



STADT WERTHEIM

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des
Bebauungsplans
„Industriegebiet II“
in Wertheim-Bestenheid
- Entwurf -

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	EINFÜHRUNG.....	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Allgemeine Angaben	3
1.3	Bauleitplanung - Verfahren.....	4
1.4	Planbereich	5
1.5	Planunterlagen	5
1.6	Planungsstand	6
2.	LAGE UND BESTANDSSITUATION	6
2.1	Lage, Grösse und Nutzung	6
2.2	Schutzgebiete	7
2.3	Altlasten	8
3.	RAUMORDNUNG / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
3.1	Raumordnungsrechtliche Vorgaben.....	8
3.2	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)	8
3.3	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.....	9
4.	PLANUNG / BAULEITPLANUNG	10
4.1	Ziele der Planung	10
4.2	Flächennutzungsplan – Vorbereitende Bauleitplanung	10
4.3	Bebauungsplan – Verbindliche Bauleitplanung	10
4.4	Standortalternativen	11
4.5	Bauflächenbedarf	11
4.6	Städtebauliches Konzept.....	11
4.7	Erschließung	12
4.8	Wesentliche Änderungen	12
4.9	Umwelt-, Natur- und Artenschutz	15
4.10	Klimaschutz	24
5.	BODENORDNUNG	25
6.	RECHTSGRUNDLAGEN / PLANGRUNDLAGEN	26

Bearbeitung:

Elmar Göbel



Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 21 | 97941 Taubertshausheim

1. EINFÜHRUNG

1.1 PLANUNGSANLASS

Die Firma Manfred König GmbH & Co. KG. mit Sitz im „Industriegebiet II“ in Wertheim-Bestenheid ist im Rahmen ihrer Unternehmensentwicklung an ihre räumlichen Grenzen gestoßen. Sowohl die Fertigung wie auch die Verwaltung sind, unter den aktuellen Rahmenbedingungen, auf dem bestehenden Werksgelände nicht mehr erweiterungsfähig.

Dahingehend ist das Unternehmen nach Gesprächen mit Architekten und Energieberatern zu der Entscheidung gelangt, dass sie das letzte freie, unbebaute — in ihrem Besitz befindende — zurzeit noch nicht direkt an das Werksgelände angrenzende Grundstück für zukünftige Fertigungskapazitäten erhalten müssen. Aus diesem Grund möchte die Firma Manfred König GmbH & Co. KG. ressourcenschonend und energieeffizient ihre Bürogebäude auf ihrem Firmenstandort erweitern. Durch eine Aufstockung der Bestandsgebäude kann der Versiegelung neuer Flächen entgegengewirkt werden. Das vorhandene Verwaltungsgebäude soll um zwei zusätzliche Stockwerke erweitert werden. Aus statischen Gründen muss vorher das oberste Stockwerk abgetragen werden. Das geplante Bauwerk soll eine Gebäudehöhe von ca. 24,00 m aufweisen.

Das Unternehmen hat ihr Vorhaben der Stadtverwaltung vorgestellt. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen auf 14 m über Straßenhöhe festgesetzt. Das geplante Vorhaben der Firma König würde die Festsetzung erheblich überschreiten. Eine Befreiung von dieser Festsetzung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht erteilt werden, da dadurch die Grundzüge der Planung berührt würden. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet II“ wird somit erforderlich.

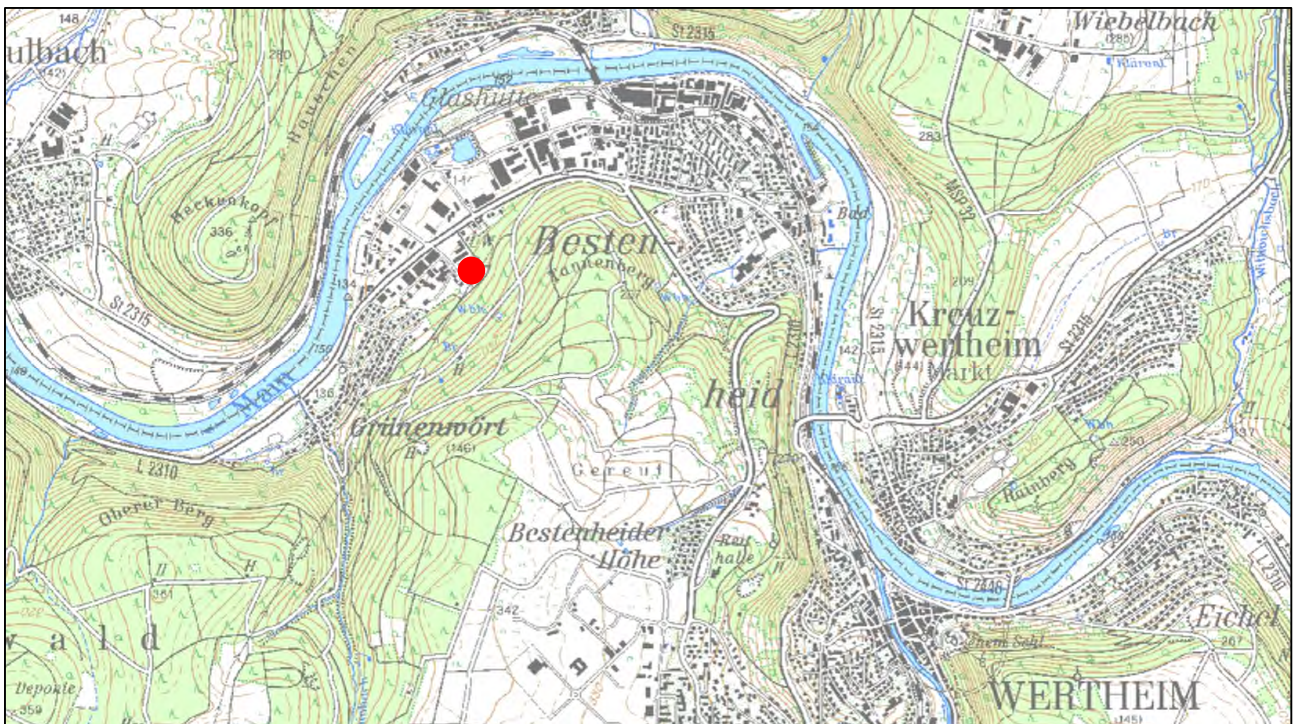


Bild 1: Auszug Topo. Karte mit Standortdarstellung (rot) des Planbereiches - Quelle: GIS Main-Tauber-Kreis

1.2 ALLGEMEINE ANGABEN

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

Die Stadt ist größter Wirtschaftsstandort der Region Heilbronn-Franken nördlich von Heilbronn, wirtschaftliches Zentrum des Main-Tauber-Kreises und Heimat zahlreicher Weltmarktführer. Die hier ansässigen Unternehmen wissen die Vorzüge von Wertheim als Wirtschaftsstandort zu schätzen: hervorragende Infrastruktur,

optimale Verkehrsanbindung in zentraler Lage (Bundesautobahn A3 und A81, Nähe zu den Zentren Würzburg und Frankfurt) sowie ein lebens- und liebenswertes Umfeld.

Zur Stadt Wertheim gehören fünf Stadtteile und 15 Ortschaften. Der Ortsteil Bestenheid ist der größte und gleichzeitig älteste Stadtteil mit derzeit 3.378 Einwohner (Stand 31.12.2024) und liegt rund 3 km nördlich von der Wertheimer Stadtmitte im Maintal an der Landesgrenze zu Bayern. Viele bedeutende Betriebe und mehrere der in Wertheim ansässigen Weltmarktführer haben ihren Stammsitz im Bestenheider „Industriegebiet I und II“ östlich der Ortslage.

Das im „Industriegebiet II“ ansässige Unternehmen Manfred König GmbH & Co. KG. stellt hochpräzise Spannelemente für moderne CNC-gesteuerte Werkzeugmaschinen her. Auf diesem Sektor gehört das Unternehmen seit Jahrzehnten zu den Innovativsten in dieser Branche. Das Produktprogramm umfasst u.a. Werkstück-Spannvorrichtungen wie Spanndorne und Spannfutter in hydraulischer, mechanischer oder hydro-mechanischer Ausführung, die unter der Produktmarke „Königsdorn“ an Maschinenbau- und Industrieunternehmen vertrieben werden. Die Produktmarke „Königsdorn“ ist inzwischen bei den internationalen Maschinenbauunternehmen und der Automobilindustrie zu einem Qualitätsbegriff geworden.

1.3 BAULEITPLANUNG - VERFAHREN

1.3.1 ALLGEMEIN

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung 4. Änderung „Industriegebiet II“ in Wertheim-Bestenheid erhalten.

1.3.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat am 24.06.2024 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet II“ und den Erlass der Örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste den unter der Ziffer 1.4 beschriebenen Planbereich. Ergänzend zum Aufstellungsbeschluss wurde beschlossen, dass die 4. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

1.3.3 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH 13a BAUGB

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

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

Vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterungsabsicht soll der Unternehmensstandort als Maßnahme der Innenentwicklung neu strukturiert und dadurch die geplante Aufstockung der Bestandsgebäude ermöglicht werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II“ dient der Stärkung der Innenentwicklung und erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens ist wie folgt begründet:

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

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

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

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

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll das Planungsziel „Vertikale Nachverdichtung“ im Sinne einer flächensparenden Bauweise realisiert werden. Die für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften werden modifiziert, so dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nur marginal berührt werden und somit die Eingriffsintensität auf ein Minimum reduziert wird. Die Änderung des Bebauungsplans gewährleistet somit die Erweiterungsabsicht des ansässigen Unternehmens sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.3.4 ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Planfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist folglich nicht notwendig.

1.3.5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.4 PLANBEREICH

Der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“ umfasst das Grundstück mit der Flurstücknummer 12784/1. Die Größe des Planbereichs beträgt 0,67 ha.

1.5 PLANUNTERLAGEN

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II“ besteht aus:

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

Folgende Anlagen liegen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II“ bei:

- o **Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung** mit Stand März 2025, erstellt durch Herrn Kaiser, Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg;

1.6 PLANUNGSSTAND

Entwurf mit Datum vom 17.03.2025

2. LAGE UND BESTANDSSITUATION

2.1 LAGE, GRÖSSE UND NUTZUNG

Der knapp 0,7 ha umfassende Geltungsbereich liegt westlich des Ortskerns von Bestenheid im bestehenden Gewerbegebiet „Industriegebiet II“. Der Planbereich ist über die bestehende Erschließungsstraße „Am Stammholz“ erreichbar und ist über diese Gewerbestraße an die nordwestlich verlaufende Landesstraße L2310 angebunden.

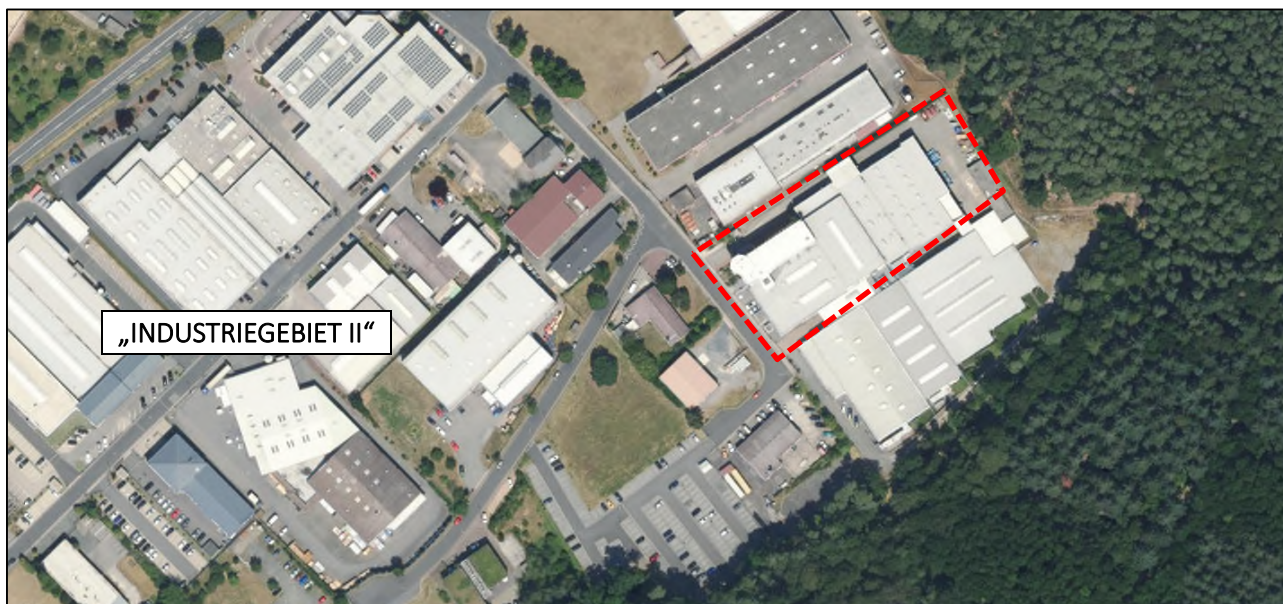


Bild 2: Luftbild mit Darstellung des Planbereiches (rot umrahmt) – Quelle: LUBW



Bild 3: Verwaltungsgebäude / Westecke des Planbereichs, Blick in Richtung Südosten – Quelle: ibu-GmbH

Die bereits intensiv bebaute Gewerbefläche wird derzeit von der Firma Manfred König GmbH & Co. KG als Produktionsstandort genutzt. Innerhalb des Planbereichs sind ein Gebäudekomplex bestehend aus Verwaltungs- und Halleneinheiten sowie ein kleines Nebengebäude im Osten und zwei Trafo-Stationen im direkten Anschluss an die Erschließungsstraße vorhanden. Der Gebäudekomplex ist von betrieblichen Verkehrsflächen eingerahmt (Umfahrung, Stellplätze, Lager- und Abstellflächen). Im Planbereich existieren neben kleinen Gartenflächen keine nennenswerten Grünstrukturen.

Der Planbereich wird begrenzt:

- o Im Nordwesten durch die Liegenschaft der Firma Lutz Packaging GmbH,
- o im Südosten durch die Liegenschaft der Manfred König GmbH & Co. KG,
- o im Südwesten durch die Erschließungsstraße „Am Stammholz“,
- o im Nordosten durch einen Wirtschaftsweg mit dahinter liegenden Waldflächen.

2.2 SCHUTZGEBIETE

2.2.1 ALLGEMEIN

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

2.2.2 ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN

Der Planbereich befindet sich außerhalb der Überflutungsflächen des Mains.

Die westliche Ecke stellt den tiefsten Punkt des Planbereichs dar und weist eine Geländehöhe von knapp 159 müNN auf. Die Überflutungsflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} des Mains liegen weit unter dieser Geländehöhe. Auch bei Anstieg dieser Überflutungsflächen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten ist eine Hochwasservorsorge des Planbereichs nicht erforderlich.

Hinweis: Die im Bild 4 dargestellten Überflutungshöhen des HQ_{extrem} wurden der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage des Daten- und Kartendienstes der LUBW entnommen. Die Geländeinfo zum Planbereich basiert ebenfalls auf den Daten der LUBW.

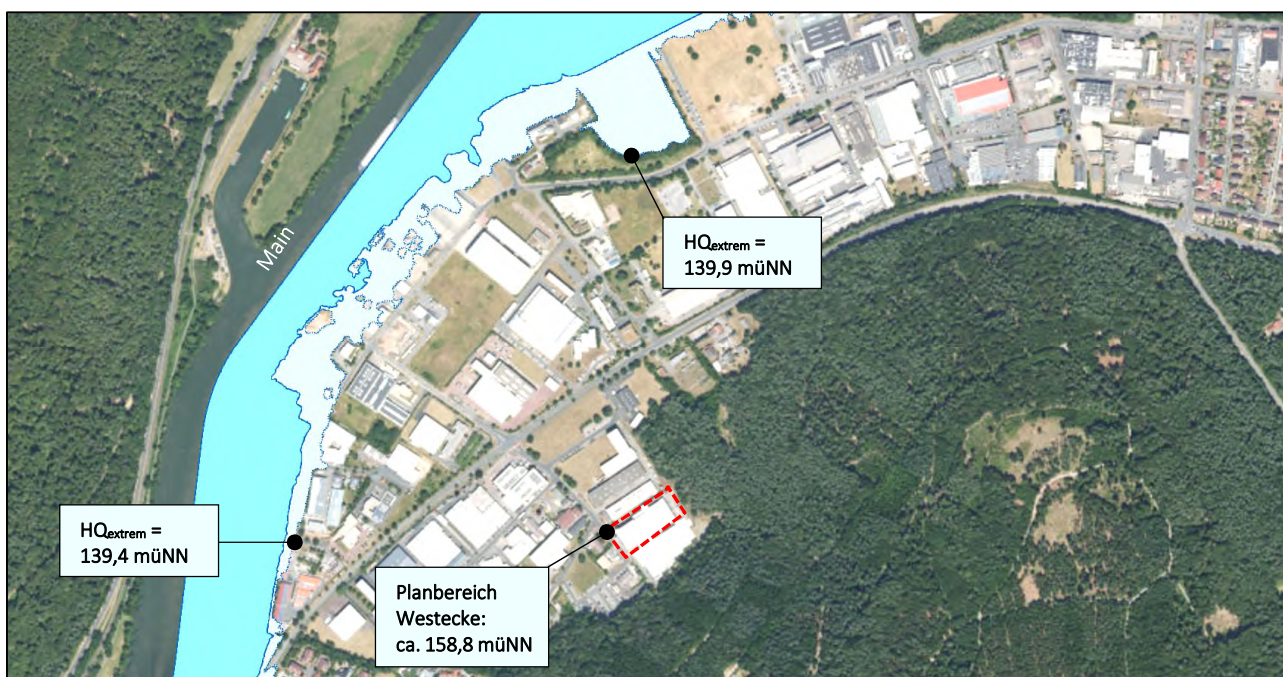


Bild 4: Luftbild mit Darstellung Planbereich (rot umrahmt) sowie Überflutungsflächen HQ₁₀₀ (blau) und HQ_{extrem} (hellblau) des Mains – Quelle: LUBW

2.2.3 BIOTOPE

Nördlich des Planbereichs befindet sich in einem Abstand von ca. 20 bis 25 Meter das gesetzlich geschützte Biotop „Waldrandbereich bei Bestenheid“ (Nr. 262221284575).

2.2.4 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Die südlich an das „Industriegebiet II“ angrenzenden Waldfläche stellt einen Teil des Landschaftsschutzgebietes „Wertheim (4 Teilgebiete)“ dar. Der Abstand zum Planbereich beträgt 50 bis 80 Meter.

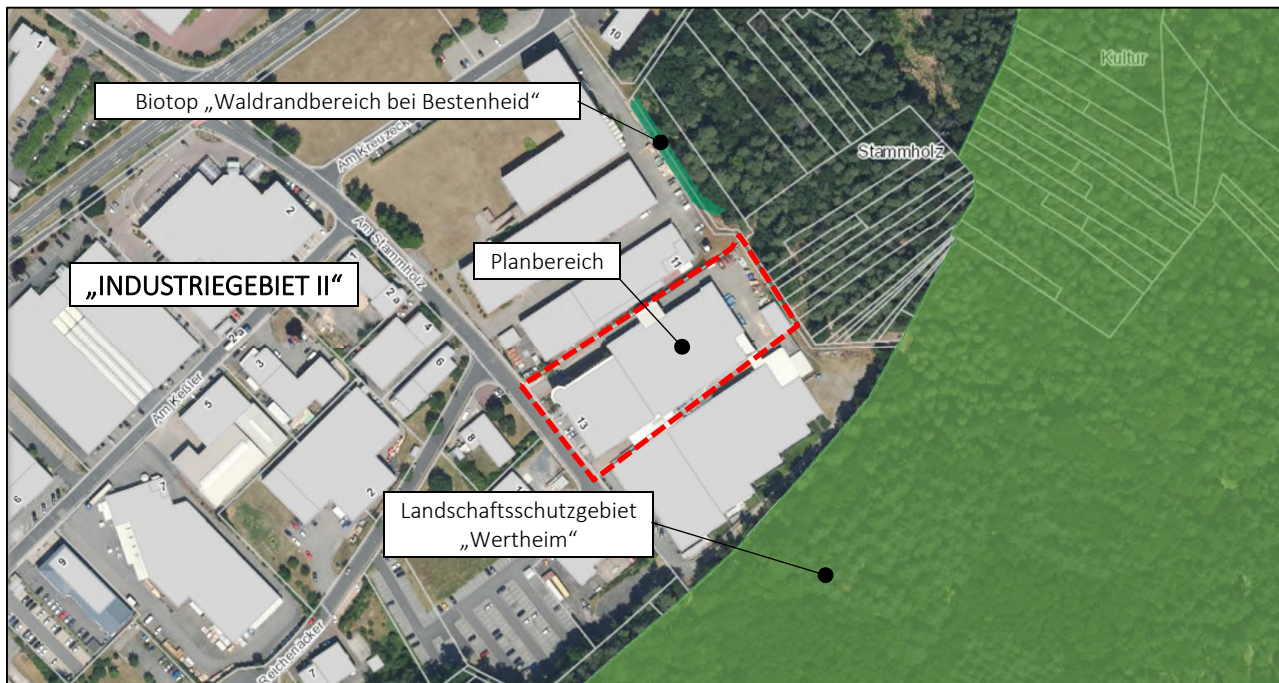


Bild 5: Luftbild mit Darstellung des Planbereichs sowie des Landschaftsschutzgebietes und des Biotops in räumlicher Nähe – Quelle: LUBW

2.3 ALTLASTEN

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

3. RAUMORDNUNG / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 RAUMORDNUNGSRECHTLICHE VORGABEN

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

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

3.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG (LEP 2002)

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

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

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

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

3.3 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

3.3.1 ALLGEMEIN

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

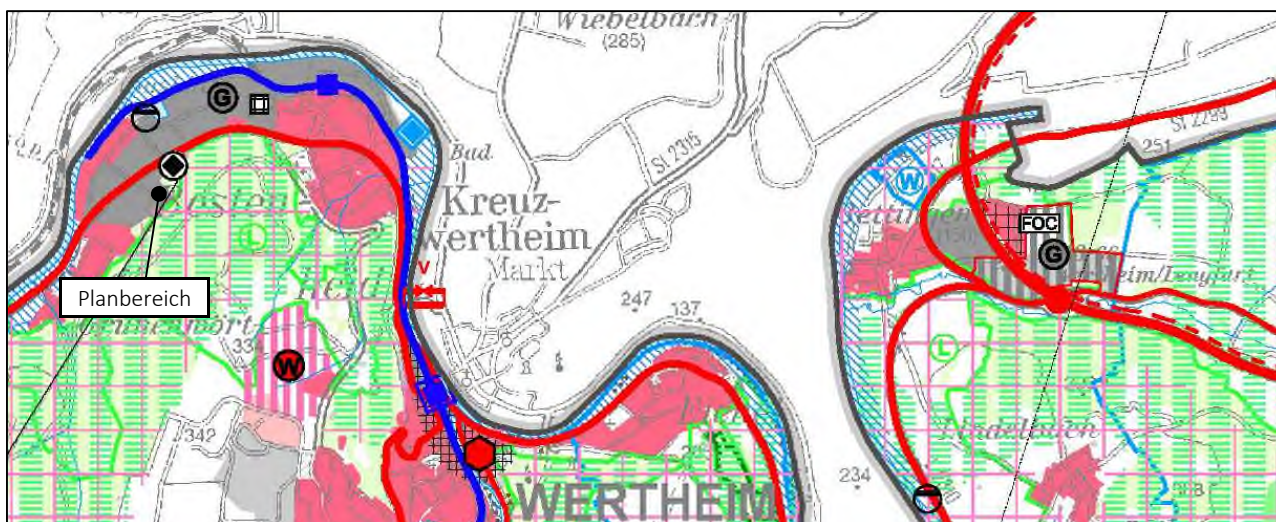


Bild 6: Auszug aus dem Raumnutzungskarte RNK 2020 mit lagemäßiger Darstellung des Planbereichs – Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken.

3.3.2 REGIONALE SIEDLUNGSSTRUKTUR

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

Nach Plansatz 2.4.0 (6) gehört zur Eigenentwicklung der Gemeinden u.a. die Schaffung von Arbeitsplätzen.

3.3.3 INDUSTRIE, GEWERBE UND DIENSTLEISTUNGSEINRICHTUNGEN

Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur und zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung sind Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete in Bestenheid, im Reinhardshof und in Bettingen festgelegt.

3.3.4 VORBEHALTS- UND VORRANGGEBIETE

Der Planbereich der 4. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“ in Bettingen wird von keinem regionalplanerischem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet überlagert.

Ein Regionaler Grünzug tangiert den Planbereich im Osten bzw. das „Industriegebiet II“ im Südosten. Dieser Grünzug wird von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung sowie von einem Landschaftsschutzgebiet überlagert. Die vorliegende Planung innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebietes bedingt allerdings keine negativen Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung oder auf die Funktionen des Regionalen Grünzugs und des Landschaftsschutzgebiets.

3.3.5 RESÜMEE

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

Im Hinblick auf die regionalplanerischen Zielsetzungen, auf die wirtschaftliche Notwendigkeit einer Standortentwicklung und im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung trägt die Planung dazu bei, dem im „Industriegebiet II“ ansässigem Unternehmen genug Raum zur baulichen Erweiterung am Firmenstandort zu geben und die Flächenressourcen im Außenbereich als Lebensgrundlage für nachfolgende Generationen zu schonen und zu schützen.

4. PLANUNG / BAULEITPLANUNG

4.1 ZIELE DER PLANUNG

Das bestehende Gewerbegebiet westlich der Ortslage von Bestenheid wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet II“ mit seinen Änderungen planungsrechtlich gesteuert und entwickelt.

Die Unterstützung bei gewerblichen Weiterentwicklungen vorhandener Unternehmensstandorte ist erklärtes Ziel der Stadt Wertheim. Folglich ist es aus kommunaler Sicht erforderlich, den Planbereich der 4. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“ auszuweisen, um die wirtschaftliche Entwicklung eines ortsansässigen Unternehmens zu ermöglichen und zu sichern.

Die gewerbliche Nutzung und Planungsabsichten des ansässigen Unternehmens sind maßgebend für die Änderungen der städtebaulichen Festsetzungen und der gestalterischen Überlegungen. Mit der 4. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vertikale Nachverdichtung auf der Liegenschaft eines ansässigen Unternehmens geschaffen werden. Im Zuge einer vertikalen Nachverdichtung kann das Firmengrundstück effizienter genutzt und die bestehenden Strukturen optimiert sowie nachhaltiger gestaltet werden.

Vor dem Hintergrund eines zunehmenden Flächenverbrauchs ist die Umnutzung und Optimierung vorhandener Flächen- und Gebäudepotenziale im Innenbereich von großer Bedeutung. Die Innenentwicklung trägt zu einer Reduzierung des zusätzlichen Flächenverbrauchs bei, verringert Verkehrsströme und führt zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen. Auf diese Weise leistet die Planung einen positiven Beitrag zur Umsetzung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

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

4.3 BEBAUUNGSPLAN – VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Das bestehende Gewerbegebiet westlich der Ortslage von Bestenheid wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet II“ planungsrechtlich gesteuert und entwickelt. Der Bebauungsplan ist am 13. Oktober 1982 in Kraft getreten.

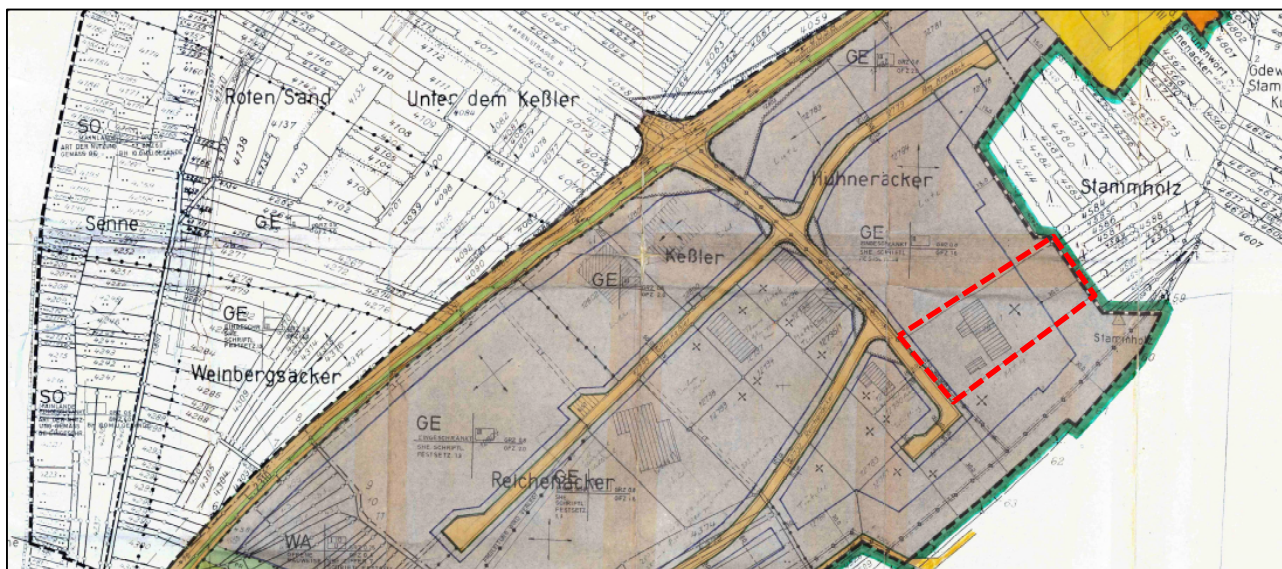
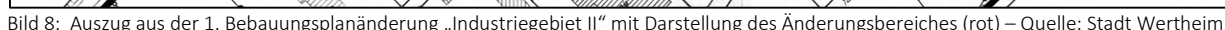


Bild 7: Auszug aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet II“ mit Darstellung des Änderungsbereiches (rot) – Quelle: Stadt Wertheim

Maßgebend für den Planbereich ist zudem die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet II“. Die Änderung ist am 1. Juli 1994 in Kraft getreten.

Zielsetzung der 1. Bebauungsplanänderung war die Modifizierung der Festsetzungen zur Optimierung der Nutzung auf den gewerblichen Grundstücken.



Eine Betrachtung von Standortalternativen ist aufgrund der Verfahrensart nicht erforderlich.

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und bei nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB ist der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den vorgegebenen Kriterien zur Nachweisführung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben darzulegen (Vorgabe / Quelle: Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017 herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg).

Da es sich vorliegend um eine Bebauungsplanänderung ohne Flächenneuausweisung handelt, ist keine Nachweisführung des gewerblichen Bauflächenbedarfs erforderlich.

Den Planbereich weiterhin gewerblich in optimierter Form zu nutzen ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurden auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet II“ erarbeitet und partiell entsprechend den städtebaulichen und unternehmerischen Absichten modifiziert in das vorliegende Planwerk integriert. Die Festsetzungen zum Artenschutz wurden auf der Grundlage des anliegenden „Landschaftsplanerischen Fachbeitrags mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung“ erarbeitet.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Optimierung der Flächenausnutzung des Planbereichs im Kontext einer vertikalen Nachverdichtung vor. Durch die Neuregelung der Gebäudehöhe soll eine Gebäudeaufstockung ermöglicht sowie dadurch die Funktionstüchtigkeit der Gewerbefläche gesteigert werden.

Eine Überbauung der Fläche war bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet II“ zulässig, der in diesem Bereich ein Gewerbegebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 und eine maximalen Traufhöhe von 14 Meter festsetzte. Mit der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung bleibt die Nutzungsart als Gewerbegebiet und die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl erhalten. Lediglich die zulässige Gebäudehöhe wird geändert und auf 24 Meter erhöht.

Die Modifikation und Änderung weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften dienen der Anpassung an zeitgemäße Planungsanforderungen

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

Eventuelle Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belangen, die auf Grund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, werden nachfolgend unter der Ziffer 4.9 aufgezeigt und abgehandelt.

4.7 ERSCHLIEßUNG

4.7.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Der Planbereich ist über die Straße „Am Stammholz“ verkehrstechnisch erschlossen. Diese Erschließungsstraße ist im Norden in einer Entfernung von ca. 200 Meter an die Landesstraße L2310 als überörtliches Verkehrssystem angebunden.

4.7.2 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Planbereichs ist durch den Anschluss an das öffentliche Mischsystem in der Erschließungsstraße „Am Stammholz“ bereits gewährleistet. Schmutz- und Niederschlagswasser werden im Planbereich getrennt voneinander gesammelt und gemeinsam dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt.

4.7.3 WASSERVERSORGUNG

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

4.7.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Im „Industriegebiet II“ ist der Löschwasserbedarf als Grundschutz über das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße „Am Stammholz“ gewährleistet.

Der private Objektschutz wird in Abhängigkeit von den objektspezifischen brandschutztechnischen Kenngrößen ermittelt. Wenn die erforderliche Löschwasserrate für den privaten Objektschutz höher ist als die Löschwasserrate aus dem Grundschutz, ist die Differenz vom Objektbetreiber (Bauherr) über eine zusätzliche private Löschwasservorhaltung abzudecken.

4.7.5 SONSTIGE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Strom- und Gasversorgungs- sowie Telekommunikationseinrichtungen sind im Geltungsbereich ebenfalls vorhanden.

4.7.6 STARKREGENVORSORGE

Die Stadt Wertheim lässt derzeit Hinweiskarten für die Vorsorge von Starkregenereignissen für das gesamte Stadtgebiet ausarbeiten. Die Hinweiskarten zeigen mögliche Überflutungen nach außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen. Aufgrund erster Erkenntnisse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von keiner Gefahr ausgegangen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Starkregenvorsorge zu prüfen ist, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz erforderlich werden. Diese sollen darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzuschirmen und das Eindringen über tieferliegende Gebäudezugänge, Kellertreppen, Fenster und Lichtschächte o.ä. zu vermeiden.

4.8 WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

4.8.1 ERHALT VON WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Der bereits sehr intensiv bebaute Planbereich ist als Gewerbegebiet (GE) mit Einschränkungen gemäß Ziffer 1.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet II“ ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Planbereich mit maximal 0,8 gemäß Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet II“ festgelegt.

Diese Festsetzungen sowie die überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen) bleiben erhalten und werden nachrichtlich in die vorliegende 4. Bebauungsplanänderung übernommen.

4.8.2 AUFHEBUNG VON FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“ werden folgende Festsetzungen aufgehoben:

- o **Höhe der baulichen Anlagen – maximale Traufhöhe $TH_{\max} = 14$ Meter**
(Ziffer 1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“).
- o **Bauweise**
(Ziffer 3.2 der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Industriegebiet II“).
- o **Nebenanlagen**
(Ziffer 4.6 der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Industriegebiet II“).
- o **Baugestaltung**
(Ziffer 1 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Industriegebiet II“).
- o **Dachgestaltung**
(Ziffer 2 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Industriegebiet II“).
- o **Werbeanlagen**
(Ziffer 6.2 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Industriegebiet II“ bzw. Ziffer 4 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“).

4.8.3 NEUE FESTSETZUNGEN / BAUVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“ werden folgende wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften neu festgelegt:

4.8.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- o **Maß der baulichen Nutzung – Gebäudehöhe $GH_{\max} = 24$ Meter**

Wie bereits beschrieben ist die Firma Manfred König GmbH & Co. KG. im Rahmen ihrer räumlichen Unternehmensentwicklung auf ihren Firmengrundstücken an ihre räumlichen Grenzen gestoßen. Sowohl die Fertigung wie auch die Verwaltung sind unter den aktuellen baurechtlichen Rahmenbedingungen auf dem bestehenden Werksgelände nicht mehr erweiterungsfähig.

Aus diesem Grund möchte das Unternehmen ressourcenschonend und energieeffizient ihre Bürogebäude erweitern. Durch eine Aufstockung der Bestandsgebäude als Maßnahme der Nachverdichtung kann der Versiegelung neuer Flächen entgegengewirkt werden. Das vorhandene Verwaltungsgebäude soll um zwei zusätzliche Stockwerke erweitert werden. Das geplante Gebäude ist mit einer Höhe von ca. 24,00 m geplant.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen auf 14 Meter festgesetzt. Das geplante Vorhaben der Firma König würde die Festsetzung erheblich überschreiten. Folglich wird eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Industriegebiet II“ erforderlich, um dem Unternehmen die geplanten Betriebserweiterungen zu ermöglichen.

Hinweis: Im Kontext mit der bisher festgesetzten maximalen Traufhöhe von 14 Meter wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich momentan Gebäude mit Dachneigungen von bis zu 33° zulässig sind. Bei fiktivem Ansatz einer 30 Meter breiten Halle mit einem 10° geneigten Satteldach entsteht eine Firsthöhe von ca. 16,6 Meter. Bei einer Dachneigung von 20° würde eine Firsthöhe über 19 Meter geschaffen werden. Das heißt, dass in der Gesamtbetrachtung dieser Festsetzungen bereits jetzt schon Gebäude mit relativen Gebäudehöhen von weit über 14 Meter entstehen können. Vor diesem Hintergrund relativiert sich die geplante Anhebung der Gebäudehöhe auf 24 Meter.

- o **Bauweise**

Im Planbereich wird in Anlehnung an das bestehende Baurecht die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt, so dass Gebäudelängen über 50 Meter realisiert werden können. Die Gebäudeausdehnungen auf den einzelnen Grundstücken werden durch die überbaubaren Flächen begrenzt; somit

bleibt eine optimale Nutzung des Baugrundstücks im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten und Betreiberfordernissen gewährleistet.

O Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze

Zur Wahrung eines verträglichen städtebaulichen Erscheinungsbildes werden im Planbereich neue Reglementierungen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen festgesetzt.

O Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bereich des Sandmagerrasens am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches (Böschungsbereich zum Wirtschaftsweg Fl.St.Nr. 4542 – siehe Planzeichnung bzw. Abb. 2 im anliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag) besitzt Habitatqualität für Reptilien und ist folglich als Potentialfläche einzustufen.

Des Weiteren wurde innerhalb dieser Fläche das Vorkommen der Gewöhnlichen Sandgrasnelke festgestellt. Die Sandgrasnelke gehört zum Artenschutzprogramm Baden-Württemberg (ASP). Das ASP dient dazu, gefährdete Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste zu erhalten.

Diese Fläche ist vor Beeinträchtigungen zu schützen und darf folglich sowohl baulich als auch als Lagerfläche nicht genutzt oder durch Beschattung gestört werden.

O Technische Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen

Zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen sind im Planbereich zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden.

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

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

Das großflächige Anstrahlen von Fassaden ist aus den genannten Gründen des Artenschutzes und zur Vermeidung von Lichtverschmutzung nicht zulässig.

O Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

Das Verbot zur Führung oberirdischer Freileitungen im Planbereich wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um einen Wildwuchs von Freileitungen zu vermeiden und somit zu einem geordneten Ortsbild beizutragen. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen mit der Stadt Wertheim.

O Leitungsrecht 110-kV-Leitung

Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Freileitung südöstlich des Planbereichs. Für diese Leitung besteht ein technischer Schutzstreifen mit je 21,6 Meter rechts und links der Leitungsachse, der nach Vorgabe der Netze BW (Netzbetreiber) in die Planzeichnung übernommen wurde. Der Schutzstreifen dieser Leitung überlagert den Geltungsbereich im Südosten des Planbereichs. Für diesen Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten des Netzbetreibers festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Rechte des Netzbetreibers, die bestehende oberirdische 110 kV-Stromversorgungsleitungen auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 12784/1 zu warten, zu unterhalten und bei Bedarf zu sanieren.

O Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“ ist entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) dargestellt.

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

o Darstellung ohne Festlegungscharakter

Grundlage für die Planzeichnung ist die Liegenschaftskarte. Die Darstellungen in der Liegenschaftskarte haben keinen Norm- oder Festsetzungscharakter.

4.8.3.2 Örtliche Bauvorschriften

o Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Hinblick auf die geplante Gebäudeerhöhung war es notwendig, die vorhandenen Vorgaben und Festsetzungen zur Gestaltung zu überprüfen und teilweise zu modifizieren, um eine landschaftsgerechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten.

Bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurde dahingehend festgesetzt, dass die Verwendung stark reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht zulässig ist. Des Weiteren dürfen bei der äußeren Farbgebung der Fassaden dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden.

Im Kontext mit der Ortsbildgestaltung hat die Dachneigung einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes und kann zur Harmonie oder Disharmonie des gesamten Ortsbildes beitragen. Durch die Festlegung einer städtebaulich sinnvollen Dachneigung kann eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden, die ein ansprechendes Ortsbild ermöglicht. Bisher waren im Planbereich Dachneigungen bis 33° zulässig. Im Hinblick auf die neu festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 24 Meter wurde die Dachneigung als zentrales Element in der Architektur zur Wahrung eines positiven städtebaulichen Erscheinungsbildes auf 10° begrenzt.

o Stellplätze

Im Hinblick auf eine nachhaltige und naturnahe Entwässerung wurde die Gestaltung der PKW-Stellplätze neu formuliert und festgesetzt: Auf den PKW-Stell- bzw. Parkplatzflächen ist das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung / Verdunstung zuzuführen, sofern es entsprechend den aktuellen technischen DWA-Regelwerken möglich ist und sofern von den Flächen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht.

o Werbeanlagen

Analog zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wurden Vorgaben zur Gestaltung der Größe, der Farbe, des Materials und der Beleuchtungsart von Werbeanlagen zur Wahrung eines verträglichen Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung negativer Einflüsse auf die Verkehrssicherheit auf die angrenzenden Straßen neu formuliert und festgelegt.

4.8.3.3 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise mit Belangen zum Denkmalschutz, zum Bodenschutz, zu Altlasten, zu den Ver- und Entsorgungseinrichtungen, zur Förderung der Biodiversität, zu Vermeidung von Vogelschlag an Glas, zur Energiegewinnung / Klimaschutz, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zur Starkregenvorsorge und zum Grundwasserschutz werden als Ziffer III Bestandteile der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.

4.9 UMWELT-, NATUR- UND ARTENSCHUTZ

4.9.1 ALLGEMEINE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

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

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

4.9.2 FACHLICHE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DES NATURSCHUTZES FÜR DEN PLANBEREICH

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

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

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** ist die Fläche als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG sowie Gebietes des Netzes Natura 2000 werden durch das Plangebiet nicht überlagert.

Böden mit besonderen Funktionen oder Geotope sind nicht betroffen.

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

4.9.3 FACHBEITRAG SPEZIELLER 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 „Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzrechtlicher Prüfung“ wurde durch das Büro ÖAW aus Würzburg erstellt (Stand: März 2025). Es wurden 2 Begehungen des geplanten Eingriffsbereiches und dessen Umgebung zur Erfassung der Vegetations- und Nutzungstypen sowie von Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. deren Habitaten durchgeführt. Die Grundlagenerhebung erfolgte in den Jahren 2024 und 2025.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde folgendes festgestellt:

- o Schutzgebiete sind im direkten Eingriffsbereich nicht ausgewiesen.
- o Biotope wurden nicht kartiert. Ein faktisches Biotop ist der Sandmagerrasen am Nordostrand des Geltungsbereiches u.a. mit Vorkommen der Sandgrasnelke.
- o Im Geltungsbereich wurden keine Hinweise für das Vorkommen von streng geschützten Schmetterlings-, Amphibien-, Libellen-, Heuschrecken-, Käfer-, Mollusken- oder Vogelarten vorgefunden.
- o Vorkommen der Zauneidechse am Waldrand nordöstlich der geplanten Baumaßnahme sind bekannt (letzter Nachweis 2020). Vorkommen der Schlingnatter in diesem Bereich können nicht ausgeschlossen werden.

Negative Auswirkungen auf streng geschützte Arten können bei Einhaltung folgender Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können:

- o Die nördlichen Randbereiche des Geltungsbereiches (Bereich des Sandmagerrasens) sind im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen nicht als Bau- und Lagerflächen zu nutzen oder durch Beschattung zu stören.

4.9.4 MAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

Die Festsetzung und Realisierung von Maßnahmen zur Grünordnung sind durch die bereits vorherrschende sehr intensive Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches nahezu unmöglich.

4.9.5 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

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

4.9.5.1 Schutzgut Mensch

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

Bestandsaufnahme

Der Planbereich befindet sich innerhalb des „Industriegebiets II“ in Bestenheid im Anschluss an bestehende gewerbliche Bauflächen. Östlich des Planbereichs bzw. angrenzend an das Gewerbegebiet sind Waldflächen vorhanden, die im Regionalplan als regionaler Grünzug und als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen sind. Die Waldfläche südlich des „Industriegebiets II“ ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

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

Das Plangebiet grenzt im direkten Umfeld an keine Wohnbebauung an, so dass keine nachteilige Betroffenheit der Bevölkerung vorliegt.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen. Das Plangebiet kann weiterhin gewerblich genutzt werden.

Umweltauswirkungen (Prognose)

- o Der Planbereich besitzt keine Bedeutung für Erholungs- und Wohnumfeldfunktion.
- o Es entstehen geringe vorübergehende baubedingte Beeinträchtigung/Störungen im näheren Umfeld durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen).
- o Die Maßnahme trägt nicht zur Zunahme der Verkehrsströmen bei; folglich ist in den Bestenheider Siedlungsbereichen mit keinen zusätzlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen (wie z.B. Reduzierung des Versiegelungsgrades) sind aufgrund der bereits intensiven gewerblichen Nutzung nicht möglich.

Bewertung

Die Funktionen der angrenzenden Waldfläche als Landschaftsschutzgebiet, als regionaler Grünzug und als Vorbehaltsgebiet für Erholung werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die Überplanung des Baugrundstücks bedingt unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

4.9.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Auf die artenschutzrechtliche Betrachtung im anliegenden Fachbeitrag wird verwiesen.

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich liegt das Landschaftsschutzgebiet Wertheim.

Die vorhandene Gebietsstruktur ist durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme des Sandmagerrasens am Nordostrand des Geltungsbereiches u.a mit Vorkommen der Sandgrasnelke keine weiteren ökologisch hochwertigen Flächen vorhanden (siehe Planzeichnung bzw. Abb. 2 im anliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrags).

Die Sandgrasnelke gehört zum Artenschutzprogramm Baden-Württemberg (ASP). Das ASP dient dazu, gefährdete Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste zu erhalten. Im Vorfeld der Umsetzung der jeweiligen Vorhaben sind daher auch Vorkommen dieser Arten abzu prüfen und zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben den Erhaltungszielen dieser Arten entgegensteht. Diese Flächen sollten daher im Zuge der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens vor Beeinträchtigung geschützt werden und nicht als Baueinrichtungsfläche, Lagerplatz o.ä. verwendet werden.

Die Bedeutung als Lebensraum für die Tier Pflanzenwelt wird aufgrund der vorhandenen Standortverhältnisse als sehr gering eingeschätzt. Ein Vorkommen der Zauneidechse am Waldrand nordöstlich des Planbereiches sind bekannt (letzter Nachweis 2020). Vorkommen der Schlingnatter in diesem Bereich können nicht ausgeschlossen werden.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

Umweltauswirkungen (Prognose)

- Eine leichte Zunahme der Beschattung im Bereich des Sandmagerrasens ist durch die Erhöhung des Bestandgebäudes nur in den Abendstunden im Frühjahr und Herbst zu erwarten. Dies bedingt allerdings keine Verschlechterung der Habitatqualität für die Reptilien.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- Der Bereich des Sandmagerrasens am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches (Böschungsbereich zum Wirtschaftsweg Fl.St.Nr. 4542 – siehe Planzeichnung bzw. Abb. 2 im anliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag) besitzt Habitatqualität für Reptilien. Diese Potentialfläche darf sowohl baulich als auch als Lagerfläche nicht genutzt oder durch Beschattung gestört werden.

Bewertung

Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist kein Verbotstatbestand erfüllt. Mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Populationen ist nicht zu rechnen.

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

4.9.5.3 Schutzgut Boden

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

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 141 (Sandstein-Spessart) in der Großlandschaft Odenwald (14). Als geologischer Untergrund ist der Obere Buntsandstein angegeben, der von Terrassensande überdeckt ist. Als Böden sind Bänderbraunerden über Terrassensand zu erwarten.

Innerhalb der versiegelten Bereiche der vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen sind keine natürlichen Bodenfunktionen mehr vorhanden.

Mit Ausnahme des Sandmagerrasen am Nordostrand des Geltungsbereiches u.a. mit Vorkommen der Sandgrasnelke sind Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden (siehe Planzeichnung bzw. Abb. 2 im Landschaftspflegerischen Fachbeitrags)..

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

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Der intensiv bebaute Planbereich ist als gewerbliche Fläche planungsrechtlich ausgewiesen und befindet sich innerhalb bestehender Gewerbeflächen des „Industriegebiets II“. Planungsrechtlich ist momentan eine 80 %ige Überbauung ($GRZ_{max} = 0,8$) möglich.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der Überplanung des gewerblichen Grundstücks bleibt die maximale Überbauung d.h. die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl unverändert. Es folglich von keinem höheren Versiegelungsgrad d.h. von einem dadurch eventuell bedingten Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen (wie z.B. Reduzierung des Versiegelungsgrades) sind aufgrund der bereits intensiven gewerblichen Nutzung nahezu nicht möglich.

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

Bewertung

Insgesamt bewirkt die Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden bleiben folglich die Auswirkungen durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes unverändert.

4.9.5.4 Schutzgut Wasser

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

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer vorhanden.

Im Planbereich ist die Bedeutung des Bodens für die Grundwasserneubildung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als sehr gering einzustufen.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen. Das Plangebiet kann weiterhin gewerblich mit einem Überbauungsgrad von maximal 80 Prozent genutzt werden.

Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der Überplanung des gewerblichen Grundstücks bleibt die maximale Überbauung d.h. die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl unverändert. Es folglich von keinem höheren Versiegelungsgrad d.h. von einem dadurch eventuell bedingten Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

o Schutz des Grundwassers

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

o Regenwassernutzung

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

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

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

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen (wie z.B. Reduzierung des Versiegelungsgrades) sind aufgrund der bereits intensiven gewerblichen Nutzung nicht möglich.

Bewertung

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Versiegelungsgrad bleibt unverändert. Zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bzw. auf die Grundwasserneubildungsrate sind nicht zu erwarten.

4.9.5.5 Schutzgut Klima / Luft

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

Bestandsaufnahme

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

Das Planungsgebiet weist bereits bauliche Anlagen und versiegelte Flächen auf. Die Erwärmung der vorhandenen Bauwerke und Flächenversiegelungen wirkt sich bereits negativ auf das Klein- bzw. Mikroklima aus. Der Zufluss von Frischluft ist durch die dreiseitig vorhandene Bebauung und durch die abschirmende Wirkung der angrenzenden Waldflächen bereits deutlich eingeschränkt. Der Planbereich besitzt folglich keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Gewerbeflächen.

Im Hinblick auf die Lufthygiene weist das Planungsgebiet eine zusätzliche Belastung durch die auf der angrenzenden Erschließungsstraßen und durch die im räumlichen Nahbereich verlaufende Landesstraße L2310 anfallenden verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auf.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

Umweltauswirkungen (Prognose)

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

Durch die geplante Gebäudeaufstockung werden die Kaltluftzuflüsse im Gebiet abschwächt; die Abschwächung ist allerdings im Hinblick auf die bestehende Bebauung innerhalb und außerhalb des Planbereichs als marginal zu bewerten.

Eine geplante Gebäudeerhöhung steigert zudem die Strahlungsenergie, die während des Tags gespeichert und nachts in die Umgebung in Form von Wärme abgegeben wird. Der kühlende Effekt der angrenzenden Waldflächen beeinflusst allerdings die Umgebungstemperatur und bewirkt folglich eine Minderung der sommerlichen Gebäudeüberwärmung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- o Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück sowie an oder auf den Gebäuden bewirken eine messbare Temperaturreduktion und tragen folglich zur Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktion bei. Zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas wird empfohlen, die Dachflächen als vegetabil begrünte Dächer (intensive oder extensive Dachbegrünung) auszuführen und die Fassaden zumindest partiell zu begrünen.
- o Des Weiteren wird festgesetzt, dass bei der Fassadengestaltung nur helle Farbtöne verwendet werden sollen. Helle Farben besitzen eine höhere Reflexionswirkung des einstrahlenden Sonnenlichts und tragen zur Reduzierung der Fassadenerhitzung bei.
- o In der Rubrik „Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen“ sind unter der Ziffer 7 Empfehlungen zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung, dargestellt, die bei der Objektplanung Berücksichtigung finden sollten.
- o Gehölzpflanzungen zur kompletten Ein- oder Durchgrünung des Planbereichs sind aufgrund des vorhandenen hohen Überbauungsgrades nicht möglich.

Bewertung

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der Maßnahmen und Empfehlungen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der Summe als gering zu bewerten.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes bewirkt im Vergleich zum bestehenden Planungsrechts eine leicht höhere Eingriffsintensität. In der Gesamtbewertung ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft als marginal zu bewerten.

4.9.5.6 Schutzgut Landschaft

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

Bestandsaufnahme

Der intensiv bebaute Planbereich ist als gewerbliche Fläche planungsrechtlich ausgewiesen und befindet sich innerhalb bestehender Gewerbeflächen des „Industriegebiets II“. Planungsrechtlich sind im Planbereich momentan Gebäude mit Traufhöhen von 14 Meter und Dachneigungen von bis zu 33° zulässig.

Das Plangebiet weist keine landschaftsbildprägenden Strukturen auf. Von verhältnismäßig hoher Qualität für das Landschaftsbild sind die angrenzenden Waldflächen südlich und östlich des Planbereiches.

Das Plangebiet ist von Gewerbeflächen dreiseitig umgeben. Östlich des Planbereichs sind Waldflächen vorhanden. Im Süden bestehen weitere Waldflächen, die allerdings nicht direkt an das Plangebiet, sondern sich an das Gewerbegebiet angrenzen.

Der Planbereich ist nur im direkten Nahbereich komplett wahrnehmbar. Blickbeziehungen aus Richtung Osten und Süden sind durch die vorhandenen Waldstrukturen verstellt und somit deutlich eingeschränkt. Die vorhandene gewerbliche Gebäudekulisse südlich und westlich des Planbereichs kaschiert den vorhandenen Gebäudekomplex der Fa. König GmbH & Co.KG und wirkt somit als sichtverschattendes Element bzw. als Sichtbarriere. Aus dem südlich verlaufenden Maintal betrachtet ist der bebaute Planbereich dadurch nur punktuell und in der Regel je nach Standort nicht in Gänze wahrnehmbar.

Die Bebauung im Planbereich ist derzeit in die vorhandene Gebäudestruktur im Gewerbegebiet eingebettet und entfacht dadurch in isolierter Betrachtungsweise keine dominante Fernwirkung. Angesichts dieser Tatsache besitzt der Planbereich derzeit keinen prägenden Charakter im Hinblick auf das Landschaftsbild.



Bild 9: Blick auf den Gebäudekomplex der Fa. König GmbH & Co.KG (rot eingekreist) in Richtung Südosten, Standort Straßeneinmündung „Am Kreuzeck“ in „Am Stammholz“



Bild 10: Blick auf den Gebäudekomplex der Fa. König GmbH & Co.KG (rot eingekreist) in Richtung Südosten, Standort in der Straße „Am Kreuzeck“

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

Umweltauswirkungen (Prognose)

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

Die Umsetzung ist insbesondere ein Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild im unmittelbaren Umfeld, welches sich durch die Erhöhung der Gebäude verändert. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die bereits bebaute Fläche im Siedlungsbereich des „Industriegebiets II“ befindet und die Umgebung bereits durch die vorhandene gewerbliche Bebauung geprägt ist. Durch die ergänzende vertikale Nachverdichtung an dieser Stelle wird das Orts- und Landschaftsbild zwar verändert, jedoch nicht im übermäßigen Maße, insbesondere im Vergleich zu einer Entwicklung des Vorhabens im Außenbereich.

Der angrenzende großflächige Waldbestand ist durch betriebsbedingte Auswirkungen nicht direkt betroffen, allerdings wird die Sichtbeziehung ausgehend vom südlich gelegenen Maintal geringfügig reduziert.

Wie bereits dargestellt sind im Planbereich momentan Gebäude mit Traufhöhen von 14 Meter und Dachneigungen von bis zu 33° zulässig. In der Gesamtbetrachtung dieser Festsetzungen können bereits jetzt schon Gebäude mit einer relativen Gebäudehöhe von >14 Meter entstehen (Höhe bis OK First). Vor diesem Hintergrund relativiert sich die geplante Anhebung der Gebäudehöhe auf maximal 24 Meter.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- o Verbot der Verwendung leuchtender und reflektierender Farben und Materialien für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Dachdeckungen
- o Reglementierung von Werbeanlagen.

Hinweis: Eine landschaftsgerechte Eingrünung des Planbereichs mit Bäumen würde sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken, ist aber aufgrund der intensiven Bebauung nicht möglich.

Bewertung

Der Eingriffsbereich wird umlaufend durch die angrenzende gewerbliche Bebauung und durch die Gehölzstrukturen der Waldflächen weitgehend sichtverschattet und fügt sich in den bestehenden Siedlungsrand ein.

Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch das Verbot der Verwendung leuchtender und reflektierender Farben und Materialien für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Dachdeckungen sowie durch die Reglementierung von Werbeanlagen vermindert.

Aufgrund der bereits gewerblichen Vorprägung in der Umgebung sind die projektbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen – auch vor dem Hintergrund bereits bestehender Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan zu potentiell möglichen Gebäudehöhen.

4.9.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturdenkmale bekannt.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

Bewertung

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

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

4.9.5.8 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Der bebaute Planbereich ist bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen und befindet sich innerhalb bestehender Siedlungsflächen.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die gewerbliche Nutzung bestehen.

Bewertung

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

4.9.5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen, um Wirkungsketten, sekundäre Effekte oder Summationswirkungen zu erkennen und zu bewerten. Nach derzeitigem Stand der Kenntnisse sind im Änderungsbe- reich keine Wechselwirkungsbeziehungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die zu zusätzlichen, im Rah- men der Einzeldarstellungen zu den einzelnen Schutzgütern nicht genannten, erheblichen Beeinträchtigungs- wirkungen führen könnten.

4.9.5.10 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet II“ nicht geändert, behält der Bebauungsplan weiter- hin seine Gültigkeit.

4.9.5.11 Zusammenfassung

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

Die Prüfung der Beeinträchtigungswirkungen auf die Schutzgüter ergab, dass die Umweltauswirkungen, be- dingt durch die potenziell möglichen Eingriffe der Bebauungsplanänderung, nahezu mit den Umweltauswir- kungen gleichzusetzen sind, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ermöglicht werden. Die Eingriffsin- tensität verändert sich daher nur unwesentlich.

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

4.10 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 Bau- leitplänen 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 fol- genden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

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

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung können grundlegende Entscheidungen und Zielvorgaben zur Sied- lungsstruktur und zum Verkehrskonzept aber auch zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeinspa- rung, zum Umfang und zur Qualität von Freiflächen (insbesondere wohnortnahes Grün) getroffen und viele andere Ziele (z.B. Hochwasserschutz, Biodiversität) gesetzt werden, die wichtige Voraussetzungen für die Be- wältigung der Auswirkungen des Klimawandels und den Klimaschutz darstellen.

Detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte liegen für die Stadt Wertheim nicht vor; die Fragen des Klima- schutzes und der angepassten Energieverwendung stellen daher einen wichtigen Baustein der Bauleitplanung dar.

Die Entwicklung neuer Baugebiete zur Erweiterung der Siedlungsfläche erfolgt grundsätzlich auf der Basis von Bauleitplänen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Entwicklung neuen Baulands setzt die Aufstellung von Bebauungs- plänen voraus. Die Entscheidung über die räumliche Lage und Dimension der Baulandentwicklung fällt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Demgegenüber werden durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen die

konkreten Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke nach Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen verbindlich festgelegt.

Zu den Zielen einer klimagerechten Baulandentwicklung gehört nicht nur, dass die Auswirkungen auf das lokale und regionale Klima beachtet werden, sondern auch alle Bodennutzungsentscheidungen, die Einfluss auf die Ziele des globalen Klimaschutzes haben, also die Verringerung des Energiebedarfs.

Folgende Maßnahmen und Hinweise sind auf der Ebene der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II“ berücksichtigt:

- o Hinweis zur Nutzung fossiler Energien wie Kohle, Öl- oder Gas;
- o Hinweis zur Förderung der Biodiversität;
- o Festsetzung zur Fassadengestaltung: Wahl heller Außenflächen verringert die Aufheizung von Gebäuden;
- o Hinweis zur Begrünung von Flachdächern und Fassaden: zur Wärmedämmung, zum Schutz der Gebäudehülle sowie zum Wasserrückhalt sowie zur Minderung der Aufheizung durch Verdunstungskühle;
- o Hinweis zur Nutzung solarer Gewinne bei der Gebäudestellung (Südorientierung und großflächige Verglasungen nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung;
- o Hinweis zu energetisch günstiger Gebäudeformen (Kompaktheit, Vermeidung von Gebäudevorsprüngen in der wärmedämmenden Gebäudehülle);
- o Hinweis zur optimierten Gebäudeausrichtung für den Luftaustausch: dadurch natürliche Frischluftzufuhr zur nächtlichen Abkühlung;
- o Hinweis zur Erhöhung der Energieeffizienz durch den Einsatz hochwirksamer Dämmmaterialien mit optimierten Dämmstärken;
- o Hinweis zur Wärmeschutzverglasung mit gedämmten Fensterrahmen;
- o Hinweis zur Nutzung geeigneter Dachflächen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie);
- o Hinweis zur Nutzung von Solarelementen an der Fassade;
- o Hinweis zu wärmetechnischen Systemen.

5. BODENORDNUNG

Maßnahmen zur Bodenneuordnung werden nicht erforderlich.

Wertheim, den 17.03.2025

Nils Trapp

Referat Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz

6. RECHTSGRUNDLAGEN / PLANGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist".
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
LBO BW	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
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.
PVPf-VO	Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. November 2022 (GBl. S. 610)
KlimaG BW	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg vom 7. Februar 2023
LEP	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg -LEP 2002-, verkündet am 20. August 2002.
Regionalplan	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
Stadt Wertheim	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Industriegebiet II“, inkraftgetreten am 13. Oktober 1982 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II“, inkraftgetreten am 1. Juli 1994, Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.
König GmbH & Co. KG	Allgemeine Informationen
Stadt Wertheim	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Industriegebiet II“, inkraftgetreten am 13. Oktober 1982 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II“, inkraftgetreten am 1. Juli 1994, Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.