Vor diesem für potenzielle Bauwillige unattraktiven Hintergrund ist eine Vermarktung nur vereinzelt oder gar nicht möglich.

Die Stadt Wertheim führt in regelmäßigen Abständen eine statistische Erhebung von Innenpotenzialen durch. Die letzte Bestandserhebung war im Jahr 2021. Gemäß dieser Erhebung gibt es auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Wertheim ein Innenpotenzial an erschlossenen Flächen von über 20 ha. Im Innenbereich von Lindelbach umfassen die nicht genutzten freien Grundstücke und Leerstände derzeit nur eine Gesamtfläche von ca. 0,06 ha.

Generell stellt die Innenentwicklung in Lindelbach wie auch in den anderen Stadt- und Ortsteilen kontinuierliche Prozesse unter Miteinbeziehung der Bürger und anderer Beteiligter dar, die sich über eine Reihe von Jahren erstrecken können. Die Stadt Wertheim geht davon aus, dass auch in den nächsten Jahren innerörtliche Brachflächen und Leerstände reaktiviert und mobilisiert werden können, allerdings nicht im Umfang der vorliegenden konkreten Nachfragen nach Bauflächen in Lindelbach. Bei der Stadt- und Ortsverwaltung gehen stetig Anfragen nach Wohnbaugrundstücken in Lindelbach ein, die derzeit nicht bedient werden können. Dies begründet die Neuausweisung von Bauflächen in Lindelbach, die zur Stärkung der örtlichen Strukturen beitragen und Abwanderungen aus dem Ortsteil Lindelbach entgegenwirken sollen.

## 5.5 Bauflächenbedarfsnachweis

### 5.5.1 Erforderlichkeit des Bauflächenbedarfsnachweis

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

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

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

### 5.5.2 Strukturdaten

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einwohnerzahl Wertheim (gesamt)</li> </ul>	23.416 Einwohner (EW)  Stand November 2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einwohnerzahl Lindelbach</li> </ul>	471 EW - Stand November 2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindest-Bruttowohndichte gemäß Regionalplan 2020</li> </ul>	60 EW/ha
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raumkategorie</li> </ul>	Ländlicher Raum im engeren Sinne
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage Landesentwicklungsachse</li> </ul>	(Marktheidenfeld -) Wertheim (- Miltenberg) Wertheim - Tauberbischofsheim - Bad Mergentheim - Crailsheim (Ellwangen [Jagst])
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplanerische Festlegungen</li> </ul>	Siedlungsbereiche in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll, bevorzugt im Kernort und in Bettingen sowie im Reinhardshof Schwerpunkt IGD (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen) Standort für regionalbedeutsame Einzelhandels-großprojekte Funktionszuweisung Factory-Outlet-Center

<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnungsmarktuntersuchung für die Stadt Wertheim, Stand 31.01.2017, erstellt durch die empirica ag, Bonn</li> </ul>	Die Untersuchung interpretiert aufgrund der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes 2015 die zukünftige Wohnungsnachfrage. Danach liegt der Neubedarf der Stadt Wertheim im Zeitraum 2016 bis 2035 bei 900 Wohneinheiten, hiervon 630 Wohneinheiten in Ein- / Zweifamilienhäusern.
--	--

### 5.5.3 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs für das gesamte Stadtgebiet Wertheim (Fiktiver) Einwohnerzuwachs (EZ1)

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

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

#### Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2)

In der nachfolgenden Berechnung wird die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2040 angesetzt. In der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes wird die Einwohnerzahl mit 23.269 Einwohner ( $EW_{\text{Statistik 2040}}$ ) für das Jahr 2040 beziffert.

Die Einwohnerzahl ( $EW_{\text{Statistik 2023}}$ ) der Stadt Wertheim beträgt 22.901 Einwohner zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 2023 (Quelle: Statistisches Landesamt).

$$EZ2_{\text{Statistik}} = \text{Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung} - \text{Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung}$$

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

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

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



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

$$\mathbf{EZ2_{\text{modifiziert}}} = 368 \text{ EW} + 521 \text{ EW} = \mathbf{+ 889 \text{ EW}}$$

#### Relativer zusätzlicher Wohnflächenbedarf

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

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

#### Anrechenbare Flächenpotenziale

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

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

#### Absoluter zusätzlicher Wohnflächenbedarf

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

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

#### 5.5.4 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs für den Ortsteil Lindelbach (Fiktiver) Einwohnerzuwachs (EZ1) in Lindelbach

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

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

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

Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2) in Lindelbach

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

$$\begin{aligned} \text{Zuwachs / Rückgang} &= \frac{(EW_{\text{Statistik 2040}} - EW_{\text{Statistik 2023}}) \times 100 \%}{EW_{\text{Statistik 2023}}} \\ &= \frac{(23.269 \text{ EW} - 22.901 \text{ EW}) \times 100 \%}{22.901 \text{ EW}} = \underline{\underline{+1,61 \%}} \end{aligned}$$

Daraus ergibt sich ein marginaler rechnerischer Bevölkerungszugang von +1,61% für den Ortsteil Lindelbach, d. h. die Anzahl der Einwohner in Lindelbach steigt rein rechnerisch unter Ansatz der statistischen Erhebungen bis zum Jahr 2040 um 8 Personen:

$$EZ_2: \quad \frac{471 \text{ EW} \times 1,61 \% \text{ Zuwachs}}{100 \%} = \underline{\underline{+ 8 \text{ EW}}}$$

Relativer zusätzlicher Wohnflächenbedarf in Lindelbach

$$\begin{aligned} \text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ:} & \quad \frac{EZ_1 + EZ_2}{\text{in EW/ha}} = \text{ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)} \\ \text{Bruttomindestwohndichtewert:} & \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ:} & \quad \frac{21 + 8}{60 \text{ EW/ha}} = 0,48 \text{ ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)} \\ \text{Bruttomindestwohndichtewert:} & \end{aligned}$$

Anrechenbare Flächenpotenziale in Lindelbach

Die Stadt Wertheim besitzt in Lindelbach lediglich ein stadteigenes, veräußerbares Baugrundstück mit einer Größe von (644 m<sup>2</sup>).

Die unbebauten privaten Baugrundstücke, sowie die Leerstände in Lindelbach umfassen eine Gesamtfläche von ca. 0,65 ha.

Allerdings geht die Stadt Wertheim davon aus, dass nur ein Teil dieser Baufläche aktivierbar ist (Annahme: ca. 30 % der Fläche)

Nicht genutzte freie Baugrundstücke, Stadt Wertheim:	0,06 ha	0,06 ha
Nicht genutzte freie Baugrundstücke, privat:	0,65 ha	
davon aktivierbar: 0,65 ha x 30 v.H. =		<u>0,20 ha</u>
<b>Anrechenbare Flächenpotenziale</b>		<b>0,26 ha</b>

Absoluter zusätzlicher Wohnflächenbedarf in Lindelbach

$$\begin{aligned} \text{Absoluter zusätzlicher Wohnflächenbedarf} &= \text{Zuwachs Wohnbaufläche (relativ)} \\ &\quad - \text{anrechenbare Flächenpotenziale} \\ &= 0,48 \text{ ha} - 0,26 \text{ ha} = 0,22 \text{ ha} \end{aligned}$$

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

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

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

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

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

Der örtliche Bedarf resultiert zudem aus der kontinuierlich steigenden Haushaltsentwicklung, einhergehend mit einer Abnahme der durchschnittlichen Zahl der Personen je Haushalt. Dies verdeutlicht die Zunahme der Wohnungen in den letzten Jahren – Zunahme von über 400 Wohnungen in den letzten 10 Jahren bei nahezu gleichbleibendem Stand der Wertheimer Bevölkerung (11.060 Wohnungen im Jahr 2010 / 11.527 Wohnungen in 2020 – Quelle: Statistisches Landesamt).

Die hohe Nachfrage nach Bauland ist zudem auf die überdurchschnittlich gute Gewerbe- und Beschäftigtenentwicklung im Wertheim zurück zu führen.

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

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

Eine leichte Welle der „Stadtflucht“ ist auch in Wertheim zu erkennen. Dies lässt sich zum einen auf den „überhitzten“ Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen Würzburg und Frankfurt zurückführen. Zum anderen hat sich die Arbeitsweise in vielen wirtschaftlichen Bereichen, auch aufgrund der Corona-Krise, geändert. Im Zeitalter der Digitalisierung benötigen viele Arbeitnehmer nicht viel mehr als einen Computer und eine schnelle Internetverbindung zum Ausüben ihrer Tätigkeit.

#### Fazit

Es ist festzuhalten, dass die Stadt Wertheim die Nachfrage nach individuell bebaubaren Grundstücken in Lindelbach momentan nicht Rechnung tragen kann. Die Stadt muss daher marktgerechte und bedarfsgerechte Angebote ermöglichen, welche sich an den Bedürfnissen der Bauwilligen orientiert. Für die bereits ortsansässigen Familien muss ein attraktives Angebot geschaffen werden. Des Weiteren ist es zwingend notwendig, dass Einpendler ihre vorhandene Nachfrage nach einem entsprechenden Wohnstandort befriedigen und somit die Arbeitskräfte am Wirtschaftsstandort gehalten werden können. Auch hierfür müssen nachfrageorientierte Angebote gestaltet werden. Gelingt dies nicht, wird die Abwanderung der vorhandenen Bürger in die Umlandgemeinden forciert. Dies hätte auch die Funktionsschwächung des Mittelzentrums Wertheim zur Folge. Um

den durch die Landesentwicklung und Regionalplanung zugewiesenen Funktionen gerecht zu werden und diese auszubauen, muss alles getan werden, was die Wirtschaft, aber auch die Ausstrahlung und Lebendigkeit der Stadt Wertheim stärkt und den Bedürfnissen der Bewohner entspricht. Aus diesem Grund müssen sich Maßnahmen der Stadtentwicklung auch an den Bedürfnissen der Wertheimer Bürger, aber auch der potenziell neuen Einwohner orientieren. Das Angebot an Wohnbauflächen kann die in den nächsten Jahren prognostizierte Bevölkerungsstagnation bzw. den prognostizierten geringen Bevölkerungsrückgang nicht abbilden. Diese Bevölkerungsentwicklung führt nicht automatisch zu weniger Haushalten und zu stagnierendem Bedarf an Wohnbauflächen. Entgegen der Bevölkerungsprognose geht die Stadt aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Weiterentwicklung von einem leicht steigenden Bevölkerungszuwachs aus, die durch die Ausweisung angemessen dimensionierter Wohnbauflächen und der für die Schaffung von Arbeitsplätzen notwendigen Gewerbe- und Dienstleistungsflächen erreicht werden soll. Vor dem Hintergrund der großen Bedarfsnachfrage und hinsichtlich der Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch, dass Kommunen Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, bedarf es daher einer Ausweisung von Wohnbauflächen in Lindelbach.

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

Um private Bevorratung und damit Baulücken (sog. Enkelgrundstücke) im Baugebiet „Röte III“ zu unterbinden, erfolgt ein Grunderwerb aller Grundstücksflächen im Plangebiet durch die Stadt Wertheim. Somit besitzt die Stadt die Möglichkeit, beim Verkauf der Grundstücke rechtliche Rahmenbedingungen und vertragliche Regelungen zu schaffen. Dem Verkauf einzelner Baugrundstücke wird ein sogenannter „Bauzwang“ (Bauverpflicht) in einer angemessenen Zeit zugrunde gelegt, d.h. der Grundstückseigentümer muss spätestens zwei Jahre nach Grunderwerb mit dem Wohnbau beginnen. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Planbereich „Röte III“ stellt für die Stadt Wertheim einen weiteren Baustein dar, der die örtlichen Strukturen von Lindelbach, aber auch die zentralen Funktionen der Stadt Wertheim stärkt und dabei zur Erhaltung und zur Fortentwicklung attraktiver Lebensbedingungen beiträgt sowie Abwanderungen aus dem Ortsteil Lindelbach bzw. aus dem Wertheimer Stadtgebiet entgegenwirkt.

## 5.6 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben. Der Artenschutz ist eine wesentliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauleitplänen.

Der Fachbeitrag „Artenschutz“ als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durch Dipl. Ing. Simon Mayer, 97250 Erlabrunn erstellt. Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurden in mehreren Begehungen Erhebungen durchgeführt und alle nachgewiesenen sowie aufgrund der ökologischen Ausstattung des Gebiets möglicherweise vorkommenden Arten auf Potenzialebene behandelt.

Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse), Reptilien, Vögel und Pflanzen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt. Auf die Untersuchung mit ihren detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen.

## 5.7 Immissionsschutz

### 5.7.1 Allgemein

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

Insbesondere sind dies folgende Einwirkungen:

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

### 5.7.2 Immissionsbetrachtung

Im November 2021 wurden die Geräuschemissionen im Plangebiet durch die Wölfel Engineering GmbH & Co. KG untersucht. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass die Geräuschemissionen der A3 im Wesentlichen einen Grund-

geräuschpegel darstellen, der durch den Fahrzeugverkehr der Landesstraße / Diethaner Straße und lokale Geräusche, z.B. Gartenarbeit, Vögel, Hunde überdeckt wird. Schwankungen der Verkehrsgeräusche der A3 ergeben sich insbesondere aus den vorliegenden Windrichtungen und dem geringeren Schwerverkehr an Wochenenden. Im Messzeitraum lagen sowohl die Schallausbreitung der A3 begünstigende als auch ungünstige Windverhältnisse vor.

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

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

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

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

## 5.8 Erschließung

### 5.8.1 Verkehr

Der Planbereich ist über den „Bettinger Weg“ und die zukünftige Erschließungsstraße zu erreichen.

Die Erschließung des Plangebiets an das örtliche Verkehrssystem ist somit gesichert.

### 5.8.2 Entwässerung

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

Die Entwässerung des Planbereichs „Röte III“ ist wie in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten im Mischsystem vorgesehen. Aufgrund der bereits hohen Auslastung des bestehenden Mischwasserkanals kann das anfallende

Regenwasser nur gedrosselt in den bestehenden Kanal abgegeben werden. Hierfür wird innerhalb des Baugebiets ein modifiziertes Trennsystem angeordnet.

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

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

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

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

Das Schmutzwasser wird innerhalb des Gebiets in einem eigenen Kanal geführt, der nach dem Retentionsraum für Regenwasser wieder mit dem „Regenwasserkanal“ zusammengeführt wird und dann gemeinsam in das bestehende Mischsystem einleitet.

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

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

Im Rahmen der Starkregenvorsorge sollte zudem seitens der privaten Bauherren geprüft werden, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz erforderlich werden. Die Schutzmaßnahmen sollen darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzuschirmen und das Eindringen über tieferliegende Hauseingänge, Einliegerwohnungen, Kellertreppen, Fenster, und Lichtschächte sowie Garagenzufahrten zu vermeiden.

Das auf den angrenzenden Außenbereichsflächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht direkt an Ort und Stelle versickert und deshalb in



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

#### 5.8.3 Wasserversorgung

Die in Lindelbach zur Verfügung stehende Trink- und Löschwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Zur Löschwasserversorgung als Grundschutz werden Hydranten, in der Regel in einem Abstand von ca. 80 Meter, in die geplanten Erschließungsstraßen installiert (Laut dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 werden zur Löschwasserversorgung 96 m<sup>3</sup>/h für Siedlungen bei einer Geschossflächenzahl GFZ von  $\geq 0,7$  zugrunde gelegt. Dies entspricht einer Abgabemenge 26,6 l/s für eine Stunde. Der Druck in der Leitung soll am ungünstigsten Punkt bzw. am Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen). Eine genauere Planung der Versorgung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

#### 5.8.4 Sonstige Versorgung

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

## 6. Klimaschutz

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

Für die Städte und Gemeinden sind die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen genauso relevant wie diejenigen zum Klimaschutz. Dabei stehen vor allem die folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

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

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

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

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

- Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, dadurch Verbesserung des Umgebungsklimas;
- Verbrennungseinschränkung für fossile Brennstoffe zu Heizzwecken, dadurch Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und Schonung natürlicher Ressourcen;
- Hinweis zur Nutzung solarer Gewinne, bei der Vermeidung von gegenseitiger Verschattung;
- Hinweis zur Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen;
- Hinweis zur aktiven Nutzung geeigneter Dachflächen zur solaren Energiegewinnung und zur Nutzung anderer regenerativen Energiesysteme;
- Hinweis zur Nutzung wärmetechnischen Systeme.

## 7. Rechts- und Arbeitsgrundlagen / Informations- und Internetquellen

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

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