



**STADT WERTHEIM**  
**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET**  
**WESTLICH DER AUTOBAHN – 1. ÄNDERUNG“**  
**IN BETTINGEN**  
**MAIN-TAUBER-KREIS**

**BEGRÜNDUNG**

Entwurf - Datum: 05.01.2024

Untere Torstraße 21  
97941 Tauberbischofsheim  
Telefon: 09341 8909-0  
[www.ibu-gmbh.com](http://www.ibu-gmbh.com)

**ibu**

Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen und  
Umwelttechnik mbH

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeine Angaben	3
1.2 Planungsanlass	3
1.3 Bauleitplanung	4
1.4 Planbereich	7
1.5 Planunterlagen	7
1.6 Planungsstand	7
<b>2. LAGE UND BESTANDSSITUATION</b>	<b>7</b>
2.1 Lage, Grösse, Nutzung und Topographie	7
2.2 Schutzgebiete	8
2.3 Altlasten	8
<b>3. RAUMORDNUNG / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>8</b>
3.1 Raumordnungsrechtliche Vorgaben	8
3.2 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)	8
3.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	9
<b>4. PLANUNG / VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG</b>	<b>10</b>
4.1 Ziele der Planung	10
4.2 Standortalternativen	10
4.3 Bauflächenbedarf	10
4.4 Städtebauliches Konzept	10
4.5 Erschließung	11
4.6 Belange des Umweltschutzes / Artenschutz / Grünordnung	14
4.7 Bewertung der Umweltauswirkungen	18
4.8 Immissionschutz	25
4.9 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen	25
4.10 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	29
4.11 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	29
<b>5. KLIMASCHUTZ</b>	<b>30</b>
<b>6. BODENORDNUNG</b>	<b>31</b>
<b>7. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ</b>	<b>31</b>
<b>RECHTS- UND ARBEITSGRUNDLAGEN / INFORMATIONEN- UND INTERNETQUELLEN</b>	<b>32</b>

Bearbeitung:

E. Göbel



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

# 1. EINFÜHRUNG

## 1.1 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 Bettingen mit derzeit 783 Einwohner liegt rund 9 km nordöstlich von der Wertheimer Stadtmitte an der Landesgrenze zu Bayern.

## 1.2 PLANUNGSANLASS

Im Ortsteil Bettingen befindet sich in unmittelbarer Nähe der Autobahn BAB 3, angrenzend an die Ortsbebauung, das Gewerbegebiet westlich der Autobahn. Das Gewerbegebiet liegt im Geltungsbereich des am 17.09.2013 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“.

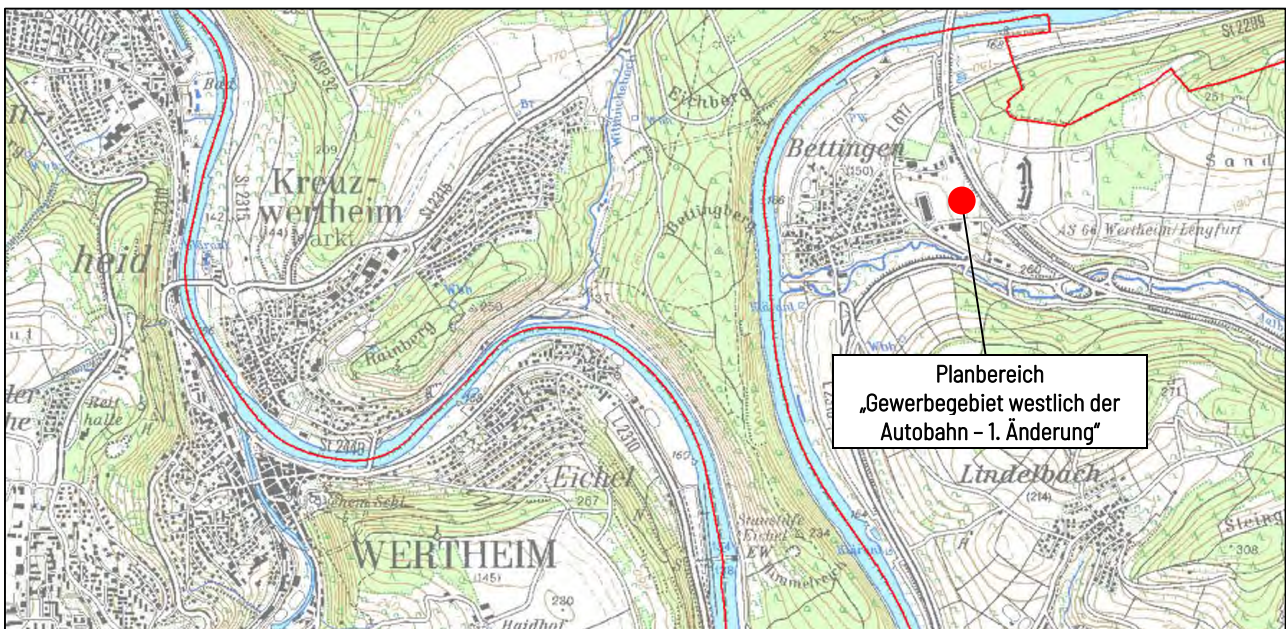


Bild 1: Auszug Top. Karte mit Standortdarstellung des Planbereiches „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ – Quelle: GIS Main-Tauber-Kreis

Die innerhalb des Gewerbegebietes liegenden freien Grundstücksflächen befinden sich alle in Privateigentum. Hierzu gehören auch die Grundstücksflächen nördlich des Dertinger Weges, welche mit einer Gesamtfläche von 5,90 ha im Eigentum zweier Grundstückseigentümer liegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die nunmehr seit rund 25 Jahren brachliegende Gewerbefläche neu zu gliedern, d.h. es sollen im Planbereich sieben Grundstücke entstehen, die über eine neue Ortsstraße verkehrstechnisch erschlossen werden sollen. Auf diesen Gewerbeflächen sollen sich kleine und mittlere Unternehmen (Mittelstand) in Wertheim ansiedeln können.

## 1.3 BAULEITPLANUNG

### 1.3.1 Allgemein

Der geplante Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ in Wertheim-Bettingen.

### 1.3.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat am **14.12.2020** in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ und den Erlass der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste den unter der Ziffer 1.4 beschriebenen Planbereich. Ergänzend zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss wurde in der Gemeinderatsitzung am **27.03.2023** beschlossen, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

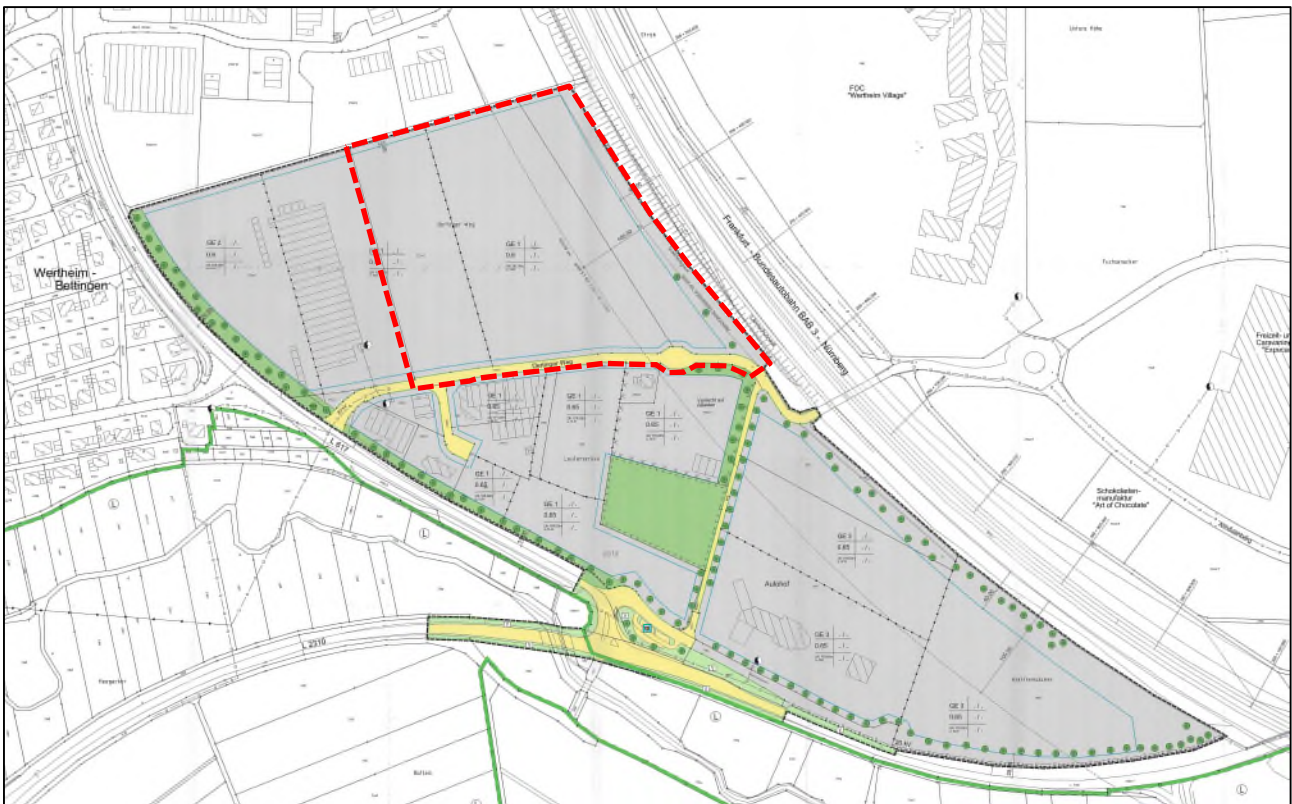


Bild 2: Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“, Auszug Planzeichnung mit Darstellung des Änderungsbereiches (rot) – Quelle: Stadt Wertheim

### 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.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013 wurde der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung formuliert. Vor dem Hintergrund des Bedarfs an Gewerbeflächen rückt dieser Grundsatz besonders in den Blickpunkt. 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 besser auszulasten. Der Stadt Wertheim ist es bewusst, dass vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenverbrauchs der Nutzung vorhandener Flächenpotenziale im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine große Bedeutung zukommt.

Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen und der gleichzeitigen Forderung nach einem reduzierten Flächenverbrauch soll die brachliegende Gewerbefläche als Maßnahme der Innenentwicklung neu strukturiert und dadurch die Schaffung von sieben gewerblich nutzbaren Baugrundstücken ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens ist wie folgt begründet:

- ⊕ Mit der Überplanung wird eine innerörtliche brachliegende Gewerbefläche aktiviert (Wiedernutzbarmachung als Maßnahme der Innenentwicklung);
- ⊕ Zur Optimierung der Flächenausnutzung wird eine neue Verkehrserschließung innerhalb der brach liegenden Gewerbefläche hergestellt (Maßnahme zur Förderung der baulichen Verdichtung);
- ⊕ Bei Grundflächen zwischen 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Prüfung der Beeinträchtigungswirkungen auf die Schutzgüter wurde im Vorfeld der Bebauungsplanänderung überschlägig geprüft. Im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung wurden die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nochmals im Detail betrachtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Umweltauswirkungen, bedingt durch die potenziell möglichen Eingriffe der Bebauungsplanänderung, gleichzusetzen sind mit den Umweltauswirkungen, ermöglicht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, d.h. im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan geht hervor, dass sich die Eingriffsintensität, bedingt durch die Bebauungsplanänderung, nur unwesentlich verändert.

Die Prüfung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ist der Ziffer 4.7 zu entnehmen.

- ⊕ Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- ⊕ Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- ⊕ Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissions-schutzgesetzes zu beachten sind (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB).

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

- ⊕ von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- ⊕ von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- ⊕ von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB.
- ⊕ vom Monitoring nach § 4c BauGB,
- ⊕ von der Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen: Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, 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 dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ sollen die städtebaulichen Planungsziele zur Neustrukturierung des Planbereichs konkretisiert bzw. verwirklicht werden. Die für die städtebauliche Ordnung getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften werden nahezu unverändert bzw. leicht modifiziert vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nahezu nicht berührt werden. Die Änderung des Bebauungsplans gewährleistet somit weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie einem dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### 1.3.4 Änderung Flächennutzungsplan

Die Planfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Somit entwickelt sich die Planung aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes – eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht nötig.

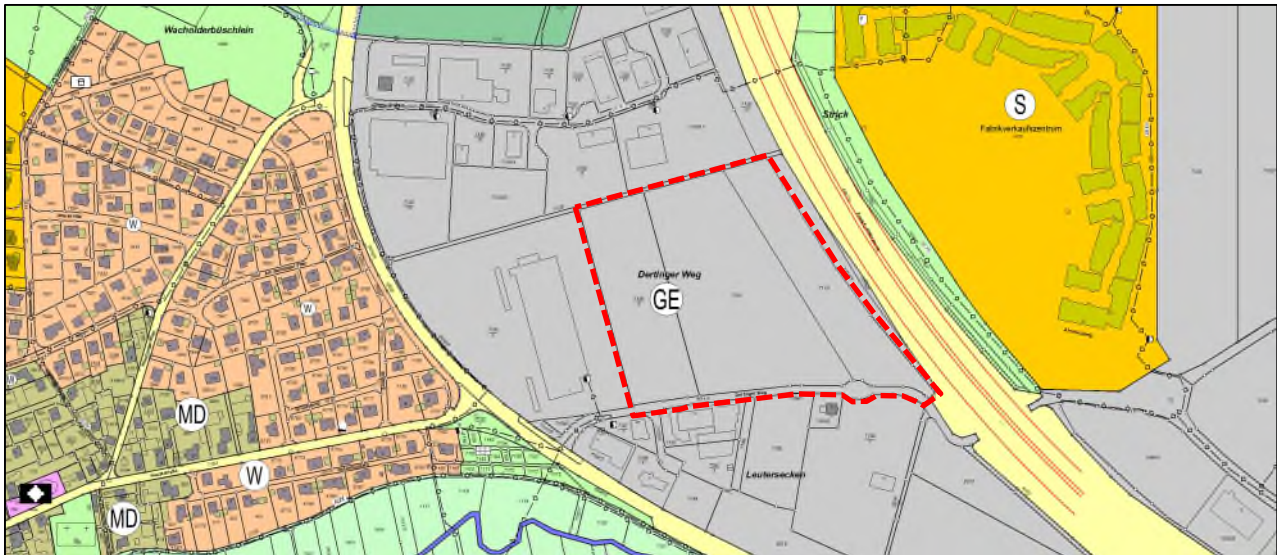


Bild 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim mit Darstellung des Änderungsbereiches (rot) – Quelle: Stadt Wertheim

### 1.3.5 Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Die Erarbeitung des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ erfolgte in Anlehnung an die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“. Im Sinne einer geringen Regelungsdichte („schlanker Bebauungsplan“) werden wie bisher die unabdingbar erforderlichen Festsetzungen getroffen.

#### Mindestfestsetzungen

Für einen „qualifizierten“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB werden erforderlich:

- ⊕ Art der baulichen Nutzung;
- ⊕ Maß der baulichen Nutzung;
- ⊕ Überbaubare Grundstücksflächen;
- ⊕ Verkehrsflächen.

#### Regelfestsetzungen:

Um die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes, des Naturschutzes, die Nutzbarkeit der Außenräume und des Nachbarschutzes zu gewährleisten, sind u.a. folgende Vorschriften erforderlich:

- ⊕ Bauweise;
- ⊕ Höhe und Höhenlage der Gebäude;
- ⊕ Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze;
- ⊕ Grünordnung.

#### Örtliche Bauvorschriften:

Bei besonderen Anforderungen an die städtebauliche Einbindung oder Gestaltung sind u.a. Regelungen festzusetzen bezüglich:

- ⊕ Äußere Gestaltung;
- ⊕ Dachformen;
- ⊕ Stellplätze;
- ⊕ Freiflächengestaltung

## 1.4 PLANBEREICH

Grundlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ ist der Abgrenzungsplan der Stadt Wertheim vom 17.11.2020, der dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans als Anlage beiliegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ umfasst folgende Grundstücke mit den Flurstücknummern:

7115, 7120, 7120/2, 7120/3 sowie Teil aus 7111/1 („Dertinger Weg“).

## 1.5 PLANUNTERLAGEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ besteht aus:

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

Folgende Anlagen liegen dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ bei:

- ⊕ **Fachbeitrag spezieller Artenschutz** mit Datum v. 12.07.2023, erstellt durch die **FABION** GbR, 97084 Würzburg;
- ⊕ **Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität** mit Datum v. 05.01.2024, erstellt durch die **Stadt Wertheim**;

## 1.6 PLANUNGSSTAND

Entwurf mit Datum vom **05.01.2024**

# 2. LAGE UND BESTANDSSITUATION

## 2.1 LAGE, GRÖSSE, NUTZUNG UND TOPOGRAPHIE

Der ca. 5,9 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich des Ortskerns von Bettingen. Der Planbereich ist über den bestehenden „Dertinger Weg“ erreichbar und ist über diese Gewerbestraße an die westlich verlaufende Landesstraße L617 angebunden.

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von zum größten Teil bebauten Gewerbeflächen umgeben; im Osten verläuft die Bundesautobahn A3 (Frankfurt – Würzburg).

Das Gebiet stellt eine Grünfläche ohne Gehölzstrukturen dar.

Der höchste Geländepunkt mit knapp 175 müNN liegt an der Südostecke des Plangebiets. Das Gelände des Planbereichs neigt sich ab dem höchsten Geländepunkt relativ homogen in Richtung Westen. Der tiefste Geländepunkt im Südwesten weist eine Höhe von ca. 156 müNN auf. Es besteht folglich ein Höhenunterschied von ca. 19 Meter innerhalb des Geltungsbereiches. Die Geländeneigungen im Plangebiet liegen zwischen 4 % (westlicher Teilbereich) und 8 % (östlicher Teilbereich), in Randlagen vereinzelt bis 10 %.

Es sind keine topographischen Auffälligkeiten im Planbereich vorhanden.

Der **Planbereich „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“** wird begrenzt:

- ⊕ Im **Süden** durch den „Dertinger Weg“ mit dahinterliegenden Gewerbeflächen,
- ⊕ im **Westen** durch eine bebaute Gewerbefläche entlang des „Dertinger Weges“,
- ⊕ im **Norden** durch zum größten Teil bebaute Gewerbeflächen des Gewerbegebiets „Grüben“ und
- ⊕ im **Osten** durch die Bundesautobahn A3, dahinterliegend das FOC Wertheim-Village.

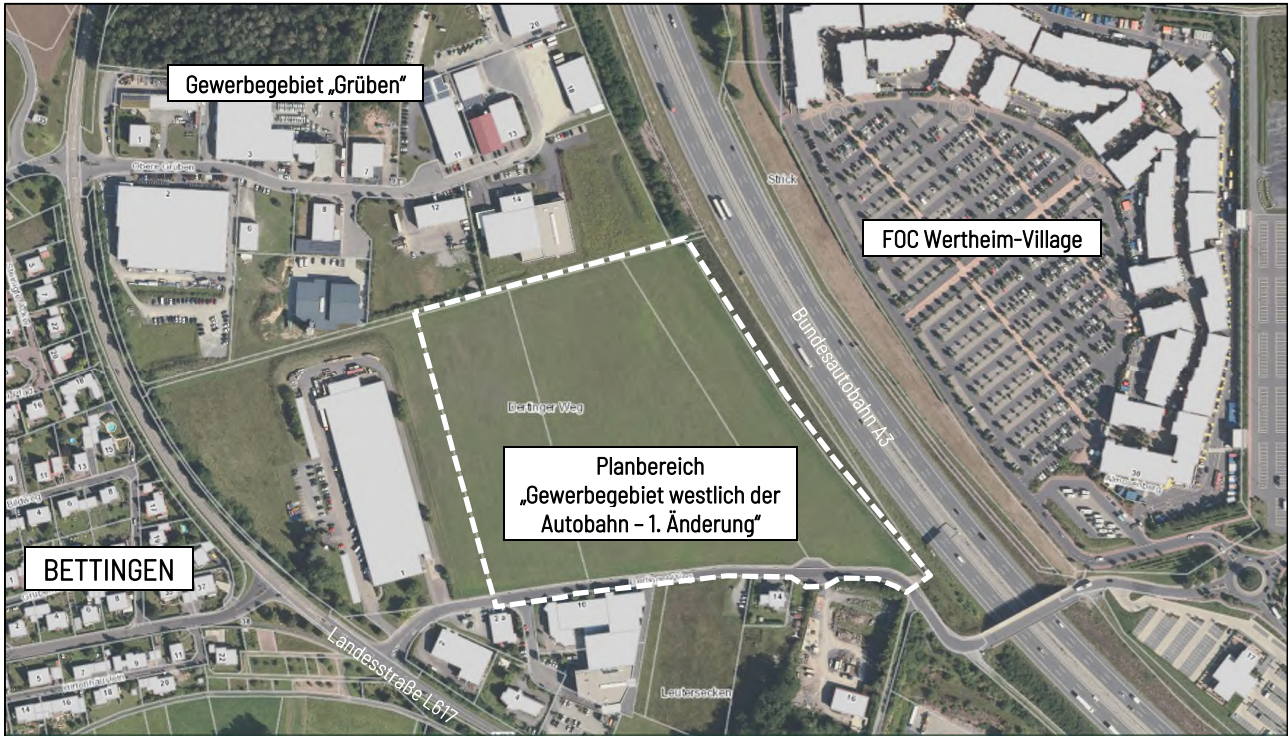


Bild 4: Luftbild mit Darstellung des Planbereiches – Quelle: LUBW

## 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 „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ sind nach dem aktuellen Kenntnisstand keine altlastverdächtige 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 Landesentwicklungssachse (Marktheidenfeld -) Wertheim (- Miltenberg) sowie auf der Landesentwicklungssachse Wertheim - Tauberbischofsheim - Bad Mergentheim - Crailsheim (- Ellwangen [Jagst]). Dies stimmt überein mit der Konkretisierung der Landesentwicklungssachsen im Regionalplan 2020, Plansatz 2.2.1(2).

### 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 Entwicklungssachse (Ellwangen)–Crailsheim–Rot am See–Blaufelden/Schrozberg–Niederstetten–Weikersheim–Bad Mergentheim–Lauda–Königshofen–Tauberbischofsheim–Wertheim – (Marktheidenfeld / Lohr).

#### 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].

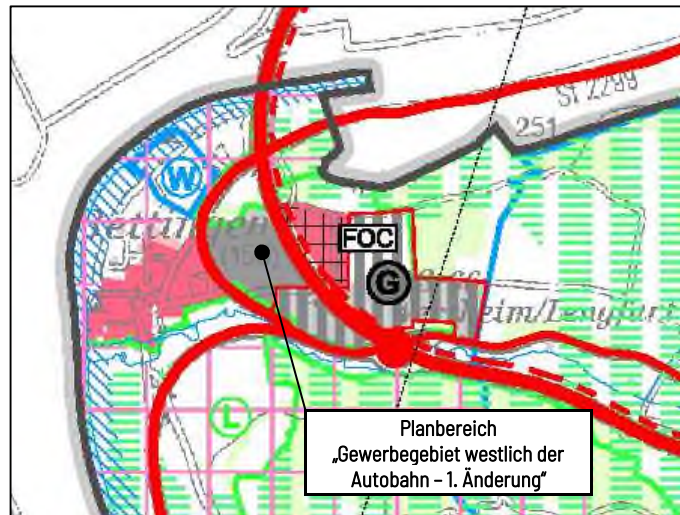


Bild 5: Auszug aus dem Raumnutzungskarte RNK 2020.

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 sind in Bestenheid, im Reinhardshof und in Bettingen Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt.

#### 3.3.4 Vorbehalts- und Vorranggebiet

Der Planbereich „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ in Bettingen wird von keinem regionalplanerischem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet überlagert oder tangiert.

#### 3.3.5 Landschaftsschutzgebiet

Die Ortslage von Bettingen sowie die östlich angrenzenden Gewerbeflächen sind im Süden, Osten und Norden von Flächen des Landschaftsschutzgebiets „Wertheim“ umgeben. Die Siedlungs- und Gewerbeflächen von Bettingen werden allerdings von dieser schutzwürdigen Fläche nicht überlagert.

#### 3.3.6 Resümee

Ziele der übergeordneten Raumordnung stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

## 4. PLANUNG / VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

### 4.1 ZIELE DER PLANUNG

Das bestehende Gewerbegebiet östlich der Ortslage von Bettingen wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“ planungsrechtlich gesteuert und entwickelt. Ein Großteil der Gewerbeflächen konnte bislang an unterschiedlichste Unternehmen zur Bebauung veräußert werden.

Um auch künftig auf kleinere und mittlere gewerbliche Vorhaben und Gewerbeentwicklungen in der Wertheimer Raumschaft reagieren zu können, wird es erforderlich auch kleinformatige Bauflächen wie im benachbarten Gewerbegebiet „Grüben“ bereitzustellen, um damit die positive wirtschaftliche Entwicklung in Wertheim und im speziellen in Bettingen zu fördern.

Vorrangiges Ziel des **Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“** ist es, kleinteilige gewerblich nutzbare Baugrundstücke auf der seit rund 25 Jahren brachliegende Gewerbefläche mit einem Flächenumfang von ca. 5,9 ha zu schaffen. Geplant ist die Aufteilung der Fläche in insgesamt sieben Baugrundstücke mit Flächengrößen zwischen 0,2 ha und 2 ha.

### 4.2 STANDORTALTERNATIVEN

Eine Betrachtung von Standortalternativen ist aufgrund der potentiell gewerblichen Nutzbarkeit des Planbereichs nicht erforderlich.

Durch die Umstrukturierung des Planbereichs soll eine bislang brachliegende Gewerbefläche aktiviert und dadurch eine größere gewerbliche Baulücke geschlossen werden. Mit der Reaktivierung des Plangebiets soll zudem die Flächenausnutzung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung optimiert werden.

Eingriffe durch Inanspruchnahme von neuen Gewerbeflächen im Außenbereich können somit vermieden werden.

### 4.3 BAUFLÄCHENBEDARF

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

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

### 4.4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Den Planbereich weiterhin gewerblich zu nutzen ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurden auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“ erarbeitet und partiell modifiziert in das vorliegende Planwerk integriert. Die Festsetzungen zum Artenschutz wurden auf der Grundlage der aktuellen artenschutzrechtlichen Untersuchung erarbeitet. Die städtebauliche Konzeption sieht eine optimierte Ausnutzung des Planbereichs mit einem hohen Anteil an überbaubaren Bauflächen verbunden mit grünordnerischen Maßnahmen vor.

Durch die Neuparzellierung der Gewerbefläche in insgesamt sieben Baugrundstücke unterschiedlichster Größe wird zur verkehrstechnischen Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke die Anlage einer Erschließungsstraße

erforderlich. Die Erschließungsstraße mit Anschluss an den Dertinger Weg soll als Stichstraße mit Wendeanlage an deren Ende ausgebildet werden.

Mit der planungsrechtlichen Überarbeitung der Gewerbefläche soll zudem der Verkehrsraum des „Dertinger Wegs“ modifiziert werden. Die städtebaulichen Überlegungen der Stadt Wertheim sehen einen gemeinsamen Geh- und Radweg entlang des „Dertinger Wegs“ zwischen der Landesstraße L617 und dem Almosenberg vor. Der vorhandene einseitige Gehweg nördlich der Fahrbahn soll auf eine Breite von 3,50 m aufgeweitet werden, so dass die Mitbenutzung des Radverkehrs ermöglicht und planungsrechtlich gesichert wird.

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

Eventuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes 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 4.6 und 4.7 aufgezeigt und abgehandelt.

## 4.5 ERSCHLIEBUNG

### 4.5.1 Verkehrserschließung

#### Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über den „Dertinger Weg“ unmittelbar an die Landesstraße L617 und im weiteren Verlauf an die Landesstraße L2310 angebunden. Das Gewerbegebiet liegt zudem in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahnanschlussstelle A3 Wertheim / Lengfurt (ca. 1,2 km).

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

#### Innere Erschließung

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sollen künftig fünf der insgesamt sieben neue Baugrundstücke über eine neue Erschließungsstraße mit Anschluss an den „Dertinger Weg“ verkehrstechnisch erschlossen werden. Lediglich die Zu- / Abfahrten der Grundstücke in der Südwest- und Südostspitze sollen direkt an den „Dertinger Weg“ angebunden werden.



Bild 6: „Dertinger Weg“ mit Planbereich (rechts) – Blick in Richtung Westen

#### Verkehrsraum – „Dertinger „Weg“

Der bestehende Verkehrsraum des „Dertinger Wegs“ umfasst neben der Fahrbahn einen einseitigen Gehweg mit einer Breite von ca. 2,0 m ( $\pm 5$  cm) auf der Straßennordseite. Partiiell ist auf der Höhe des Grundstücks Fl.St.Nr. 7187/1 ein zweiter Gehweg auf der Südseite der Fahrbahn vorhanden. Seitens der Stadt Wertheim besteht innerhalb des Verkehrsraums „Dertinger Weg“ die Planungsabsicht, einen gemeinsamen Rad- und Gehweg auf der Trasse des bestehenden Gehwegs ab der Landesstraße L 617 bis zum Brückenbauwerk der Bundesautobahn A3 anzulegen.

### Fahrbahn - „Dertinger Weg“

Auf Höhe des Planbereichs liegen die bestehenden Fahrbahnbreiten des „Dertinger Wegs“ zwischen 5,94 m und 6,08 m (einschl. des südlich verlaufenden Bordsteins). Die Überplanung sieht keine Veränderung der Fahrbahnbreiten des „Dertinger Wegs“ vor.

### Gemeinsamer Geh- und Radweg - „Dertinger Weg“

Aufgrund der geringen Fußgänger-Verkehrsmenge soll wie bereits erwähnt der Gehweg entlang des „Dertinger Wegs“ als „Sonderweg für Fußgänger“ mit dem Zusatz „Radfahrer frei“ gekennzeichnet werden.

Die geplante Breite orientiert sich am Grundmaß für den Verkehrsraum eines gemeinsamen Geh- und Radweges im innerörtlichen Bereich. Die Breite soll innerorts gemäß Tabelle 5 der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) mindestens 2,50 m zuzüglich 50 cm Sicherheitsraum zum Fahrbahnrand d.h. 3,00 m betragen. Aufgrund der vorhandenen Längsgefälle des „Dertinger Wegs“ (bis zu 8 %) wird das Grundmaß aus Sicherheitsgründen um 50 cm auf 3,50 m erhöht.

### Verkehrsraum - geplante Erschließungsstraße

Das städtebauliche Konzept sieht die verkehrstechnische Anbindung des Planbereichs „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ an den bestehenden „Dertinger Weg“ gegenüber des südlich gelegenen Grundstücks Fl.St.Nr. 7189 vor.

Die Ausgestaltung des geplanten Verkehrsraumes orientiert sich an bestehenden Gliederungen von Verkehrsräumen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets. Der Verkehrsraum der Erschließungsstraße sieht generell eine Fahrbahn mit einseitigen Gehwegen vor. Die Verkehrsraumbreite ist mit  $b = 8,00$  m geplant.

Die Erschließungsstraße mit Nord-Süd-Verlauf ist als Stichstraße mit Wendeanlage konzipiert.

### Fahrbahn - geplante Erschließungsstraße

Für die Querschnitte der Fahrbahn sind je nach Stärke und Zusammensetzung des Kraftfahrzeugverkehrs unterschiedliche Gesamtbreiten anwendbar. Die Grundmaße für die Verkehrsräume sind in Anlehnung an die Begegnungsfälle nach Bild 17 RASt festgelegt.

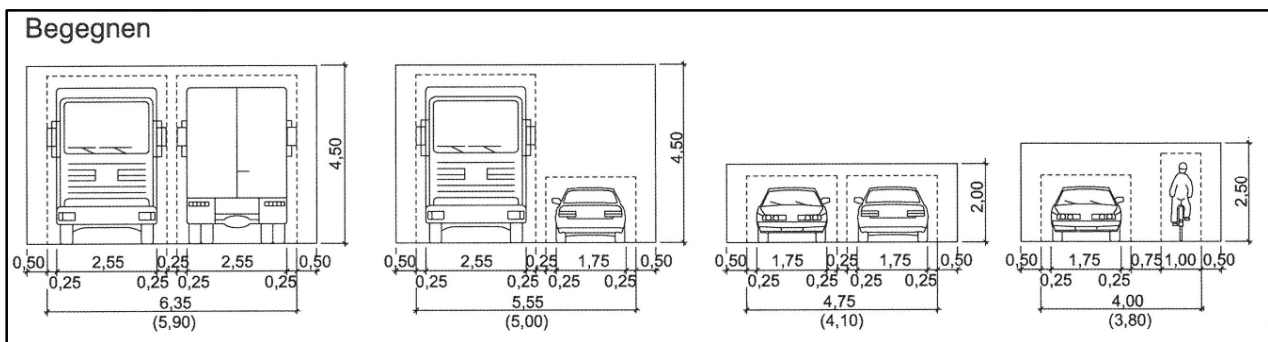


Bild 7: Auszug aus Bild 17 RASt „Verkehrsraum und lichter Raum beim Begegnen (Klammermaße: mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen)“

Für die Bemessung der zweistreifigen Planstraße wird der Begegnungsfall LKW / LKW angesetzt. Als Grundmaß für den Raumbedarf ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 6,35 m bzw. 5,90 m mit eingeschränktem Bewegungsspielraum. Die Bemessung mit eingeschränktem Spielraum setzt in der Regel geringe Geschwindigkeiten ( $\leq 40$  km/h) und eine umsichtige Fahrweise voraus. Die gewählte Fahrbahnregelbreite der Erschließungsstraße im Planbereich „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ mit  $b = 6,50$  m entspricht in etwa dem Grundmaß des Begegnungsfalls LKW / LKW (6,50 m – 0,15 m Bordstein = 6,35 m).

### Wendeanlage - geplante Erschließungsstraße

Wendeanlagen werden am Ende von Stichstraßen angelegt, wenn Gehwegüberfahrten und / oder Grundstückszufahrten für Wendevorgänge nicht mitbenutzt werden können. Wendeanlagen sollten in der Regel aus lenktechnischen Gründen asymmetrisch linksseitig angeordnet werden. Aus Sicherheitsgründen sollte das Wenden für das

Bemessungsfahrzeug ohne Zurücksetzen möglich sein. Diese Vorgaben sind dem Punkt 6.1.2.2 „Wendeanlagen“ der RAST zu entnehmen

Am Ende der Erschließungsstraße 1 ist eine symmetrische Wendeanlage mit Durchmesser 25,00 m angeordnet. Das Layout der Wendeanlage erfolgte in Anlehnung an das Bild 60 „Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge“ der RAST. Die Ausbildung als symmetrische Wendeanlage erfolgt im Hinblick auf den Zuschnitt der angrenzenden Baugrundstücke.

#### Gehweg - geplante Erschließungsstraße

Das Grundmaß für den Verkehrsraum des Fußgängerverkehrs (Begegnen bzw. Nebeneinandergehen) beträgt 1,80 m zuzüglich 50 cm Sicherheitsraum zum Fahrbahnrand und 20 cm bzw. 25 cm zu Gebäuden, Einfriedungen etc. gemäß Bild 20 bzw. Bild 70 RAST 06. Die Breite des lichten Verkehrsraums beträgt folglich mindestens 2,50 m bzw. 2,55 m.

Abweichend von diesem vorgegebenen Grundmaß soll der geplante Gehweg eine Regelbreite von 1,50 m erhalten. Aufgrund des in Gewerbegebieten ohne Einzelhandel in der Regel sehr geringem Fußgängeraufkommens wird die gewählte Breite als ausreichend erachtet.

### **4.5.2 Entwässerung**

#### Allgemein

Zur entwässerungstechnischen Erschließung des Planbereichs sind bereits Entwässerungsanlagen vorhanden. Die Entwässerung des Planbereichs ist im Mischsystem vorgesehen. Die Fläche des Plangebiets ist vollumfänglich im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) enthalten.

Südlich des Planbereichs ist gemäß Bestandsplan des Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung vom 04.05.2022 innerhalb des Verkehrsraum „Dertinger Weg“ ein Mischwasserkanal vorhanden. Die Kanalhaltungen aus Stahlbetonrohren weisen Durchmesser zwischen DN300 und DN500 auf. Gemäß Bestandslageplan sind bereits Kanal-Hausanschlüsse vorhanden.

Des Weiteren ist im nördlich angrenzenden Weg Fl.St.Nr. 7129 ebenfalls ein Mischwasserkanalsystem mit den Dimensionen DN400 – DN500 vorhanden.

#### Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt mit Anschluss an die vorhandenen Mischwassersysteme im Norden (Fl.St.Nr. 7129 Weg) sowie im Süden („Dertinger Weg“) des Plangebiets:

1. Die Entwässerung der Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 7 erfolgt mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im "Dertinger Weg".
2. Das gesamte Baugrundstück Nr. 4 und der nördliche Teilbereich des Grundstücks Nr. 5 (ab Wendehammer) sind über den bestehenden Mischwasserkanal im Weg Fl.St.Nr. 7129 zu entwässern.
3. Zur Entwässerung der Grundstücke Nr. 2 und Nr. 6 sowie des südlichen Teilbereichs des Baugrundstücks Nr. 5 wird in der geplanten Erschließungsstraße ein neuer Mischwasserkanal mit Anschluss an den Bestand im „Dertinger Weg“ vorgesehen.
4. Die Entwässerung des Grundstücks Nr. 3 ist über einen neuen Mischwasserkanal am westlichen Rand des Grundstücks Nr.1 (Leitungsrecht) mit Anschluss an den Bestand im „Dertinger Weg“ vorgesehen. Alternativ zur Ziffer 1 ist die Entwässerung des Grundstücks Nr. 1 über den neuen Mischwasserkanal am Westrand des Grundstücks möglich.

#### Leitungsrecht

Zur Gewährleistung der Gebietsentwässerung werden auf den Grundstücken 1 und 4 Flächen mit einem Leitungsrecht ausgewiesen. Diese Flächen dienen der Stadt Wertheim bzw. dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Wertheim (ABW) zur Einlegung sowie zum Betrieb und zur Unterhaltung von Entsorgungsleitungen oder -anlagen und werden mit einem entsprechendem Leitungsrecht belastet.

## Wasserrecht

Im Zuge der Erschließungsplanung für den Planbereich „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ wird die entsprechende Fachplanung zur Entwässerung des Plangebiets erstellt, mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und ein wasserrechtliches Benehmen hergestellt.

### 4.5.3 Wasserversorgung

Die in Bettingen zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit Anschluss an das vorhandene angrenzende Wasserversorgungsnetz im Dertinger Weg und ist somit sichergestellt.

### 4.5.4 Löschwasserversorgung

Im „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“ ist der Löschwasserbedarf als Grundsatz über das öffentliche Wasserversorgungsnetz 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 Grundsatz, ist die Differenz vom Objektbetreiber (Bauherr) über eine zusätzliche private Löschwasservorhaltung abzudecken.

Zur Löschwasserversorgung als Grundsatz werden Hydranten 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 zugrunde gelegt. Dies entspricht einer Abgabemenge 13,3 l/s über 2 Stunden oder 26,6 l/s für eine Stunde. Der Druck in der Leitung soll am ungünstigsten Punkt nicht unter 1,5 bar fallen).

### 4.5.5 Sonstige Versorgung

Zur Stromversorgung des Plangebiets wird die Errichtung einer Trafo- bzw. Ortsnetzstation entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Wertheim notwendig.

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

## 4.6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES / ARTENSCHUTZ / GRÜNORDNUNG

### 4.6.1 Fachliche Ziele des Umweltschutzes und des Naturschutzes für das Plangebiet

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

- ⊕ „Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln.“ (1.2.4. G (2))
- ⊕ „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und die Auswirkungen sind zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“ (1.2.4. G (3))
- ⊕ „Den Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so angeordnet und ausgestaltet werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in möglichst großem Umfang erhalten bleibt. Soweit möglich sollen sie entsprechend den gesamtträumlichen 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 von der Planung nicht berührt.

**Böden mit besonderen Funktionen oder Geotope** sind nicht betroffen.

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

#### 4.6.2 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 „Fachbeitrag spezieller Artenschutz“ wurde durch das Büro Fabion GbR aus Würzburg erstellt. Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange sowie zur Erfassung relevanter Habitatstrukturen und Artvorkommen wurden Erhebungen in mehreren Vorort-Begehungen im Laufe des Jahres 2022 durchgeführt.

Aufgrund der lagebedingten Vorbelastung der Fläche zwischen Autobahn und Landesstraße, der bereits intensiven gewerblichen Nutzung auf den angrenzenden Gewerbeflächen und der nur geringen bis mäßigen Strukturausstattung des Plangebietes erfolgte eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange als „worst-case“-Ansatz auf Basis der vorhandenen Strukturen.

Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, dass Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität erforderlich werden. Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung der nachfolgenden konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht erfüllt.

Für Eingriffe, die im Planbereich nicht ausgeglichen werden können, werden planexterne Vorkehrungs- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die Maßnahmen sind notwendig, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Ergebnisse werden im Bebauungsplan folgende Regelungen getroffen:

⊕ Maßnahme V1: Bauzeitenregelung zur Vermeidung der Tötung von Individuen (Feldlerche)

Das Abschieben von Oberboden und die Beseitigung der Bodenvegetation sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode der Feldlerche (Anfang März bis Ende August), d. h. nur vom 01. September bis 28. Februar möglich. Der Eingriffsbereich muss anschließend bis zum Beginn der Bautätigkeit vegetations- und strukturfrei gehalten werden, um die Ansiedlung von feldbrütenden Vogelarten zu vermeiden (mindestens alle vier Wochen fein gegegte Schwarzbrache).

Bei Baufeldräumungen zu anderen Zeiten ist im Vorfeld zu kontrollieren, ob Vogelbruten vorliegen. Nur wenn fachgutachterlich bestätigt werden kann, dass keine aktuellen Bruten vorhanden sind, ist ein Abschieben des Oberbodens zulässig.

⊕ Maßnahme V2: Schutz angrenzender Biotopstrukturen

Baustelleneinrichtungen und Einrichtung von Lager- und Verkehrsflächen im Zuge der Baugebieterschließung sind generell auf den Geltungsbereich des Baugebiets zu beschränken. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht bzw. beeinträchtigt werden.

⊕ Maßnahme V3: Maßnahmen gegen Vogelschlag

Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos sind großflächige, spiegelnde Glasflächen zu vermeiden. Großflächige Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Großflächige Fensterfronten, aber auch Übereckverglasungen und transparente Absturzsicherungen sind daher mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag / Vogelkollisionen auszubilden.

Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen an transparenten Glasfassadenteile sind alle unzertheilten Glasflächen über 5 m<sup>2</sup> mit geeigneten Vogelschutzmustern zu versehen - keine Greifvogelsilhouetten, sondern getestete Muster nach dem Vorbild der österreichischen Test-Norm ONR 191040.

⊕ Maßnahme V4: Umsiedlung bzw. Umsetzen der Ameisennester (als planexterne Maßnahme)

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurden zwei Hügelnester der Wiesen-Waldameise verzeichnet. Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes der Wiesen-Waldameise muss eine artenschutzrechtliche Vermeidungs- bzw. Umsiedlungsmaßnahme durchgeführt werden, um eine Beeinträchtigung dieser Art auszuschließen.

Als Zielfläche wurde ein besonderer Standort im nahen Umfeld auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 6917/5 ausgewählt; das Grundstück befindet sich nördlich des Planbereichs im direkten Anschluss an das Gewerbegebiet „Grüben“. Es handelt sich zwar um eine mit Gehölzen bestandene Fläche, an ihrem südlichen Rand entlang des Wegflurstücks jedoch weist der Gehölzbewuchs mehrere offene und damit ausreichend besonnte Stellen auf. Ein Offenhalten dieser Standorte durch Pflegemaßnahmen wie beispielsweise ein zeitweiser geringfügiger Rückschnitt von Gehölzen ist zu empfehlen.

Die Umsiedlungsmaßnahme ist in den Planungsrechtlichen Festsetzungen ausführlich beschrieben. Der in den Festsetzungen dargestellte Zeitrahmen zur Umsetzung ist dabei zu beachten.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme tritt keine Störung oder Verletzung / Tötung auf. Ein Eintreten der Verbotbestände des § 44 BNatSchG und somit eine Beeinträchtigung dieser Art kann dadurch ausgeschlossen werden.



Bild 8: Lageplan mit Luftbild – Zielfläche Fl.St.Nr. 6917/5 für die Maßnahme V4 „Umsiedlung bzw. Umsetzen der Ameisennester“

#### ⊕ CEF-Maßnahme 1: Lebensraum Bodenbrüter – Feldlerche (als planexterne Maßnahme)

Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes von 2 Feldlerchen-Revieren muss eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vor dem nächsten Bruttermin nach Baubeginn (d. h. im Frühjahr) durch geeignetes Fachpersonal auf einer planexternen Fläche durchzuführen.

Zielfläche ist das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.St.Nr. 7444. Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 0,7 ha befindet sich südlich von Bettingen bzw. südlich der Landesstraße L2310. Auf der landwirtschaftlichen Fläche ist eine 2.000 m<sup>2</sup> umfassende Blühfläche / Blühbrache (1.000 m<sup>2</sup> pro Brutpaar) anzulegen.

Für die Bewirtschaftung der Blühfläche / Blühbrache wird die Maßnahme in den Planungsrechtlichen Festsetzungen ausführlich beschrieben. Der in den Festsetzungen dargestellte Zeitrahmen zur Umsetzung ist dabei zu beachten.

Wird diese Maßnahme bereits im Vorfeld der Erschließung umgesetzt, kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Art ausgeschlossen werden. Die kontinuierliche ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt damit gewahrt und ist folglich gesichert.





Bild 9: Lageplan mit Luftbild – Zielfläche Fl.St.Nr. 7444 für die CEF-Maßnahme 1 „Lebensraum Bodenbrüter“

### 4.6.3 Maßnahmen der Grünordnung

Das Erfordernis grünordnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich in der Regel aus § 1 a Abs. 3 BauGB, also den festzusetzenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich planbedingter Eingriffe.

Die Festsetzungen und Bauvorschriften zur Grünordnung im Bebauungsplan wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung, des rechtskräftigen Bebauungsplans und der freiraumplanerischen Zielsetzungen der Stadt Wertheim formuliert und festgesetzt. Die grünordnerischen Maßnahmen sollen zu einem „grünen“ städtebaulichen Erscheinungsbild, zur ökologischen Vernetzung, zur biologischen Vielfalt (Biodiversität) sowie zur Kompensation planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. Ein separater Grünordnungsplan wurde nicht erstellt.

Die grünordnerischen Zielsetzungen beinhalten:

- ⊕ Gestalterische Gesamteinbindung des Planbereichs in den vorhandenen gewerblichen Siedlungsbereich;
- ⊕ Maßnahmen zur Gewährleistung einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität und zum klimatischen Ausgleich;
- ⊕ Maßnahmen zur Biodiversität auf den Baugrundstücken, d.h. Schaffung von Lebensräumen für einheimische Pflanzen, Insekten und anderer Tiere;
- ⊕ Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes.

Folgende Maßnahmen der Grünordnung werden im Bebauungsplan festgesetzt:

#### a) Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken (als Pflanzgebot)

Verpflichtende Vorgaben zu Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken tragen zur Förderung der Biodiversität, zu einer Ein- und Durchgrünung bzw. Grünvernetzung des Baugebietes, zum klimatischen Ausgleich sowie der Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen. Bei der Auswahl der Pflanzungen sind heimische beerentragende Straucharten zu berücksichtigen. Aufgrund der zunehmenden Trockenheit, gerade in den Sommermonaten, müssen 50 Prozent der Bepflanzung mit trockenheitsresistenten Bäumen erfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

b) Fassadenbegrünung auf den privaten Baugrundstücken (als Pflanzgebot)

Verpflichtende Vorgaben zur Fassadenbegrünung auf den privaten Grundstücken tragen ebenfalls zur Förderung der Biodiversität, zum klimatischen Ausgleich sowie der Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Des Weiteren hat eine Fassadenbegrünung im Winter eine dämmende Funktion; die Begrünung schützt im Sommer das Gebäude vor intensiver Sonneneinstrahlung.

c) Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität:

Zur Förderung der Biodiversität sind zudem Maßnahmen auf je 20 % der nicht überbaubaren Flächen umzusetzen. Der „Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität“ liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

d) Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke / Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität:

Die Gestaltung der sonstigen unbebauten Flächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorgenommen werden.

Diese Maßnahmen tragen ebenfalls zum klimatischen Ausgleich sowie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei.

e) Dachbegrünung der Flach- und Pultdächer mit Neigungen von bis zu 20°:

Da Gründächer einen Lebensraum für Insekten bieten, bei Starkregen die Kanalisation entlasten und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen, sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° mit Ausnahme der mit Photovoltaikmodulen überdeckten Dachfläche zu begrünen (intensive oder extensive Dachbegrünung).

f) Stellplatzgestaltung:

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

Bei Parkplätzen mit weniger als 35 Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum je 6 Stellplätze zur Untergliederung der Stellplätze zu pflanzen, sofern die Stellplätze zusammenhängend errichtet werden.

## 4.7 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die zu erwartenden Wirkfaktoren bzw. Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden auf der Grundlage des Umweltberichts zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“ beurteilt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad nachfolgend dargestellt.

### 4.7.1 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 bestehender Gewerbeflächen von Bettingen.

Die Bundesautobahn A3 verläuft direkt angrenzend entlang des östlichen Geltungsbereiches von Norden nach Süden. Das Plangebiet ist durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen der Bundesautobahn A3 bereits vorbelastet.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Erholungseinrichtungen vorhanden. Das Plangebiet weist keine Erholungseignung auf. Zudem grenzt im direkten Umfeld 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 könnte weiterhin als gewerbliche Baufläche genutzt werden.

### Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ Vorübergehende baubedingte Beeinträchtigung/Störungen im näheren Umfeld durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen),
- ⊕ Verlust an Freiraum ohne Bedeutung für Erholungs- und Wohnumfeldfunktion.
- ⊕ Da der überörtliche Verkehr nicht durch die Ortslage von Bettingen in das Gewerbegebiet geführt wird, ist mit keinen zusätzlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen in der Ortslage von Bettingen zu rechnen.

### Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

1. Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung des Planbereichs;
2. Grünordnerische Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Mischgebietes;
3. Verbrennungsverbot.

### Bewertung / Veränderung

Mit der Überplanung des Plangebiets bleiben die ursprünglich festgesetzte gewerbliche Nutzbarkeit unverändert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht zu keiner nennenswerten höheren Eingriffsintensität, d.h. es sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

## **4.7.2 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.

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich zwischen Autobahn und Gewerbe- sowie Industriebetrieben und ist somit durch Verkehrslärm sowie betriebsbedingtem Gewerbelärm vorbelastet. Die ursprüngliche Ackerbrache hat vom Vegetationsbestand her über die Jahre deutlich an ökologischer Wertigkeit gewonnen. Als Beibeobachtung im Gelände konnte ein erhöhter Arten- und Struktureichtum festgestellt werden. Die nördliche sowie westliche Hälfte der Fläche sind im Vergleich zum übrigen Bestand deutlich niedrigwüchsiger und auch magerer. Es sind keine Gehölzstrukturen im Plangebiet vorhanden.

Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Überprüfung nicht festgestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im räumlichen Nahbereich sind keine Biotope vorhanden.

### Umweltauswirkungen (Prognose)

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“ in Wertheim-Bettingen ist die Feldlerche als europarechtlich geschützte Vogelart betroffen. Zudem kann es zur Zerstörung von Nestern der nach BArtSchV besonders geschützten Wiesen-Waldameise kommen.

Durch die Flächeninanspruchnahme wird die Brachfläche erheblich verändert. Für die Feldlerche bedeutet dies den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. von 2 Brutrevieren und somit einen Lebensraumverlust. Zum Ausgleich muss eine vorgezogene CEF-Maßnahme bereits im Vorfeld der Baumaßnahme umgesetzt werden, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Art durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann. Die kontinuierliche ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt damit gewahrt bzw. ist gesichert.

Um Gefährdungen der ökologischen Funktionalität zu vermeiden bzw. zu minimieren, sind des Weiteren die beiden im Planbereich vorgefunden Ameisennester im Frühjahr vor Baubeginn umzusetzen bzw. umzusiedeln.

Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht bleiben folgende Umweltauswirkungen unverändert:

- ⊕ geringe temporäre, baubedingte Zunahme von Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb
- ⊕ weitgehender Verlust von Vegetationsstrukturen (Ackerflächen) mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme und flächige Bodenversiegelung innerhalb der künftigen Bau- und Erschließungsflächen
- ⊕ dauerhafter Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- ⊕ Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel;
- ⊕ Beeinträchtigung des Lebensraums von nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Kleintierarten durch nächtliche Beleuchtung der vormals dunklen landwirtschaftlichen Nutzflächen

#### 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.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Pflanzgebot – Baumpflanzung je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche;
- ⊕ Pflanzgebot – Fassadenbegrünung ab 50 m<sup>2</sup> Wandfläche auf mindestens 50 Prozent der Wandlänge;
- ⊕ Festsetzungen von Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität;
- ⊕ Verwendung von insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel;
- ⊕ Flach- und Pultdächer mit Neigungen bis zu 10° sind unter Beachtung der Regelungen der Photovoltaik-Pflichtverordnung zu begrünen;
- ⊕ Bauzeitenregelung zur Vermeidung der Tötung von Individuen (Feldlerche);
- ⊕ Schutz angrenzender Biotopstrukturen (Beschränkung der Baustelleneinrichtung und Lagerflächen auf den Geltungsbereich);
- ⊕ Maßnahmen gegen Vogelschlag bei großflächigen Verglasungen;
- ⊕ Umsiedlung bzw. Umsetzen der Ameisennester zur Schaffung eines neuen Lebensraumes;
- ⊕ CEF-Maßnahme 1: Lebensraum Bodenbrüter – Feldlerche als planexterne Maßnahme (2.000 m<sup>2</sup> Blüh-/Brachfläche zum Ausgleich des Lebensraumverlustes von zwei Feldlerchen-Revieren)

#### Bewertung

Auf den innerörtlichen gewerblichen Brachfläche mit geringer Artenvielfalt sind durch das Planungsvorhaben Habitate und Lebensräume von bodenbrütenden Vögeln (Feldlerche) hoher Bedeutung und von Wiesen-Waldameisen betroffen.

In der Gesamtbetrachtung ist dem Schutzgut Tiere und Pflanzen bei gleichzeitigen Vorbelastungen durch die Kessellage innerhalb bestehender Gewerbenutzungen und Verkehrsanlagen eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zuzuweisen.

Durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung artspezifischer, habitatoptimierender und funktionserhaltender Maßnahmen können Schädigungen und Störungen vermieden werden, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert ist und sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert.

Auf die notwendigen Vorgaben zu Vermeidung und Minimierung wird durch die Festsetzungen zum Artenschutz Rechnung getragen. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung.

### **4.7.3 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 Gewässerverunreinigungen saniert und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden.

### Bestandsaufnahme

Der geologische Untergrund des Vorhabensbereiches besteht aus der sog. Röt-Ton-Formation, die dem Oberen Buntsandstein zugerechnet wird. Sie setzt sich aus einem Wechsel von Mergel- und Tonsteinen zusammen. Die hierauf entstandenen Braun- und Parabraunerden weisen niedrige Acker- bzw. Grünlandzahlen (25-34) und damit eine geringe Ertragsfähigkeit auf.

Das Schutzgut Boden ist entsprechend seiner schlechten Ertragsfähigkeit von geringer ökologischer Bedeutung für den Naturhaushalt. Innerhalb der versiegelten Verkehrsflächen sind keine natürlichen Bodenfunktionen mehr vorhanden.

Bodendenkmale sowie Geotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich ein keltischer Friedhof in räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 5,9 ha. Der unbebaute Planbereich ist bereits als gewerbliche Fläche planungsrechtlich ausgewiesen und befindet sich innerhalb bestehender Gewerbeflächen von Bettingen. Planungsrechtlich ist momentan eine 80 %ige Überbauung ( $GRZ_{max} = 0,8$ ) möglich.

### Umweltauswirkungen (Prognose)

Durch die Anlage einer neuen Erschließungsstraße und eines gemeinsamen Geh- und Radweges im Planbereich wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem bestehenden Planungsrecht marginal erhöht.

Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht bleiben folgende Umweltauswirkungen unverändert:

- ⊕ Generell führt die Versiegelung zum Verlust der Bodenfunktion als Lebensraum für Bodenorganismen und als Vegetationsstandort;
- ⊕ Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts;
- ⊕ Während der Bauphase kommt es zur Störung der Bodenfunktionen durch Verdichtung und Umlagerung von Bodenmaterial;
- ⊕ Mögliche Beeinträchtigung durch stoffliche Einträge
- ⊕ Während der Bauphase kommt es zur Störung der Bodenfunktionen durch Verdichtung und Umlagerung von Bodenmaterial in den nicht überbauten Bereichen;
- ⊕ ggf. geringe temporäre Schadstoffbelastung während der Bauphase.

### 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 mit einem Überbauungsgrad von max. 80 % genutzt werden.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das technisch notwendige Mindestmaß;
- ⊕ Das auf den PKW-Stell- bzw. Parkplatzflächen oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist einer Versickerung / Verdunstung zuzuführen;
- ⊕ Begrünung von Flach- und Pultdächern bei einer Neigung von bis zu 20° (unter Beachtung der Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung) als Standort für Vegetation und als Wasserspeicher;
- ⊕ Sparsamer und sachgerechter Umgang mit Oberboden (nach Bodenschutzgesetz);
- ⊕ CEF-Maßnahme 1: Lebensraum Bodenbrüter – Feldlerche als planexterne Maßnahme.  
2.000 m<sup>2</sup> Ackerfläche werden in eine Blüh-/Brachfläche umgewandelt, die mit Dünger, Herbiziden etc. vorbelasteten Böden steigern dadurch ihre Filter- und Pufferfunktion. Dies trägt zur planinternen Kompensation bei.

### Bewertung

Die planungsrechtliche Überplanung des Areals bewirkt lediglich eine nicht nennenswerte Erhöhung des maximalen Versiegelungsgrad, bedingt durch die geplante Erschließungsstraße und durch den geplanten Umbau des Gehwegs entlang des „Dertinger Wegs“ zu einem gemeinsamen Rad- und Gehweg. Die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Blüh-/Brachfläche als CEF-Maßnahme trägt zudem zur planexternen Kompensation des durch die Planung bedingten geringfügig erhöhten Versiegelungsgrades bei. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden bleiben folglich die Auswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert.

#### 4.7.4 Schutzgut Wasser

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

##### Bestandsaufnahme

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer vorhanden.

Die im Geltungsbereich vorkommende Röt-Ton-Formation stellt einen Grundwasser-Geringleiter dar. Aufgrund einer niedrigen Sickerwasserrate verfügt er lediglich über eine mittlere Leistungsfähigkeit bzw. Ergiebigkeit. Die Bedeutung des Bodens vor Ort für die Grundwasserneubildung ist demnach als gering einzustufen.

##### Umweltauswirkungen (Prognose)

Durch die geplanten Eingriffe wird es im Bereich der überplanten Flächen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser kommen:

- ⊕ Versiegelung führt durch Beeinträchtigung des Wasseraufnahmevermögens zur Minderung der Grundwasserneubildung;
- ⊕ Versiegelung führt zur Erhöhung des Oberflächenabflusses;
- ⊕ Einschränkung der Filter- und Pufferfunktion des Bodens durch Beseitigung schützender Deckschichten über dem Grundwasserhorizont;
- ⊕ Mögliche Beeinträchtigung durch stoffliche Einträge in das Grundwasser.

##### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von gleichbleibenden Wasserhaushaltsverhältnissen auszugehen. Das Plangebiet könnte weiterhin als Gewerbegebiet mit einem Überbauungsgrad von max. 80 % genutzt werden.

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das technisch notwendige Mindestmaß;
- ⊕ Das auf den PKW-Stell- bzw. Parkplatzflächen oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist einer Versickerung / Verdunstung zuzuführen;
- ⊕ 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.
- ⊕ Regenwassernutzung:  
Anfallende Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen als Brauchwasser genutzt werden; planerisch wird eine Empfehlung zur Anlage von Zisternen oder Versickerungsanlagen ausgesprochen, um anfallendes Oberflächenwasser zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen bzw. zu versickern.
- ⊕ Flach- und Pultdachbegrünung bei Neigung von bis zu 10° als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt.

##### Bewertung

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der Summe weiterhin als gering zu bewerten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu keiner nennenswerten erhöhten Eingriffsintensität bzw. zu einer keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

#### 4.7.5 Schutzgut Klima / Luft

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

##### Bestandsaufnahme

Die Region Wertheim zeichnet sich durch ein warm-trockenes Weinbau-Klima mit kontinentaler Tönung aus. Dem Klimaatlas Baden-Württemberg sind ein jährliches Niederschlagsmittel von 700 mm und eine Durchschnittstemperatur von ca. 9° C zu entnehmen.

Aufgrund der Lage innerhalb bestehender Siedlungsflächen bzw. im direkten Anschluss an die Autobahn A3 ist der Zufluss von Frischluft deutlich eingeschränkt. Hinzu kommt die Emissionsbelastung durch den Verkehr auf A3.

##### Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ geringe vorübergehende baubedingte Emissionen von Schadstoffen durch den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen im Bereich der Baustelle;
- ⊕ mikroklimatische Veränderungen durch Flächenversiegelung;
- ⊕ Aufheizung des Gebietes durch Flächenversiegelung.

##### 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.

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Gehölzanzpflanzungen als Pflanzgebote sowie Dachbegrünungen tragen zu einer geringfügigen Verbesserung des Kleinklimas (Sauerstoffproduktion, Schadstoffbindung) bei.
- ⊕ Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das technisch notwendige Mindestmaß.

##### Bewertung

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es im Vergleich zum bestehenden Planungsrechts zu keiner nennenswerten höheren Eingriffsintensität bzw. Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft.

#### 4.7.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung

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

Das unbebaute Gewerbeareal ist bereits als gewerbliche Fläche planungsrechtlich ausgewiesen und von Siedlungsbereichen allseitig umgeben. Im direkten östlichen Anschluss verläuft die Bundesautobahn A3. Aufgrund der Lage innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungskörpers im Nahbereich ist der Planbereich für das Landschaftsbild nicht relevant.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Erholungseinrichtungen vorhanden. Das Plangebiet weist keine Erholungseignung auf. Zudem grenzt im direkten Umfeld keine Wohnbebauung an, so dass keine nachteilige Betroffenheit der Bevölkerung vorliegt.

##### Umweltauswirkungen (Prognose)

Durch die geplanten Eingriffe wird es im Änderungsbereich aufgrund der Lage innerhalb bestehender Siedlungsflächen zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholungseignung kommen.

### 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.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

- ⊕ Die Beeinträchtigung des Ortsbildes wird durch das Verbot der Verwendung leuchtender und reflektierender Farben / Materialien für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Dachdeckungen (Dachbegrünung) sowie durch die Festsetzung einer Fassadenbegrünung und die Reglementierung von Werbeanlagen vermindert.
- ⊕ Die festgesetzten Pflanzgebote zu Baumpflanzungen und zur Fassadenbegrünung sowie die Reglementierung zur Gebäudehöhe wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

### Bewertung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es im Vergleich zum bestehenden Planungsrechts zu keiner nennenswerten höheren Eingriffsintensität bzw. Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft.

## **4.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Bestandsaufnahme

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturdenkmale bekannt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich ein keltischer Friedhof in räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Funden gemäß § 20 DSchG BW.

### Bewertung

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

## **4.7.8 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 Änderungsbereich keine Wechselwirkungsbeziehungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die zu zusätzlichen, im Rahmen der Einzeldarstellungen zu den einzelnen Schutzgütern nicht genannten, erheblichen Beeinträchtigungswirkungen führen könnten.

## **4.7.9 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“ nicht geändert, behält der Bebauungsplan seine Gültigkeit.

## **4.7.10 Zusammenfassung**

Die Prüfung der Beeinträchtigungswirkungen auf die Schutzgüter ergab, dass die Umweltauswirkungen, bedingt durch die potenziell möglichen Eingriffe der Bebauungsplanänderung, gleichzusetzen sind mit den Umweltauswirkungen, ermöglicht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan.

Als Ausgleichsmaßnahme bleiben im Änderungsbereich weiterhin Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung erhalten; dabei handelt es sich um die Anpflanzung von großkronigen Einzelbäumen auf den einzelnen Baugrundstücken. Des Weiteren werden Maßnahmen zur Fassadenbegrünung und zur Förderung der Biodiversität festgesetzt sowie die Begrünung von Flach- und Pultdächern bei Neigungen von bis zu 10° vorgesehen.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist festzuhalten, dass Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität erforderlich werden. Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie werden



die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht erfüllt.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan geht hervor, dass sich die Eingriffsintensität, bedingt durch die Bebauungsplanänderung, nur unwesentlich verändert.

## 4.8 IMMISSIONSCHUTZ

### 4.8.1 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Mit der planungsrechtlichen Überplanung des Gebiets bleibt die ursprünglich festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet erhalten. Aufgrund dieses Sachverhalts ist die Stadt Wertheim der Auffassung, dass keine negativen emissionsrelevanten Einwirkungen durch die Umstrukturierung des Areals auf benachbarte Siedlungsflächen zu erwarten sind.

Gewerbliche Anlagen werden nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt. Die TA Lärm enthält zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Immissionsrichtwerte und quantitative Beurteilungsmaßstäbe, mit deren Hilfe die Einhaltung der Schutzpflicht (durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte) überprüft werden kann. Die TA Lärm und das BImSchG schreiben vor, dass bei der Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb neuer Anlagen der jeweilige Stand der Technik zu berücksichtigen ist. Die TA Lärm gilt sowohl für nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige als auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

### 4.8.2 Mindestschallschutz schutzbedürftiger Räume

Soweit im Plangebiet „schutzbedürftige Räume“ geplant werden, ist ein Nachweis über die Zulassung von schützenswerten Räumen nach DIN 4109 seitens des Bauherrn im Zuge der Baugenehmigung zu erbringen.

Die Anforderungen der DIN 4109 beziehen sich auf den Mindestschallschutz in „schutzbedürftigen Räumen“ wie Büroräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume sowie Räume, die dem dauernden Aufenthalt dienen.

## 4.9 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.9.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Fortführung der Gewerbeentwicklung am Standort Bettingen verbunden mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der Planbereich wie bisher als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die für die Gewerbeflächen geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen haben sich als geeignet für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt Wertheim erwiesen und werden zum größten Teil für den hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ übernommen. Die einzelhandelsbezogenen Ergänzungen wurden in Anlehnung an die planungsrechtlichen Festsetzungen für das im räumlichen Nahbereich liegenden Gewerbegebiet „Almosenberg – EF1“ festgelegt.

Als zulässige Nutzungsarten werden wie bisher Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke festgesetzt. Eine Ansiedlung von Kleinkunsthöfen, Tanzlokalen, Theater und Varietés, wie es der rechtskräftige Bebauungsplan vorsieht, ist im vorliegenden Änderungsbereich gemäß der städtebaulichen Zielsetzung nicht vorgesehen; solche Nutzungen können weiterhin im angrenzenden Gesamtareal eingerichtet werden.

Als unzulässige Nutzungsarten sind Tankstellen, mit Ausnahme von Ladestationen für E-Autos, sowie Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungstätten (insbesondere Spielhallen und Diskotheken) definiert.

Des Weiteren werden Gewerbebetriebe ausgeschlossen, die im Wesentlichen den Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen als Betriebszweck verfolgen. Entsprechend der städtebaulichen Planungsabsicht sollen eigenständig genutzte, großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht auf „hochwertigen“ d.h. voll erschlossenen Gewerbeflächen entstehen.

Einzelhandel soll im Änderungsbereich weiterhin nur eingeschränkt bzw. ausnahmsweise zulässig sein. Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die Arten der nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich aus

den planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1.2.1 und 1.2.2. Die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist festgesetzt worden, da der Einzelhandel mit einem solchen Sortimentangebot grundsätzlich auf städtebaulich integrierte Standorte konzentriert werden soll. Der hier gewählte weitreichende Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen für den gesamten Änderungsbereich trägt etwaigen Bedenken im Hinblick auf die Raumverträglichkeit und die Gefahr von Einzelhandelsagglomerationen Rechnung. Durch die gewählte Regelungstechnik werden Vorhaben, die zentrenschädliche Auswirkungen haben oder raumplanerischen Vorgaben widersprechen, ausgeschlossen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“ sind als ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG, Einzelhandelsbetriebe, Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke festgesetzt. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden mit der Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Allerdings werden abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten detaillierter spezifiziert. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind ausnahmsweise zulässig. Was unter nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu verstehen ist, lässt sich im Umkehrschluss aus den festgesetzten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermitteln.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die neben nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch zentrenrelevante Sortimente auf nicht mehr als 15 % der tatsächlich realisierten Verkaufsflächen anbieten, ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern es sich bei den zentrenrelevanten Sortimenten um Randsortimente der nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimente handelt. Im Rahmen der Ermessungsentscheidung der Baugenehmigungsbehörde soll hier nur eine Genehmigung erteilt werden, wenn der Verkauf dieser Randsortimente raumverträglich ist. Damit wird sichergestellt, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in jedem Fall nur eine Randstellung erhält. Der Wert von 15 % basiert auf einer Empfehlung der GMA in ihrem Innenstadtkonzept aus dem Jahre 2004.

Auch der Verkauf von durch Handwerks- und sonstige produzierende Gewerbebetriebe selbst hergestellten auf einer untergeordneten Fläche auf dem Betriebsgelände des jeweiligen Handwerks- oder sonstig produzierenden Gewerbebetriebs kann ausnahmsweise zugelassen werden, wobei der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten hierbei lediglich auf einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig ist. Die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche gewährleistet somit, dass zentrenrelevante Sortimente in raumverträglicher Weise angeboten werden.

#### **4.9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Sinne einer geringen Regelungsdichte wird im vorliegenden Bebauungsplan lediglich eine Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen zur Geschossflächen- oder Baumassenzahl in städtebaulicher Hinsicht für nicht erforderlich erachtet.

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe soll eine städtebaulich verträgliche Neubebauung des Plangebietes im Gesamtkontext mit den bereits bestehenden Gewerbeflächen im räumlichen Nahbereich weiterhin gewährleistet werden.

##### Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Im Sinne einer optimierten Flächenausnutzung bleibt die Festsetzung der GRZ mit 0,8 mit der planungsrechtlichen Überplanung des Gebiets unverändert.

Die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden mit den Festsetzungen nicht überschritten.

##### Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der Neuparzellierung des Areals wird die Kubatur der künftigen baulichen Anlagen abweichend von den ursprünglichen Festsetzungen unter anderem mit Festlegung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) reguliert. Die maximale Gebäudehöhe mit 15 m wird seitens der Stadt Wertheim als ausreichend sowie vor dem Hintergrund der

umliegenden Nutzungen als verträglich erachtet. Für untergeordnete technische Dachaufbauten z.B. für die Lüftungs- und Heizungstechnik, für Aufzugüberfahrten, für Aufzugsmaschinenräume, etc. werden um bis zu 3 m höhere Bauhöhen allgemein zugelassen.

Sowohl der obere als auch der untere Bezugspunkt sind für die Höhe baulicher Anlagen in den planungsrechtlichen Festsetzungen definiert. Den oberen Bezugspunkt für die Gebäudehöhe stellt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die Oberkante Attika dar. Zur Vermeidung von großflächigen Aufschüttungen oder Abgrabungen dient als unterer Bezugspunkt der Mittelwert der vorhandenen Geländehöhen im Baugrundstück.

Zielsetzung der Festsetzung zur Gebäudehöhenregulierung baulicher Anlagen ist zum einen die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes. Zum anderen sollen mit der Festsetzung die individuellen Bauabsichten nicht eingeschränkt und eine intensive gewerbliche Nutzung der Baugrundstücke gewährleistet werden.

#### **4.9.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umfasst.

Im Planbereich ist 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 ist eine optimale Nutzung der Baugrundstücke im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten und Betriebserfordernissen gewährleistet.

Im Hinblick auf die individuellen gewerblichen Nutzungsabsichten sind Änderungen des Grundstück-Layouts d.h. Veränderungen des geplanten Grenzverlaufs möglich. Vor diesem Hintergrund ist festgesetzt, dass bei Veränderung bzw. Verschiebung der Grundstücksgrenze zwischen den einzelnen Baugrundstücken die Abstände der überbaubaren Flächen mit 3,00 m zur geänderten Grundstücksgrenze beizubehalten sind.

#### **4.9.4 Festsetzung der Höhenlage**

Die Festlegungen der exakten Erdgeschossfußbodenhöhe der künftigen Gebäude werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

#### **4.9.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**

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

#### **4.9.6 Pflanzgebote**

Die privaten Pflanzgebote sehen generell Pflanzungen als Ausgleichmaßnahmen bedingt durch die Bebauung des Planbereiches vor.

Zur Ein- und Durchgrünung des innerörtlichen Gewerbeareals werden Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt (Pflanzgebote ohne zeichnerische Darstellung).

Als grünordnerische Festsetzung ist mindestens ein standortgerechter gebietsheimischer Laubbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche anzupflanzen. Aufgrund der zunehmenden Trockenheit, gerade in den Sommermonaten, müssen 50 Prozent der Bepflanzung mit trockenheitsresistenten Bäumen erfolgen. Des Weiteren sind geschlossene Wandflächen ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> auf mindestens 50 Prozent der Wandlänge zu begrünen.

Neben Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes dient diese Maßnahme als Ausgleichsmaßnahme für unvermeidbare Eingriffe. Die Gehölze und die Fassadenbegrünung verbessern zudem das lokale Kleinklima sowie die Luftqualität und bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten z.B. für Vögel und Insektenarten.

Zu verwenden sind die unter „III. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 8, Gehölzpflanzungen“ aufgeführten standortgerechten Arten.

#### **4.9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen von gemeinschaftsrechtlich und streng geschützten Arten zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Für Eingriffe, die im Planbereich nicht ausgeglichen, vermieden oder minimiert werden können, werden planexterne Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich, die dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Maßnahmen und Vorkehrungen (siehe auch Ziffer 4.6.2 „Fachbeitrag spezieller Artenschutz“:

- ⊕ Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität;
- ⊕ Bauzeitenregelung zur Vermeidung der Tötung von Individuen (Feldlerche);
- ⊕ Schutz angrenzender Biotopstrukturen;
- ⊕ Maßnahmen gegen Vogelschlag;
- ⊕ Umsiedlung bzw. Umsetzen der beiden im Planbereich vorgefundenen Ameisennester (als planexterne Vorkehrungsmaßnahme);
- ⊕ Schaffung eines neuen Lebensraumes für Bodenbrüter zum Ausgleich des Lebensraumverlustes (als planexterne CEF-Maßnahme).

#### 4.9.8 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 ist, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger, der Stadt Wertheim, dem Vorhabensträger und dem Eigentümer der Fläche entschieden wird.

Das Verbot wurde nicht nur im Hinblick auf die Versorgung der einzelnen Grundstücke festgelegt, sondern auch im Hinblick auf die Führung der Leitungen innerhalb des Grundstücks, hergestellt durch die Grundstückseigentümer.

Die Stadt Wertheim ist generell daran interessiert, die unterirdische Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu realisieren. In der Regel werden im Rahmen der Bauausführung Synergieeffekte mit anderen Versorgern genutzt, so dass ein wirtschaftlicher Bau von Versorgungsleitungen in unterirdischer Ausführung möglich ist.

#### 4.9.9 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

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

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

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

#### 4.9.10 Verbrennungsverbot

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

#### 4.9.11 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ ist entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) dargestellt.

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

#### 4.9.12 Darstellung ohne Festlegungscharakter

Grundlage für die Planzeichnung ist die Liegenschaftskarte. In der Liegenschaftskarte sind Vermessungsdaten dargestellt. Diese Darstellungen haben keinen Norm- oder Festsetzungscharakter.

## 4.10 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 4.10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung stark reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht zulässig. Des Weiteren dürfen bei der äußeren Farbgebung der Gebäude dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden, um eine landschaftsge- rechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten.

### 4.10.2 Dachform und Dachgestaltung

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, sind keine Dachformen festgesetzt, d.h. die Dachausführung ist sowohl mit geneigter Dachform bzw. als Schrägdach (Satteldach, Pultdach, etc.) oder als Flachdach zulässig. Al- lerdings wird die Dachneigung aufgrund der Großflächigkeit der künftigen Gewerbebauten auf 20° begrenzt.

Da Gründächer einen Lebensraum für Insekten bieten, bei Starkregen die Kanalisation entlasten und zur Verbesse- rung des Kleinklimas beitragen, sind Flach- und Pultdächer mit Neigungen von bis zu 10° unter Beachtung der Rege- lungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung zu begrünen (intensive oder extensive Dachbegrünung). Die Dachbegrü- nung ist dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten für eine extensive Dachbegrünung sind der Ziffer 8.1 „Heimische standortgerechte Gehölze / Pflanzen“ im Kapitel III zu entnehmen.

Um störende Einwirkungen auf die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Siedlungs- und Gewerbeflächen zu ver- hindern sowie Beeinträchtigungen der Sicherheit des Verkehrs auszuschließen, sind Dacheindeckungen mit blen- denden oder reflektierenden Materialien nicht zulässig. Beim Bau von photovoltaischen und thermischen Solaranla- gen sind blendfreie Photovoltaikmodule / Solarkollektoren (z.B. mit einer Antireflexschicht) zu verwenden.

### 4.10.3 Werbeanlagen

Zur Wahrung eines verträglichen Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung negativer Einflüsse auf die Ver- kehrssicherheit auf die angrenzenden Straßen wurden Vorgaben zur Gestaltung der Größe, der Farbe, des Materials und der Beleuchtungsart von Werbeanlagen festgelegt worden.

### 4.10.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

#### Grünflächen

Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt; diese sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung na- turnah und artenreich mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorgenommen werden. In diesem Zusammen- hang wird auf die Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität verwiesen.

#### Stellplätze

Im Sinne einer nachhaltigen und „naturnahen“ Entwässerung“ ist das auf den PKW-Stell- bzw. Parkplatzflächen ober- flächlich anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung / Verdunstung zuzuführen, sofern es entsprechend den aktuellen technischen DWA-Regelwerken möglich ist und sofern von den Flächen keine Gefährdung des Grundwas- sers ausgeht.

### 4.10.6 Einfriedungen

Die Einfriedungen werden zur Wahrung des Ortsbildes hinsichtlich ihrer Lage, Höhe und Materialauswahl beschränkt. Die Höhenfestsetzung für Einfriedungen mit max. 2,50 m erfolgte im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung.

## 4.11 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise oder nachrichtliche Übernahmen mit Belangen zu Schutzgebieten, zum Denkmalschutz, zum Bodenschutz, zum Baugrund, zu Altlasten, zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs, zur Energiegewinnung / Klimaschutz, zur Gebäude- und Anlagenplanung, zu Schutzgebieten, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zur Starkregen- vorsorge sowie zum Grundwasserschutz werden Bestandteile als Kapitel III in den „Planungsrechtlichen Festsetzun- gen / Örtlichen Bauvorschriften“.

## 5. 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 und zum Verkehrskonzept aber auch zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeinsparung, 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 Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels und den Klimaschutz darstellen.

Detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte liegen für die Stadt Wertheim nicht vor; die Fragen des Klimaschutzes 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 Bebauungsplänen 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 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ berücksichtigt:

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

## 6. BODENORDNUNG

Eine Bodenneuordnung wird durch die Neuaufteilung des Planbereichs in mehrere Grundstücke begründet. Maßnahmen zur Bodenneuordnung werden gemäß § 45 ff BauGB erforderlich.

## 7. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A) des **Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“** auf der Gemarkung Bettingen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Flächennutzung	Teilfläche	Prozentualer Anteil	Fläche	Prozentualer Anteil
Gewerbeflächen, gesamt			53.997 m <sup>2</sup>	91,6 %
Verkehrsanlagen Erschließungsstraße			1.891 m <sup>2</sup>	3,2 %
Verkehrsanlagen „Dertinger Weg“ mit gemeinsamen Geh- und Radweg			3.077 m <sup>2</sup>	5,2 %
davon Erweiterungsfläche für Radweg	273 m <sup>2</sup>	0,5 %		%
<b>Planungsgebiet, gesamt</b>			<b>58.965 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Wertheim, den [05.01.2024](#)

Kai Ballweg

Referat Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz

## RECHTS- UND ARBEITSGRUNDLAGEN / INFORMATIONEN- UND INTERNETQUELLEN

Der **Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“** auf der Gemarkung Bettingen basiert auf den nachfolgenden Rechts- und Arbeitsgrundlagen sowie auf folgende Informations- und Internetquellen:

<b>Baugesetzbuch – BauGB</b>	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>
<b>Baunutzungsverordnung – BauNVO</b>	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.
<b>Planzeichenverordnung – PlanZV</b>	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.
<b>Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO</b>	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), <a href="#">letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).</a>
<b>Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO</b>	Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen vom 11. Oktober 2021, letzte berücksichtigte Änderung: § 7 geändert durch Verordnung vom 21. November 2022 (GBl. S. 610)
<b>Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG</b>	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
<b>Naturschutzgesetz NatSchG</b>	Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
<b>Landesentwicklungsplan LEP</b>	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg -LEP 2002-, verkündet am 20. August 2002.
<b>Regionalplan Heilbronn-Franken</b>	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
<b>RASt 06</b>	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006
<b>Stadt Wertheim</b>	Allgemeine Informationen sowie Informationen zur künftigen Nutzung, rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“, Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim.