



STADT WERTHEIM
BEBAUUNGSPLAN „FURT II“ (WA)
IN SACHSENHAUSEN
MAIN-TAUBER-KREIS

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT
DATUM 18.10.2022

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com

ibu

Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. BEGRÜNDUNG	3
1. EINFÜHRUNG	3
1.1 Allgemeine Angaben	3
1.2 Planungsanlass	3
1.3 Bauleitplanung	4
1.4 Planbereich	5
1.5 Planunterlagen	5
1.6 Planungsstand	5
2. ZIELE DER PLANUNG	5
3. LAGE UND BESTANDSSITUATION	6
3.1 Lage, Grösse, Nutzung und Topographie	6
3.2 Schutzgebiete	7
3.3 Altlasten	8
4. RAUMORDNUNG / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
4.1 Raumordnungsrechtliche Vorgaben	8
4.2 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)	8
4.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	9
4.4 Beachtung der raumordnerischen Zielsetzungen	10
5. BEDEUTUNG FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	10
5.1 Vorhandene Nutzung	10
5.2 Landwirtschaftliche Bedeutung	10
5.3 Gefährdung der Agrarstruktur	10
5.4 Beeinflussung und Auswirkungen der Landwirtschaft	11
5.5 Landesplanerische Zielsetzung / Abwägung	11
6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 89	12
6.1 Jetzige Dartsellung im wirksamen Flächennutzungsplan 89	12
6.2 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan 89	13
7. PLANUNG / VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	13
7.1 Allgemeines	13
7.2 Standortalternativen	13
7.3 Innenentwicklung	14
7.4 Wohnbauflächenbedarf	15
7.5 Städtebauliches Konzept	20
7.6 Belegungsdichte	21
7.7 Erschließung	22
7.8 Grünordnung / Artenschutz	25
7.9 Immissionschutz	27
7.10 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen	27
7.11 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	29
8. KLIMASCHUTZ	30
9. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG	31
10. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ	32
II. UMWELTBERICHT	33
1. EINLEITUNG	33
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	33
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	33
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	35
2.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose	35
2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	40
2.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsmassnahmen	43
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung	44
2.5 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl	44
3. ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	44
4. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING)	44
4.1 Inhalte des Monitorings	45
4.2 Monitoring – Zeitplan	45
5. ZUSAMMENFASSUNG	45
RECHTS- UND ARBEITSGRUNDLAGEN / INFORMATIONS- UND INTERNETQUELLEN	46

Projektleitung / Bearbeitung Begründung:

E. Göbel

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

in Zusammenarbeit mit / Bearbeitung Umweltprüfung, -bericht:

Dipl.-Geogr. J. E t t w e i n

 Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH
Bachgasse 8 | 97990 Weikersheim

I. BEGRÜNDUNG

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 Sachsenhausen mit derzeit 529 Einwohner liegt rund 6 km südwestlich von der Wertheimer Stadtmitte und knapp 2 km westlich des Taubertals.

1.2 PLANUNGSANLASS

In Wertheim mit Stadt- und Ortsteilen ist derzeit Bauflächenbedarf zu verzeichnen. Auch im Ortsteil Sachsenhausen stehen zurzeit keine voll erschlossenen kommunalen Bauplätze zur Verfügung. Seit dem Jahr 2011 wurden im Wohngebiet „Furt“ rund 20 kommunale Bauplätze veräußert.

Für die Weiterentwicklung der Ortschaft Sachsenhausen ist es deshalb erforderlich, neues Wohnbauland bereit zu stellen, um insbesondere den ortsansässigen Bürgern und jungen Familien die Möglichkeit zum Bau eines Eigenheimes zu geben.

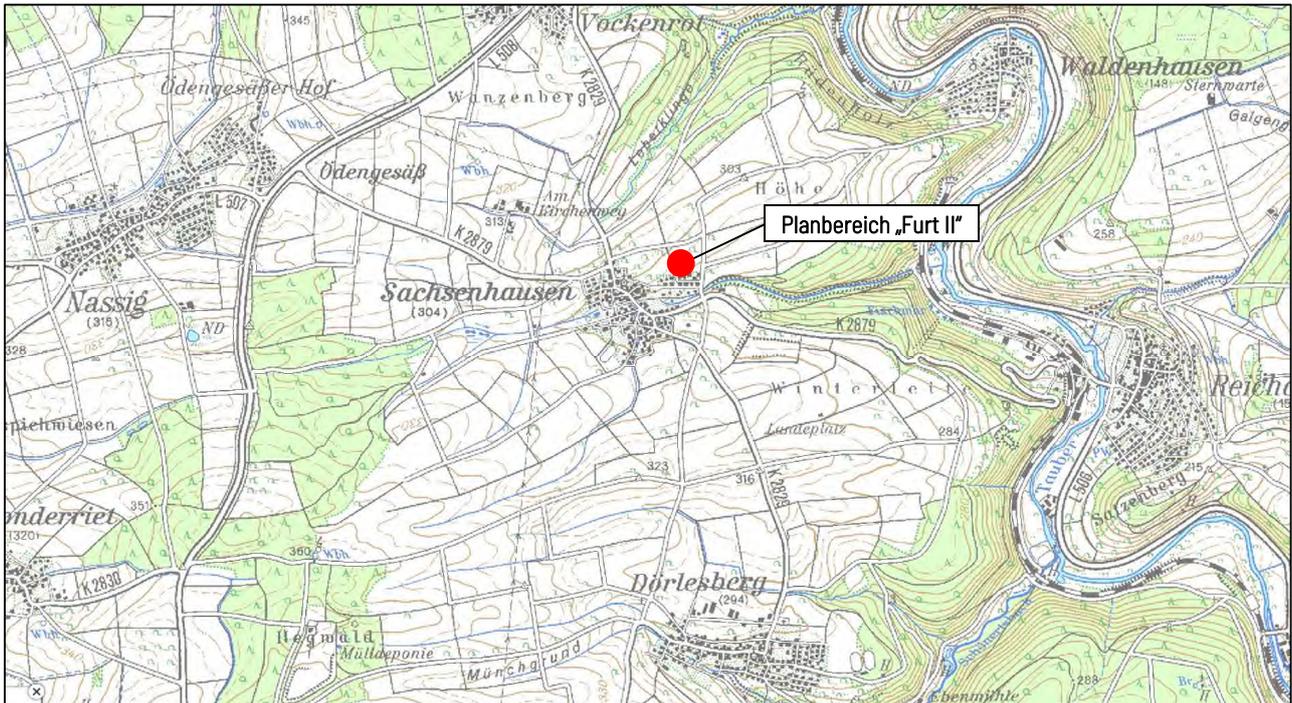


Bild 1: Auszug Top. Karte mit Standortdarstellung des Planbereiches „Furt II“ - Quelle: GIS Main-Tauber-Kreis

Es ist vorgesehen, die Weiterführung der bestehenden Bebauung der Wohngebiete „Furt“ und „Lange Bän“ auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs zu realisieren. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen in Sachsenhausen geschaffen werden.

1.3 BAULEITPLANUNG

1.3.1 Allgemein

Der **Bebauungsplan** erhält, entsprechend des Gewannnamens, die Bezeichnung „**Furt II**“.

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

1.3.2 Änderung Flächennutzungsplan

Aufgrund der abweichenden Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim kann der **Bebauungsplan „Furt II“** in Sachsenhausen nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).

1.3.3 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat am **16.03.2020** in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des **Bebauungsplans „Furt II“** und den Erlass der **Örtlichen Bauvorschriften** zum Bebauungsplan „Furt II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste den unter der Ziffer 1.4 beschriebenen Planbereich.

1.3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Die Erarbeitung des qualifizierten **Bebauungsplans "Furt II"** erfolgte in Anlehnung an die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften der bestehenden angrenzenden Siedlungsflächen. Im Sinne einer geringen Regelungsdichte („schlanker Bebauungsplan“) werden lediglich 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 „Furt II“** ist der Abgrenzungsplan der Stadt Wertheim vom 17.02.2020, der dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans als Anlage beiliegt. Aufgrund der hochwertigen ökologischen Strukturen auf dem Grundstück Fl.St.Nr- 1953 wurde der Geltungsbereich im Rahmen der Vorentwurfsbearbeitung leicht modifiziert (Flächenreduzierung im Nordbereich).

Vor dem Hintergrund des Wohnbauflächenbedarfs für den Ortsteil Sachsenhausen wurde der Geltungsbereich des Planbereichs „Furt II“ im Rahmen der Entwurfsbearbeitung nochmals um über die Hälfte der Fläche gegenüber dem Vorentwurf von ca. 1,8 ha auf ca. 0,75 ha reduziert.

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Furt II“** umfasst folgende Grundstücke mit den Flurstücknummern: Teil aus 1907, Teil aus 1907/3, Teil aus 1932 (Wirtschaftsweg), 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, Teil aus 1953.

1.5 PLANUNTERLAGEN

Der **Bebauungsplan „Furt II“** 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 / Umweltbericht**, erstellt durch die **ibu** GmbH, 97941 Tauberbischofsheim in Zusammenarbeit mit dem Büro **Klärle** - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH, 97990 Weikersheim;

Folgende Anlagen liegen dem **Bebauungsplan „Furt II“** bei:

- ⊕ Anlage 1: **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, erstellt durch die **ibu** GmbH, 97941 Tauberbischofsheim in Zusammenarbeit mit dem Büro **Klärle** - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH, 97990 Weikersheim;
- ⊕ Anlage 2: **Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität** zum Bebauungsplan Wohngebiet „Furt II“, erstellt durch die Stadt Wertheim.
- ⊕ Anlage 3: **Lageplan „Externe Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese nördlich / nordöstlich des Plangebiets“**, erstellt durch die **ibu** GmbH, 97941 Tauberbischofsheim.

1.6 PLANUNGSSTAND

Beschlussfassung mit Datum vom **18.10.2022**

2. ZIELE DER PLANUNG

Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 2 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder fortzuschreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan „Furt II“ soll entsprechend des § 1 Abs. 5 BauGB neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten, der die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

Ziel der Planung ist die Fortsetzung der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Anschluss an die bereits bestehenden, bereits komplett bebauten Wohnbauflächen „Furt“ und „Lange Bän“ am nordöstlichen Ortsrand von Sachsenhausen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des neuen Wohngebiets „Furt II“ schaffen. Des Weiteren werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

Mit der Schaffung von 12 möglichen Bauplätzen soll die städtebauliche Weiterentwicklung der Ortschaft Sachsenhausen gewährleistet werden. Mit der Ausweisung des Baugebiets „Furt II“ soll die Art der Hausformen nahezu nicht eingeschränkt werden, um eine große Variationsbreite von Bauweisen und Nutzungen zu ermöglichen.

In erster Linie sollen in den Gebietsteilen WA1 und WA2 Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Im Gebietsteil WA3 ist der Bau eines Mehrfamilienhauses vorgesehen.

Folgende Ziele werden zudem für den **Bebauungsplan "Furt II"** formuliert:

- ⊕ Entwicklung des Planbereiches zu einem Gebiet mit attraktivem Erscheinungsbild in der Ortsrandlage von Sachsenhausen und mit positivem Image durch anspruchsvolle grünordnerische Gestaltung, wodurch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden soll;
- ⊕ Anpassung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung);
- ⊕ Minimierung der Neuversiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß;
- ⊕ Bereitstellung der notwendigen Ausgleichsflächen.
- ⊕ Durchführung / Umsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten Maßnahmen.

3. LAGE UND BESTANDSSITUATION

3.1 LAGE, GRÖSSE, NUTZUNG UND TOPOGRAPHIE

Der ca. 0,75 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Ortrand von Sachsenhausen. Der Planbereich ist über die bestehende „Karl-Mosseman-Strasse“ erreichbar. Das Plangebiet ist über diese Wohnstrasse an die östliche verlaufende Gemeindeverbindungsstrasse sowie an die südlich verlaufende Kreisstrasse K2879 (Reicholzheim – Sachsenhausen) und somit an die Ortslage von Sachsenhausen angebunden.

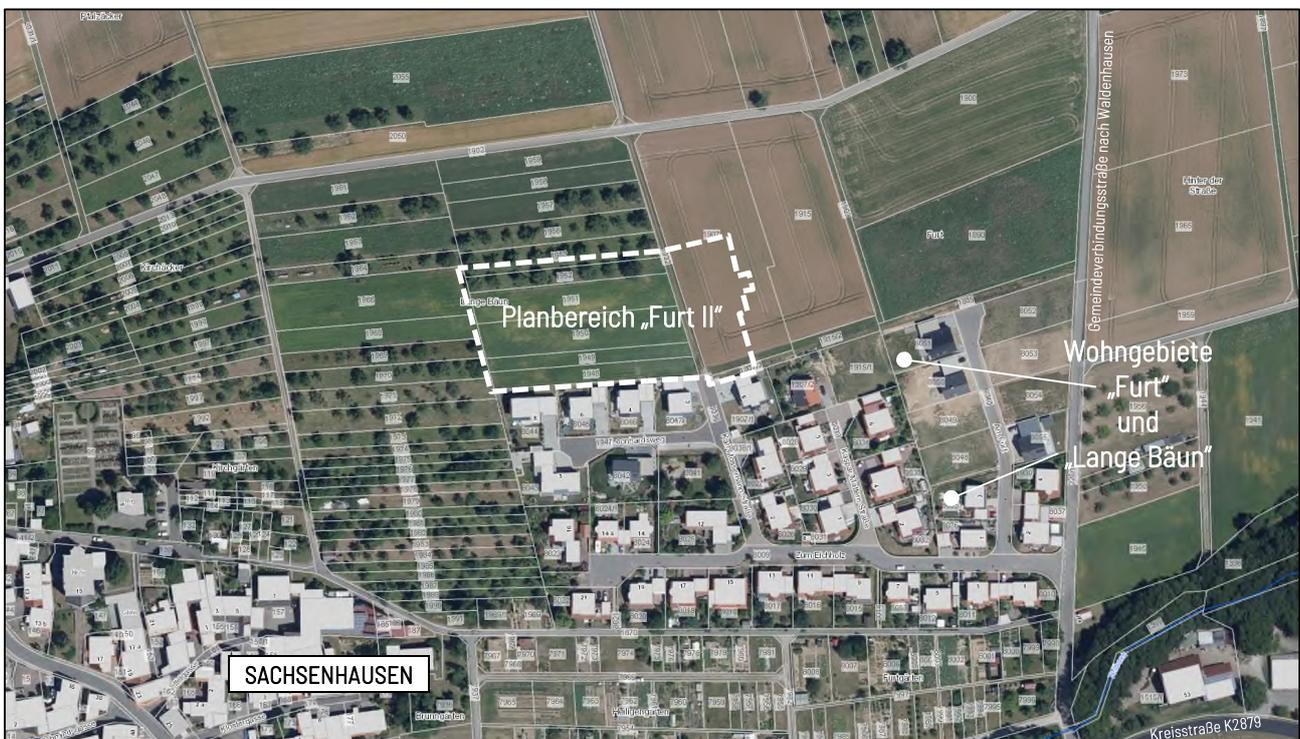


Bild 2: Luftbild mit Darstellung des Planbereiches – Quelle: LUBW

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hochwertig ist der Obstbaumbestand im Norden des Plangebietes auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 1952. Südlich des Obstbaumgrundstücks befindet sich Grünland (Fl.St.Nrn. 1949 bis 1951). Landwirtschaftlich in Form von Ackerbau wird das Flurstück Nr. 1907 genutzt. Ein Wirtschaftsweg (Wiesenweg) durchläuft den Planbereich von Norden nach Süden, der die angrenzenden Ackerflächen erschließt.

Der höchste Geländepunkt mit ca. 302 müNN liegt an der Nordwestecke des Plangebiets. Das Gelände des Planbereichs neigt sich ab dem höchsten Geländepunkt relativ homogen in Richtung Südosten. Der tiefste Geländepunkt im Südosten weist eine Höhe von ca. 294 müNN auf. Es besteht folglich ein Höhenunterschied von ca. 8 Meter innerhalb des Geltungsbereiches. Die Geländeneigungen im Plangebiet liegen zwischen 5 % und 10 %.

Entlang eines kleinen Teilbereichs der südlichen Geltungsbereichsgrenze bestehen Mulden / Gräben (Außengebietsentwässerung Wohngebiet „Furt“). Es sind ansonsten keine weiteren topographischen Auffälligkeiten im Planbereich vorhanden.

Der **Planbereich „Furt II“** wird begrenzt:

- ⊕ **Südlich** vom bestehenden Wohngebiet „Furt“ sowie
- ⊕ **westlich, nördlich und östlich** von landwirtschaftlichen Flächen (Streuobstwiesen, Ackerflächen).

3.2 SCHUTZGEBIETE

3.2.1 Gesetzlich geschützter Streuobstbestand

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Streuobstbestand auf einer 834 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.St.Nr. 1952. Der dort befindliche Streuobstbestand besteht aus einer Obstbaumreihe mit acht hochstämmigen Obstbäumen. Dieser im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Streuobstbestand wird durch das Vorhaben dauerhaft in Anspruch genommen und in eine andere Nutzungsart überführt.

Streuobstbestände sind nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG in Verbindung mit § 33a NatSchG gesetzlich geschützt. Nach § 33a Abs. 2 NatSchG bedarf die Änderung der Nutzungsart von Streuobstbeständen einer Genehmigung.

Die Stadt Wertheim hat gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG einen Antrag auf Genehmigung zur Änderung der Nutzungsart mit Datum vom 20.05.2022 gestellt, welcher die Aufstellung des Bebauungsplans „Furt II“ bei Entwicklung / Neuanlage einer zusätzlichen Streuobstwiese ermöglicht. Als externe Ausgleichsmaßnahme soll ein Streuobstband mit einer Fläche von mind. 3.590 m² auf den ackerbaulich genutzten Grundstücksflächen Fl.St.Nrn. 1907 und 1915 nördlich bzw. nordöstlich des Plangebiets angelegt werden. Dazu werden mindestens 25 heimische hochstämmige Obstbäume auf den genannten Grundstücksflächen angepflanzt.

Mit der Entscheidung vom 14.09.2022 hat das Landratsamt Main-Tauber-Kreis eine Ausnahme erteilt, die Teilfläche eines gesetzlich geschützten Streuobstbestandes auf dem Grundstück Fl.St.-Nr. 1952 der Gemarkung Sachsenhausen in der Nutzung zu ändern und diese Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Furt II“ einzubeziehen.

Auf die Auflagen der Entscheidung vom 14.09.2022 wird verwiesen.

3.2.2 Sonstige Schutzgebiete

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

3.2.3 Schutzgebiete im räumlichen Zusammenhang

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich Ausläufer des Landschaftsschutzgebiets „Wertheim“. Im östlichen Ausläufer des Landschaftsschutzgebiets liegt im Bereich des „Teilbaches“ die Waldbiotopfläche „Klinge Im Eichholz“. Im nördlichen Ausläufer des Landschaftsschutzgebiets verläuft entlang des „Dellengraben“ die Waldbiotopfläche „Leberklinge NO Sachsenhausen“.

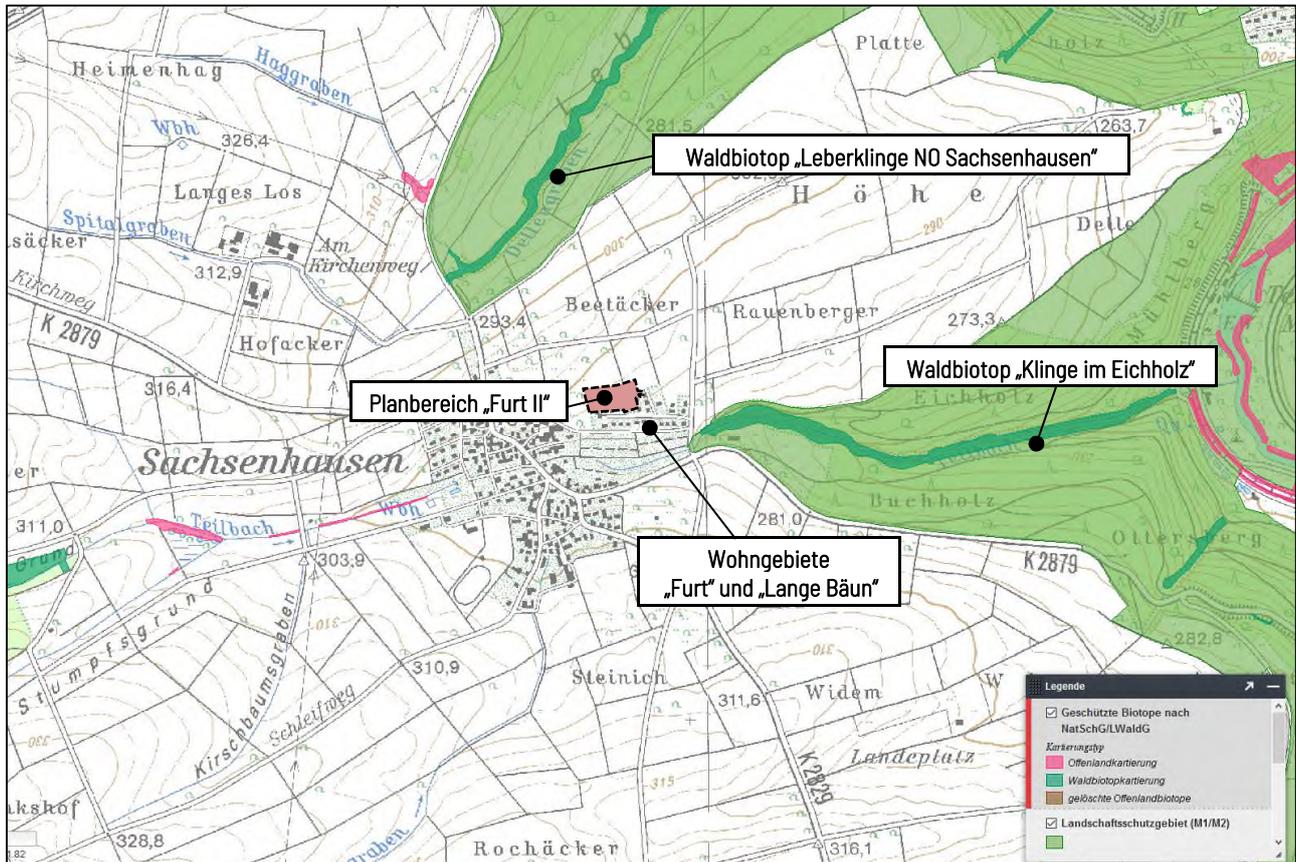


Bild 3: Auszug Top. Karte, mit Darstellung Geltungsbereich, Landschaftsschutzgebiet und geschützte Biotopflächen – Quelle: GIS Main-Tauber-Kreis

3.3 ALTLASTEN

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

4. RAUMORDNUNG / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 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.

4.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG (LEP 2002)

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

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

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

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

4.3 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

4.3.1 Allgemein

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

4.3.2 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].

4.3.3 Siedlungsentwicklung

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

4.3.4 Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen

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

Des Weiteren befindet sich in der Nähe der Ortschaft Sachsenhausen das Industrie- und Gewerbegebiet Reinhardshof.

4.3.5 Vorbehalts- und Vorranggebiet

Der Planbereich „Furt II“ in Sachsenhausen wird von keinem regionalplanerischem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet überlagert oder tangiert.

Regionaler Grünzug (Vorranggebiet)

Sachsenhausen liegt inmitten eines Regionalen Grünzuges im Raum Wertheim. Regionale Grünzüge sind größere zusammenhängende Freiräume für unterschiedliche ökologische Funktionen, für naturschonende, nachhaltige Nutzungen oder für die Erholung, die von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden sollen. Sie dienen vor allem der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, gesunder Lebens- und Umweltbedingungen, des Landschaftsbildes und der Kulturlandschaft.

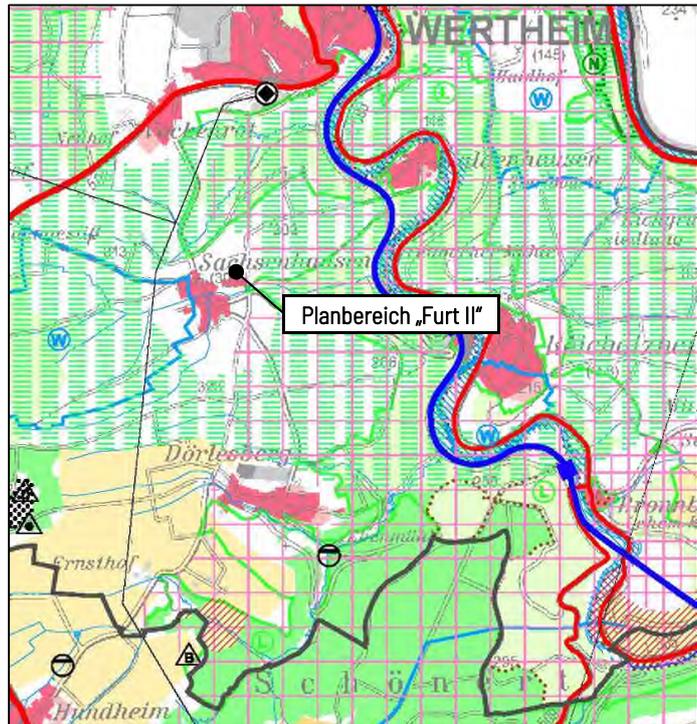


Bild 4: Auszug aus dem Raumnutzungskarte RNK 2020.

Die Ortslage von Sachsenhausen ist komplett von einem Regionalen Grünzug umgeben, wird allerdings von dieser Festlegung in der Raumnutzungskarte nicht überlagert; die bestehenden Siedlungsflächen und auch der Planbereich „Furt II“ liegen komplett außerhalb dieses Vorranggebietes

Vorbehaltsgebiet für Erholung

Östlich des Planbereichs liegt ein Vorbehaltsgebiet für Erholung; die Gemeindeverbindungsstraße nach Waldenhausen bildet in etwa die Grenze zu diesem Vorbehaltsgebiet.

4.4 BEACHTUNG DER RAUMORDNERISCHEN ZIELSETZUNGEN

Die Stadt Wertheim ist es bewusst, dass die verstärkte Siedlungs- und Wohnungsbautätigkeiten vor allem im Kernort, im Reinhardshof und in Bettingen vorzusehen sind, die verstärkte Wohnungsbautätigkeit im Reinhardshof.

Der Stadt Wertheim steht dabei aber auch das Recht zu, entsprechend der jeweiligen Entwicklungserforderlichkeit und den voraussehbaren Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung und der örtlichen Betriebe ihre gewachsene städtebauliche Struktur zu stabilisieren, zu ordnen und organisch weiter zu entwickeln.

5. BEDEUTUNG FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

5.1 VORHANDENE NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Plangebiets liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein hochwertiger Obstbaumbestand, der überwiegend aus Apfelbäumen besteht, befindet sich im Norden des Plangebietes entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze; weitere Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Flächen der Grundstücke Fl.St.Nrn. 1948, 1949 und 1950 südlich des Obstbaumbestandes sowie die Grundstücksflächen Fl.St.Nrn. 1952 und 1953 innerhalb des Obstbaumbestandes werden als Grünland (Blühflächen) genutzt. Die verbleibende Fläche Fl.St.Nr. 1907 wird ackerbaulich bewirtschaftet (Raps). Der Wirtschaftsweg Fl.St.Nr. 1932 im Planbereich ist als Wiesenweg angelegt und dient der landwirtschaftlichen Erschließung.

5.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG

Die landwirtschaftlichen Flächen weisen Parabraunerden aus Lösslehm, die die vorhandenen Formationen des Rottons überdecken. Die Geländemorphologie kann als glatt bezeichnet werden. Der schwach bis mittel geneigte Hang weist eine Geländeausrichtung tendenziell in Richtung Südosten auf. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der im Planbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen wird als hoch eingestuft; die Bodenqualität liegt im Bereich von 70 Bodenpunkten. Die im Planungsgebiet vorhandenen Landwirtschaftsflächen weisen gute Standort- und Bewirtschaftungsbedingungen auf.

Die betroffenen Agrarflächen werden derzeit zum größten Teil ackerbaulich genutzt, im Norden des Planbereichs ist eine Streuobstwiese vorhanden. Für die landwirtschaftliche Nutzung sind sie attraktiv, da sie aufgrund der guten Qualität des Bodens eine ökonomisch effiziente Nutzung ermöglichen. Aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnitts und ihrer Lage lassen sich die Ackerflächen mit landwirtschaftlichen Großgeräten gut anfahren, was sich positiv auf die Produktionskosten auswirkt.

5.3 GEFÄHRDUNG DER AGRARSTRUKTUR

Auf dem Gesamtgemarkungsgebiet der Stadt Wertheim mit einer Gesamtbodenfläche von 13.863 ha sind ca. 5.848 ha landwirtschaftliche Flächen gemäß des Statistischen Landesamts mit Stand 2016 vorhanden. Dies entspricht einem prozentualen Flächenanteil von rund 42 %. Eine allgemeine Gefährdung oder sonstige Beeinträchtigung der Agrarstruktur durch das vorliegende Vorhaben ist nicht zu befürchten, weil lediglich ca. 0,75 ha d.h. rund 0,1‰ der gesamten Landwirtschaftsfläche Wertheims betroffen ist. Dieser geringe Anteil kann zu keiner nennenswerten Veränderung oder gar Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Wertheim führen.

5.4 BEEINFLUSSUNG UND AUSWIRKUNGEN DER LANDWIRTSCHAFT

5.4.1 Beeinflussung der im Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Flächen

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

Negative Einflussfaktoren wie Beschattungen durch die neu entstehenden Gebäudestrukturen können aufgrund der Hanglage und der festgesetzten Höhenlage nahezu ausgeschlossen werden. Lediglich im Winter bei tief stehender Sonne können Verschattungen im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen auftreten; allerdings sind diese in dieser Jahreszeit nicht von Belang.

Aufgrund der Lage des Planbereichs unterhalb bzw. seitlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist des Weiteren keine Beeinflussung des oberflächlich anfallenden Niederschlagswassers zu erwarten.

Partiell wird die windbremsende Wirkung der Bebauung die Ertragsituation der im Windschatten liegenden, angrenzenden Nutzflächenareale positiv beeinflussen.

5.4.2 Auswirkungen der Landwirtschaft auf das Umfeld

Die Siedlungsflächen „Lange Bäun“ und „Furt“ sowie der Planbereich „Furt II“ grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen, die allerdings nur an einigen Tagen im Jahr auftreten. Negative Einwirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse im Planbereich „Furt II“ sind dadurch allerdings nicht zu erwarten.

5.5 LANDESPLANERISCHE ZIELSETZUNG / ABWÄGUNG

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg gibt in Ziff. 2.4.3.5 das Ziel vor, die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig so fortzuentwickeln, dass sie für den Wettbewerb gestärkt wird und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung erfüllen kann.

Dabei sollen die für eine wettbewerbsfähige Landwirtschaft erforderlichen großflächigen Freiräume planerisch gesichert werden, um die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig zu erhalten. Landwirtschaftlich gut geeignete Böden sind nach der Begründung des LEP 2002 als zentrale Produktionsgrundlagen zu schützen. Das festgelegte Ziel zeigt, dass der Landwirtschaft gerade in den Bereichen des Ländlichen Raums im engeren Sinne eine große Bedeutung beigemessen wird und die Landwirtschaft daher fortzuentwickeln ist.

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

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

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

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

- ⊕ Nahezu alle landwirtschaftlichen Flächen auf der Gemarkung Sachsenhausen besitzen eine gute Bodenqualität. Folglich ergibt sich für den Planbereich kein Alleinstellungsmerkmal.

- ⊕ Eine Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Wertheim oder eines landwirtschaftlichen Betriebs wird durch das Vorhaben nicht begründet.
- ⊕ Das Plangebiet liegt in keinem schutzwürdigen Bereich. Es werden zudem keine regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete tangiert.
- ⊕ Das verkehrstechnische Erschließungskonzept des angrenzenden bestehenden Wohngebiets „Furt“ ist bereits auf eine städtebauliche Weiterentwicklung in Richtung Norden ausgelegt.
- ⊕ Anschlusspunkte des Ver- und Entsorgungssystems sind am Ende der Stichstraße „Furt“ und am Ende der „Karl-Mosseman-Strasse“ bereits vorhanden. Eine Weiterführung in den Planbereich „Furt II“ ist somit problemlos möglich.

6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 89

6.1 JETZIGE DARTSELLUNG IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 89

Der **Bebauungsplan „Furt II“** ist als verbindlicher Bauleitplan aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim trägt die Bezeichnung **Flächennutzungsplan 89** und ist seit dem 27.10.1989 rechtskräftig.

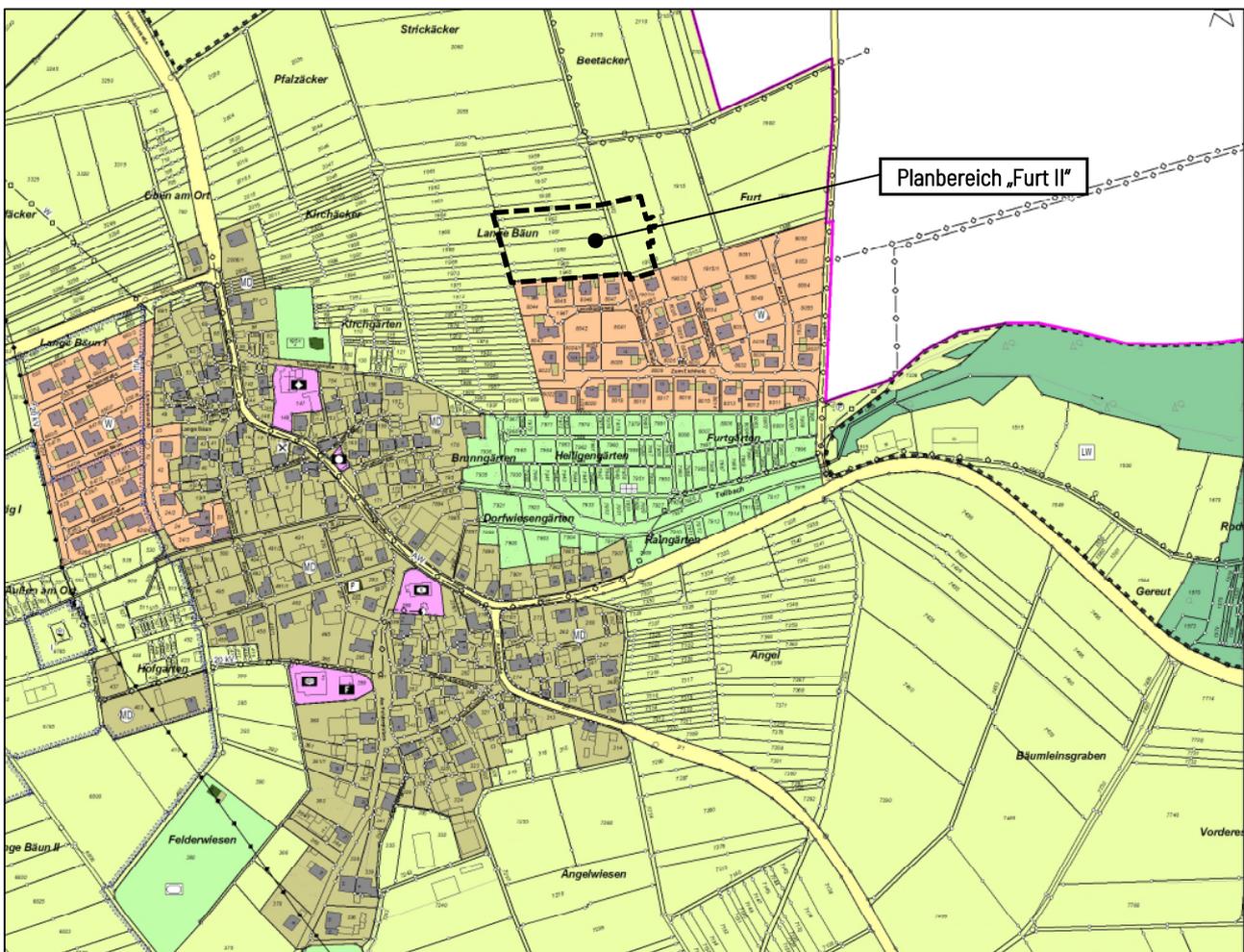


Bild 5: Jetzige Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 89

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim mit Fortschreibungen ist der Planbereich „Furt II“ in Sachsenhausen entsprechend der beabsichtigten Nutzung nicht dargestellt. Im **Flächennutzungsplan 89** ist der Planbereich des Geltungsbereichs als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Mit der Aufstellung des **Bebauungsplanes „Furt II“** wird gleichzeitig auch der **Flächennutzungsplan 89** gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

6.2 KÜNFTIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 89

Mit der Aufstellung des **Bebauungsplanes „Furt II“** wird gleichzeitig auch der **Flächennutzungsplan 89** gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der allgemeinen Art ihrer künftigen baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO als Wohnbaubaufflächen (W) dargestellt.

7. PLANUNG / VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

7.1 ALLGEMEINES

Ziel des **Bebauungsplans „Furt II“** ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen. Die Nutzung des Planbereichs als Wohnbaugebiet ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurden in Anlehnung an die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne „Lange Bäun“ und „Furt“ erarbeitet und in das vorliegende Planwerk integriert. Die städtebauliche Konzeption sieht eine optimierte Ausnutzung des Planbereichs mit einem hohen Anteil an überbaubaren Bauflächen verbunden mit grünordnerischen Maßnahmen vor. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt mit Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße im angrenzenden Wohngebiet „Furt“.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist generell im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belangen, die auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, werden im anliegenden Umweltbericht aufgezeigt und abgehandelt.

7.2 STANDORTALTERNATIVEN

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

Standortalternativen für die Auswahl von Flächen für eine Wohnbaunutzung in Sachsenhausen bestehen theoretisch und werden nachfolgend betrachtet.

7.2.1 Schaffung von Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Sachsenhausen

Am westlichen Ortsrand von Sachsenhausen liegt das Wohngebiet „Lange Bäun I“. Die komplette Siedlungsfläche liegt innerhalb von Wasserschutzgebietszonen – der nördliche Teilbereich in der Zone III und der südliche Teil in der Zone II. Zudem grenzt die Kreisstraße K2879 im Norden an dieses Wohngebiet an. Theoretisch wäre eine Erweiterung im Bereich der Zone III in Richtung Westen möglich. Aus Gründen des Immissionsschutzes (Verkehrslärm K2879) wird von einer westlichen Fortführung dieser bestehenden Wohnbaufläche abgesehen.

7.2.2 Schaffung von Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand von Sachsenhausen

Am nördlichen Ortsrand von Sachsenhausen liegt im Gewann „Kirchgärten“ der Friedhof von Sachsenhausen. Zwischen dem Friedhof und den östlich gelegenen Siedlungsflächen „Lange Bäun“ und „Furt“ liegen Grünflächen im Außenbereich, die eine Vielzahl an sehr klein parzellierten Grundstücken aufweisen und in vielen Teilbereichen sehr dicht mit Obstbäumen und anderen Gehölzen durchsetzt sind. Aufgrund der ökologischen Ausstattung dieses Ortsrandbereiches wird von einer Umnutzung des Gebiets abgesehen. In Anbetracht der Vielzahl der sehr klein parzellierten Grundstücke ist zudem davon auszugehen, dass sich der komplette Grunderwerb sehr schwierig und langfristig gestalten würde.

7.2.3 Schaffung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Sachsenhausen

Am östlichen Ortsrand liegen die Kleingärten von Sachsenhausen in den Gewannen „Heiligengärten“, „Dorfwiesengärten“, „Furtgärten“ und „Raingärten“. Die Kleingärten werden teilweise sehr intensiv genutzt und erfreuen sich über die wieder zunehmende Beliebtheit. Im Rahmen einer Umnutzung müssten ein Großteil dieser Kleingärten umverlegt oder aufgegeben werden. Die Stadt Wertheim ist der Auffassung, dass es sehr schwierig ist, die über Jahrzehnte gewachsenen Kleingärten zu erwerben und einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die im Gewann „Angel“ liegenden Flächen sind ebenfalls geprägt durch eine Vielzahl an sehr klein parzellierten Grundstücken und einem sehr dichten mit Obstbaum- und Gehölzbestand. Im Norden grenzt die Kreisstraße K2879 und im Süden die Kreisstraße K2829 an das Gewann. Aufgrund der ökologischen Ausstattung dieses Ortsrandbereiches und aus Gründen des Immissionsschutzes wird von einer Umnutzung der „Angel“-Flächen abgesehen.

Wie bereits unter der Ziffer 5.5.2 beschrieben ist in all den zuvor genannten Bereichen davon auszugehen, dass sich der komplette Grunderwerb aufgrund der vorhandenen kleinteiligen Parzellierungen sehr schwierig und langfristig gestalten würde.

7.2.4 Schaffung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Sachsenhausen

Am südlichen Ortsrand liegt im Gewann „Felderwiesen“ der Sportplatz von Sachsenhausen. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird von der Ausweisung eines Wohngebiets im räumlichen Nahbereich zum Sportgelände abgesehen.

In den Gewannen „Angelwiesen“ und „Steinig“ ist die Ausweisung eines Wohngebiets möglich. Allerdings müsste die verkehrstechnische Erschließung dieses Bereiches über eine Neuansbindung an die Kreisstraße K2829 außerhalb der Ortslage von Sachsenhausen erfolgen. Teilbereiche im räumlichen Nahbereich zur Kreisstraße K2829 wären zudem dem Verkehrslärm ausgesetzt. Bei der Gegenüberstellung der verkehrstechnischen und der weiteren erschließungstechnischen Voraussetzungen (Kanalisation) sowie der immissionsschutzrechtlichen Belange wird dem Planbereich „Furt II“ den Vorzug gegeben.

7.2.5 Resümee

Die Prüfung der Standortalternativen am Ortsrand von Sachsenhausen hat ergeben, dass momentan keine anderen Flächen mit gleicher Eignung als Wohnbaufläche zur Verfügung steht.

Im Zuge der Planung und Realisierung des bestehenden Wohnbaugebiets „Furt“ wurden bereits die Voraussetzungen geschaffen, die nördlich angrenzenden Flächen verkehrstechnisch über die „Karl-Mossemann-Straße“ und über die Wohnstraße „Am Furt“ zu erschließen. Des Weiteren wurde eine potenzielle Gebietserweiterung mit Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Verkehrsanlagen bis an den nördlichen Gebietsrand „Furt“ ebenfalls berücksichtigt.

Im Umfeld des Planbereichs sind des Weiteren keine immissionsrelevanten Verkehrsanlagen, Gewerbe- und Tierhaltungsbetriebe vorhanden.

Die Stadt Wertheim ist daher der Auffassung, dass unter Betrachtung des dargestellten Sachverhalts derzeit kein anderer Standort für eine Wohnbebauung besser geeignet ist; Standortalternativen mit vergleichbarer oder ähnlicher Ausgangssituation sind angrenzend an den Ortsbereich von Sachsenhausen nicht vorhanden.

7.3 INNENENTWICKLUNG

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

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

- ⊕ Aktivierung von vorhandenen freien Bauflächen, Baulücken und innerörtlichen Brachen;
- ⊕ Aktivierung von Bauflächen auf geringfügig bebauten Grundstücken (Nachverdichtung);

- ⊕ Beseitigung von Leerständen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild;
- ⊕ Unterstützung bei der Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz mit Augenmerk auf ortsbildprägende und historische Gebäude;
- ⊕ Unterstützung bei der energetischen Gebäudesanierung zur Steigerung der Energieeffizienz.

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

Die Stadt Wertheim hat in dieser Hinsicht die Erfahrung gemacht, dass die Mobilisierung innerörtlicher Brachflächen und Leerstände in vielen Fällen an entwicklungshemmenden Faktoren scheitert - wie z.B. ungeeigneter Grundstückszuschnitt, geringe Grundstücksgröße, eingeschränktes Maß der baulichen Nutzung, sehr dichte und geschlossene Nachbarbebauung, bauliche Rahmenbedingungen (Immissionen, Überschwemmungsgebiet, etc.), schwierige Nachnutzung bestehender Gebäude, wirtschaftliche Interessen, etc.. Vor diesem für potenzielle Bauwillige unattraktiven Hintergrund ist eine Vermarktung nur vereinzelt oder gar nicht möglich.

Die Stadt Wertheim führt in regelmäßigen Abständen eine statistische Erhebung von Innenpotentialen durch. Die letzte Bestandserhebung war im Jahr 2021. Gemäß dieser Erhebung gibt es auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Wertheim ein Innenpotential an erschlossenen Flächen von über 20 ha. Im Innenbereich von Sachsenhausen umfassen die nicht genutzten freien Grundstücke und Leerstände derzeit eine Gesamtfläche von ca. 0,18 ha; all diese Flächen stellen allerdings Privateigentum dar. Selbst im jüngsten Baugebiet von Sachsenhausen - Wohngebiet „Furt“ - sind alle Baugrundstücke veräußert.

Im Innenbereich von Sachsenhausen ist es in jüngster Vergangenheit gelungen, eine Baufläche durch Zusammenlegung mehrerer kleiner Grundstückspartellen zu aktivieren und Bauwilligen zur Verfügung zu stellen, allerdings verbunden mit einem hohen zeitlichen Entwicklungsprozess.

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

7.4 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

7.4.1 Erforderlichkeit des Bauflächenbedarfsnachweises

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

Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim entwickelt wird, ist gemäß dem Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise eine rechnerische Nachweisführung des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich.

7.4.2 Strukturdaten

⊕ Einwohnerzahl Wertheim (gesamt)	23.104 Einwohner (EW) - Stand Juni 2021
⊕ Einwohnerzahl Sachsenhausen	529 EW - Stand Juni 2021
⊕ Mindest-Bruttowohndichte gemäß Regionalplan 2020	60 EW/ha
⊕ Raumkategorie	Ländlicher Raum im engeren Sinne

- ⊕ Lage Landesentwicklungsachse (Marktheidenfeld -) Wertheim (- Miltenberg)
Wertheim - Tauberbischofsheim - Bad Mergentheim - Crailsheim (- Ellwangen [Jagst])
- ⊕ Regionalplanerische Festlegungen Siedlungsbereiche in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll, bevorzugt im Kernort und in Bettingen sowie im Reinhardshof
Schwerpunkt IGD (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen)
Standort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte
Funktionszuweisung Factory-Outlet-Center
- ⊕ Wohnungsmarktuntersuchung für die Stadt Wertheim, Stand 31.01.2017, erstellt durch die empirica ag, Bonn Die Untersuchung interpretiert aufgrund der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes 2015 die zukünftige Wohnungsnachfrage. Danach liegt der Neubedarf der Stadt Wertheim im Zeitraum 2016 bis 2035 bei 900 Wohneinheiten, hiervon 630 Wohneinheiten in Ein- / Zweifamilienhäusern.

7.4.3 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs für die gesamte Stadtgebiet Wertheim

(Fiktiver) Einwohnerzuwachs (EZ1)

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

Die Einwohnerzahl der Stadt Wertheim gemäß des Statistischen Landesamtes beträgt zum Zeitpunkt der Planaufstellung 22.853 Einwohner.

$$EZ1 = \frac{EW \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \frac{22.853 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \underline{1.029 \text{ EW}}$$

Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2)

Für das Zieljahr 2036 liegen keine Einwohnerzahlen in der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes vor. In der nachfolgenden Berechnung wird folglich die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2035 angesetzt. In der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes wird die Einwohnerzahl mit 22.842 Einwohner ($EW_{\text{Statistik 2035}}$) für das Jahr 2035 beziffert.

Die Einwohnerzahl ($EW_{\text{Statistik 2021}}$) der Stadt Wertheim beträgt 22.853 Einwohner zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 2021 (Quelle: Statistisches Landesamt)

$$EZ2_{\text{Statistik}} = \text{Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung} - \text{Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung} \\ = 22.842 \text{ EW}_{\text{Statistik 2035}} - 22.853 \text{ EW}_{\text{Statistik 2021}} = \underline{-11 \text{ EW}}$$

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

Die tatsächliche Einwohnerzahl in Wertheim beträgt im Jahr 2021 gemäß der stadteigenen Statistik 23.104 Einwohner. Die tatsächliche Einwohnerzahl übersteigt folglich die prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2021 um **201 Einwohner** (22.903 Einwohner gemäß Hauptvariante des statistischen Landesamtes). Diese Differenz wird angerechnet und zu den oben errechneten -11 EW addiert.

$$EZ2_{\text{modifiziert}} = -11 \text{ EW} + 201 \text{ EW} = \underline{190 \text{ EW}}$$

Relativer zusätzlicher Wohnflächenbedarf

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ:	$\frac{EZ_1 + EZ_2}{}$	=		ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)
Bruttomindestwohndichtewert:	in EW/ha			
Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ:	$\frac{1.029 + 190}{}$	=	20,32 ha	Bedarf Wohnbaufläche (relativ)
Bruttomindestwohndichtewert:	60 EW/ha			

Anrechenbare Flächenpotentiale

Die Berechnung der anrechenbaren Flächenpotentiale erfolgt unter Berücksichtigung der in privater Hand befindlichen und nicht aktivierbaren Potentiale:

Flächenpotentiale, gesamt	69,56 ha
abzüglich in privater Hand befindliche und nicht aktivierbare Potentiale	-15,40 ha
Anrechenbare Flächenpotentiale	54,16 ha

Absoluter zusätzlicher Wohnflächenbedarf

$$\begin{aligned} \text{Absoluter zusätzl. Wohnflächenbedarf} &= \text{Zuwachs Wohnbaufläche (relativ)} - \text{anrechenbare Flächenpotentiale} \\ &= 20,32 \text{ ha} - 54,16 \text{ ha} = \underline{\underline{-33,84 \text{ ha}}} \end{aligned}$$

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

7.4.4 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs für das Ortsteil Sachsenhausen

(Fiktiver) Einwohnerzuwachs (EZ1) in Sachsenhausen

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

Die tatsächliche Einwohnerzahl des Ortsteils Sachsenhausen beträgt zum Zeitpunkt der Planaufstellung 529 Einwohner.

$$EZ_1 = \frac{EW \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \frac{529 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \underline{\underline{24 \text{ EW}}}$$

Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2) in Sachsenhausen

Für das Zieljahr 2036 wird folgender Zuwachs auf der Grundlage der Gesamtentwicklung der Stadt Wertheim zugrunde gelegt:

$$\begin{aligned} \text{Zuwachs} / \text{Rückgang} &= \frac{(EW_{\text{Statistik 2035}} - 22.853 \text{ EW}_{\text{Statistik 2021}})}{EW_{\text{Statistik 2021}}} \times 100 \% \\ &= \frac{(22.842 \text{ EW} - 22.853 \text{ EW}) \times 100 \%}{22.853 \text{ EW}} = \underline{\underline{-0,1 \%}} \end{aligned}$$

Daraus ergibt sich ein marginaler rechnerischer Bevölkerungsrückgang von -0,1 % für den Ortsteil Sachsenhausen, d.h. die Anzahl der Einwohner in Sachsenhausen bleibt rein rechnerisch unter Ansatz der statistischen Erhebungen bis zum Jahr 2035 nahezu unverändert:

$$EZ_2: \frac{529 \text{ EW} \times -0,1 \% \text{ Zuwachs}}{100 \%} = \underline{\underline{-1 \text{ EW}}}$$

Relativer zusätzlicher Wohnflächenbedarf in Sachsenhausen

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ:	$\frac{EZ_1 + EZ_2}{}$	=		ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)
Bruttomindestwohndichtewert:	in EW/ha			

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: $\frac{24 \text{ EW} - 1 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}}$ = **0,38 ha** Bedarf Wohnbaufläche (relativ)

Anrechenbare Flächenpotentiale in Sachsenhausen

Die Leerstände und unbebauten Baugrundstücke (Baulücken) in Sachsenhausen umfassen Flächen in Höhe von ca. 0,18 ha. Die Stadt Wertheim ist davon in Besitz von drei relativ kleinen Baulücken in einem Umfang von ca. 0,03 ha; die verbleibenden Flächen in Höhe von 0,15 ha sind in Privatbesitz. Allerdings geht die Stadt davon aus, dass lediglich ein Teil dieser privaten Leerstände und Bauflächen kurz- bzw. mittelfristig aktivierbar ist (Annahme: ca. 30 % der Fläche).

Nicht genutzte freie Baugrundstücke, Stadt Wertheim:	0,03 ha	0,03 ha
Nicht genutzte freie Baugrundstücke / Leerstände, privat:	0,15 ha	
davon aktivierbar: 0,15 ha x 30 v.H. =		<u>0,05 ha</u>
Anrechenbare Flächenpotentiale		<u>0,08 ha</u>

Absoluter zusätzlicher Wohnflächenbedarf in Sachsenhausen

Absoluter zusätzl. Wohnflächenbedarf = Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – anrechenbare Flächenpotenziale
= 0,38 ha – 0,08 ha = **0,30 ha**

Im Rahmen der isolierten Berechnung für den Ortsteil Sachsenhausen ergibt sich ein Bauflächenbedarf von **0,30 ha** an Wohnbauflächenneuausweisungen für die nächsten 15 Jahre.

7.4.5 Realer Wohnflächenbedarf unter Einbezug kommunaler Besonderheiten

Die oben dargestellte Berechnungssystematik bildet eine stagnierende Bevölkerungsprognose für das gesamte Stadtgebiet Wertheim ab. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und den aktivierbaren Potentialen an vorhandenen Wohnbauflächen besteht rein rechnerisch kein Bedarf an neuen Wohnbauflächen für das gesamte Stadtgebiet Wertheim. Bei isolierter Betrachtung des Ortsteils Sachsenhausen besteht ein Bedarf von ca. 0,3 ha.

Um die künftige Wohnbauentwicklung verbunden mit einem Neubedarf an Wohnbauflächen beurteilen zu können, ist es erforderlich, neben einer fiktiven Bedarfshochrechnung auf der Grundlage statistischer Zahlen auch die örtlichen Gegebenheiten in Sachsenhausen, aber auch die kommunalen Besonderheiten der Stadt Wertheim aufzuzeigen.

In nahezu allen Stadt- und Ortsteilen ist eine Große Nachfrage an Wohnraum und Wohneigentum zu verzeichnen. Dies verdeutlicht der begründete Bedarf nach Bauland in Sachsenhausen, der auf der Grundlage der derzeitigen Nachfragen nach Baugrundstücken in Sachsenhausen basiert. Die Nachfragen steigen seit 2020, mit dem Aufstellungsbeschluss, stetig; aktuell liegen der Stadt Wertheim insgesamt 8 Nachfragen für Wohnbaugrundstücke in Sachsenhausen vor, denen aufgrund fehlender Flächen in Sachsenhausen nicht nachgekommen werden kann.

Im Altort von Sachsenhausen ist die Stadt Wertheim lediglich im Besitz kleiner Baulücken, die aufgrund der einzelnen Flächengrößen baulich nahezu nicht nutzbar sind. In neueren Wohngebieten verfügt die Stadt Wertheim über keine stadteigenen Baugrundstücke. Vor diesem Hintergrund können den Bauwilligen bei Anfragen kurzfristig keine Wohnbaugrundstücke in Sachsenhausen zur Verfügung gestellt werden. Bei den Bauplatzinteressenten handelt es sich überwiegend um junge Familien aus dem Raum Wertheim, aber auch aus dem umliegenden Nahbereich der Stadt Wertheim.

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

Des Weiteren resultieren die Nachfragen an Baugrundstücken auch aufgrund der guten überdurchschnittlichen Gewerbe- und Beschäftigtenentwicklung in Wertheim. Wertheim ist das wirtschaftliche Zentrum des Main-Tauber-

Kreises und der größte Industriestandort in der Region Heilbronn-Franken nördlich von Heilbronn. Die wirtschaftliche Struktur der Stadt ist geprägt von einer gesunden Mischung aus Klein- und Mittelbetrieben sowie einer ausgewogenen Branchenvielfalt. Wertheim ist Stammsitz weltweit operierender Unternehmen (10 Weltmarktführer) und Standort innovativer, mittelständischer Betriebe, die überwiegend in den Gewerbegebieten Bestenheid und Reinhardshof sowie im Gewerbegebiet „Almosenberg“ untergebracht sind. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass das Plangebiet „Furt II“ im räumlichen Nahbereich zu den Gewerbegebieten Bestenheid (8 km) und Reinhardshof (5 km) liegt.

Die Beschäftigtenentwicklung in Wertheim weist in den letzten 10 Jahren ein Wachstum von 20 % auf. Die weiter steigende Tendenz der Beschäftigtenentwicklung wird durch die Ansiedlung der Fa. Warema im Gewerbegebiet „Almosenberg“ in jüngster Vergangenheit verdeutlicht; mit der Ansiedlung entstanden wieder ca. 700 neue Arbeitsplätze in Wertheim. Des Weiteren soll das in räumlichen Nahbereich zu Sachsenhausen liegende Gewerbegebiet Reinhardshof in den nächsten Jahren stetig erweitert werden; gemäß den städtebaulichen Absichten der Stadt Wertheim sollen weitere Gewerbeflächen mit einem Flächenumfang von ca. 20 ha im Gewerbegebiet Reinhardshof entstehen.

Der Wohnwert des Baugebiets „Furt II“ basiert natürlich auf der landschaftlich reizvollen Lage im direkten Anschluss an einen attraktiven Naturraum. Die Attraktivität des Plangebiets wird allerdings durch den räumlichen Nahbereich zu den oben genannten Gewerbegebieten sowie zu anderen gewerblichen, öffentlichen und infrastrukturelle Einrichtungen auf der Achse Sachsenhausen – Kernstadt erheblich gesteigert.

Die gestiegene Nachfrage aus dem umliegenden Nahbereich aber auch aus dem Raum Frankfurt / Würzburg ist nach Beurteilung der Stadt Wertheim zudem auf die sich derzeit wandelnden Lebensstile zurückzuführen. Ein leichter Trend der „Stadtflucht“ ist in Wertheim spürbar. Dies lässt sich zum einen auf den „überhitzten“ Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen Würzburg und Frankfurt zurückführen. Zum anderen hat sich die Arbeitsweise in vielen wirtschaftlichen Bereichen, auch aufgrund der Corona-Krise, geändert. Im Zeitalter der Digitalisierung benötigen viele Arbeitnehmer nicht viel mehr als einen Computer und eine schnelle Internetverbindung zum Ausüben ihrer Tätigkeit.

Fazit

Generell ist festzuhalten, dass die Stadt Wertheim die Nachfrage nach individuell bebaubaren Grundstücken in Sachsenhausen momentan nicht decken kann. Die Stadt muss daher marktgerechte und nachfrageorientierte Angebote schaffen, welche sich an den Bedürfnissen der Interessenten orientiert.

Wie bereits schon dargestellt, besteht derzeit eine rege Nachfrage von Wertheimer Bürgern nach Wohnbauland in Sachsenhausen, welche in der Phase der Familiengründung leben und zur Miete wohnen. Für diese bereits ortsansässigen Familien muss ein attraktives Angebot geschaffen werden. Des Weiteren ist es zwingend notwendig, dass Einpendler ihre vorhandene Nachfrage nach einem adäquaten Wohnstandort befriedigen und somit die Arbeitskräfte am Wirtschaftsstandort gehalten werden können. Auch hierfür müssen nachfrageorientierte Angebote geschaffen werden. Gelingt dies nicht, wird die Abwanderung der vorhandenen und potentiellen Interessenten in die Umlandgemeinden forciert.

Dies hätte auch die Funktionsschwächung des Mittelzentrums Wertheim zur Folge. Um den durch die Landesentwicklung und Regionalplanung zugewiesenen Funktionen gerecht zu werden und diese auszubauen, muss alles getan werden, was die Wirtschaft, aber auch die Ausstrahlung und Lebendigkeit der Stadt Wertheim stärkt und den Bedürfnissen der Bewohner entspricht. Aus diesem Grund müssen sich Maßnahmen der Stadtentwicklung auch an den Bedürfnissen der Wertheimer Bürger, aber auch der potentiell neuen Einwohner orientieren.

Das Angebot an Wohnbauflächen kann die in den nächsten Jahren prognostizierte Bevölkerungsstagnation bzw. den prognostizierten leichten Bevölkerungsrückgang nicht abbilden. Diese Bevölkerungsentwicklung führt nicht automatisch zu weniger Haushalten und zu keinem Bedarf an Wohnraum und Wohnbauflächen. Entgegen der Bevölkerungsprognose geht die Stadt aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung von einem leicht steigenden Bevölkerungszuwachs aus, die durch die Ausweisung ausreichend dimensionierter Wohnbauflächen und der für die Schaffung von Arbeitsplätzen notwendigen Gewerbe- und Dienstleistungsflächen erreicht werden soll.

Vor dem Hintergrund der momentanen Bedarfsnachfrage und hinsichtlich der Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch, dass Kommunen Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, bedarf es daher einer Ausweisung an Wohnbauflächen in Sachsenhausen. Der Stadt Wertheim ist es bewusst, dass die ausgewiesene Wohnbaufläche des Bebauungsplans „Furt II“ im Hinblick auf den rein rechnerisch, nicht darstellbaren Wohnbauflächenbedarf in Sachsenhausen in Frage zu stellen ist. Der begründete Bedarf nach Bauland in Sachsenhausen orientiert sich aber auch an den vorliegenden konkreten Nachfragen Bauwilliger und an den kommunalen Besonderheiten der Stadt Wertheim.

Aufgrund der vorliegenden konkreten Nachfragen nach Baugrundstücken in Sachsenhausen ist es Intention der Stadt Wertheim, die planungs- und wasserrechtlichen Voraussetzungen im Planbereich zu schaffen, so dass Bauwilligen kurz- und mittelfristig Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden kann.

Um private Bevorratungen und damit größere langfristige Baulücken im Baugebiet „Furt II“ zu unterbinden, erfolgt ein Grunderwerb aller Grundstücksflächen im Plangebiet durch die Stadt Wertheim. Somit besitzt die Stadt Wertheim die Möglichkeit, beim Verkauf der Grundstücke rechtliche Rahmenbedingungen und vertragliche Regelungen zu schaffen. Dem Verkauf einzelner Baugrundstücke wird ein sogenannter „Bauzwang“ (Baugebot) zugrunde gelegt, d.h. der Grundstückseigentümer muss spätestens zwei Jahre nach Grunderwerb mit dem Wohnbau beginnen.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Planbereich „Furt II“ stellt für die Stadt Wertheim einen weiteren Baustein dar, der die örtlichen Strukturen von Sachsenhausen, aber auch die zentralen Funktionen der Stadt Wertheim stärkt und dabei zur Erhaltung und zur Fortentwicklung attraktiver Lebensbedingungen beiträgt sowie Abwanderungen aus dem Ortsteil Sachsenhausen bzw. aus dem Wertheimer Stadtgebiet entgegenwirkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Furt II“ im direkten Anschluss an die Siedlungsbereiche „Furt“ und „Lange Bän“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen mögliche Erweiterung geschaffen werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von 12 Wohnbaugrundstücken auf einer Brutto-Gesamtfläche von ca. 0,75 ha.

7.5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Nordöstlich der Ortslage Sachsenhausen hat sich im Laufe der letzten Jahre ein eigenständiger Wohnsiedlungsbereich entwickelt. Diese Wohnbauflächen weisen eigenständige, klare geometrische Strukturen auf. Die Dachlandschaft dieser Siedlungsfläche ist durch vielfältige Dachformen, die Gebäudestruktur aber weitgehend durch freistehende Einzelbaukörper geprägt.

Der Planbereich „Furt II“ stellt die Fortsetzung bzw. Erweiterung dieser Siedlungsfläche dar. Die städtebauliche Wirkung des überwiegend durch ein- und zweigeschossige Einzelhäuser geprägten Wohngebiets wird planerisch aufgenommen, leicht modifiziert und durch das vorliegende Bebauungsplankonzept in Richtung Norden bzw. Nordosten fortgesetzt. Im Hinblick auf die Belegungsdichte werden Baugrundstücke mit Flächengrößen in der Regel zwischen ca. 270 m² und ca. 680 m² entwickelt. Im Gebietsteil WA3 wird ein Grundstück für eine Mehrfamilienwohnhausbebauung mit einer Grundstücksgröße von knapp 680 m² vorgesehen. Mit umlaufenden Baugrenzen soll eine optimale Nutzung der Baugrundstücke im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten gewährleistet werden. Die Festsetzung von einzelnen Baufenstern auf jedem Baugrundstück wurde bewusst vermieden, um Veränderungen der Grundstücksaufteilung ohne eventuelle baurechtliche Änderungen zu gewährleisten.

In der Regel werden im Gebietsteil WA1 ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser entstehen, die für bis zu drei Familien konzipiert sind. Der vier Grundstücke umfassende Gebietsteil WA2 ist primär für Doppelhäuser vorgesehen. Im Gebietsteil WA3 soll ein Mehrfamilienhaus entstehen; aus diesem Grund wird die Geschossigkeit im Gebietsteil WA3 auf max. drei Vollgeschosse erhöht.

Mit Fortführung der Erschließungsstraßen soll der vorhandene Charakter des Verkehrsraums in den bestehenden Siedlungsflächen in etwa beibehalten werden.

7.6 BELEGUNGSDICHTE

7.6.1 Allgemein

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

Die Stadt Wertheim unterstützt die regionalplanerischen Leitvorstellungen der Nachhaltigkeit. In erster Linie sollen aber in diesem Hinblick brach liegende private Bauflächen im innerörtlichen Bereich wieder aktiviert und einer Nachnutzung zugeführt werden. Zum einen kann dadurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden, zum anderen entstehen in der Regel keine oder nur geringe Erschließungskosten. Demgegenüber muss die Stadt aber auch die Wohnansprüche der Bevölkerung von Wertheim, im speziellen des Ortsteils Sachsenhausen beachten und diese mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen erfüllen.

Seitens der Stadt Wertheim werden die regionalplanerischen Vorgaben zur Belegungsdichte mit der Ausweisung des Wohngebiets „Furt II“ beachtet. Durch die Lage des Planbereichs am Ortsrand soll allerdings auch eine lockere Bebauung mit ausgeprägten Grünstrukturen als Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Mit den Festlegungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise verbunden mit den ausgewiesenen Grundstücksgrößen, in der Regel zwischen ca. 270 m² und ca. 680 m², sollen die regionalplanerischen Zielvorgaben, die städtebaulichen Absichten der Stadt Wertheim und die Wünsche der Bevölkerung erfüllt werden.

7.6.2 Berechnung der Belegungsdichte / Brutto-Wohnraumdichte

Grundlagen

Der vorliegende Planbereich „Furt II“ ist in drei unterschiedlich nutzbare Gebietsteile WA1, WA2 und WA3 unterteilt. In den Gebietsteilen WA1 sollen wie bereits beschrieben überwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen entstehen. Der Gebietsteil WA2 ist für Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen und der Gebietsteil WA3 für ein Mehrfamilienhaus mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen.

Die Berechnung der Belegungsdichte erfolgt unter Ansatz der Brutto-Plangebietsfläche von 0,75 ha.

Bei der Berechnung der Brutto-Wohnraumdichte werden entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung insgesamt **12 Baugrundstücke** zugrunde gelegt.

Gebietsteile **WA1:** insgesamt **7 Grundstücke**
Ansatz zur Berechnung der Belegungsdichte: **Einfamilienwohnhaus** mit **1,5 WE** pro Haus.

Gebietsteil **WA2:** insgesamt **4 Baugrundstücke**
Ansatz zur Berechnung der Belegungsdichte: **Doppelhaushälfte** mit **1,5 WE** pro Haushälfte.

Gebietsteil **WA3:** insgesamt **1 Baugrundstück**
Ansatz zur Berechnung der Belegungsdichte: **Mehrfamilienwohnhaus** mit **5 WE** pro Haus.

Belegungsdichte

Die Belegungsdichte ist eine rein rechnerische Größe, die u.a. aus den aktuellen statistischen Daten ermittelt wird. Die Belegungsdichte einer Wohnung wird mit 2,1 Einwohner pro Wohnung (EW/WE) seitens des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für den Main-Tauber-Kreis bzw. für die Stadt Wertheim angegeben.

Brutto-Wohnraumdichte

$(7 \text{ Grundstücke} \times 1,5 \text{ WE} + 4 \text{ Grundstücke} \times 1,5 \text{ WE} + 1 \text{ Grundstück} \times 5 \text{ WE}) \times 2,1 \text{ EW/WE} / 0,75 \text{ ha} =$ **60,2 EW/ha**

7.6.3 Prognose Brutto-Wohnraumdichte

Die oben ermittelte Brutto-Wohnraumdichte ist eine rein rechnerische Größe, die auf der Grundlage statistischer Daten unter Ansatz der zuvor dargestellten Anzahl von Wohnungseinheiten ermittelt wurde. Die rechnerisch ermittelte Siedlungsdichte beträgt 60,2 EW/ha und liegt damit leicht über der raumordnerischen Zielvorgabe mit ≥ 60 EW/ha.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass sich erfahrungsgemäß mit Neuerschließung von Wohngebieten überwiegend junge Familien mit Kindern ansiedeln werden. Mit dem Ausbildungsbeginn der Kinder nimmt deren Anteil in der Regel deutlich ab und hat ein Minimum im Alter von Anfang bis Mitte 20 Jahre. Zu diesem Zeitpunkt wird in der Regel das erste Arbeitsverhältnis nach der Ausbildung angetreten und zugleich das elterliche Haus verlassen. Die Stadtverwaltung geht daher davon aus, dass sich eine Brutto-Wohnraumdichte über der regionalplanerischen Vorgabe in den ersten beiden Jahrzehnten nach Realisierung des Wohnbaugebiets „Furt II“ einstellen wird. Danach ist wie in allen anderen Siedlungsbereichen von einer leicht rückläufigen Brutto-Wohnraumdichte auszugehen.

7.7 ERSCHLIEßUNG

7.7.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Gemeindeverbindungsstraße Sachsenhausen – Waldenhausen an die Kreisstraße K2879 Reichholzheim – Nassig und im weiteren Verlauf an die Kreisstraße K2829 Hundheim – Vockenrot angebunden. Die Erschließung des Plangebiets an das überörtliche Verkehrssystem ist somit gesichert.

Hinweis: Die Gemeindeverbindungsstraße Sachsenhausen – Waldenhausen quert kurz hinter der Anbindung an die Kreisstraße K2879 den Teilbach. Im Hinblick auf die Erschließungs- und Bauarbeiten im Wohngebiet „Furt II“ wird darauf hingewiesen, dass das vorhandene Brückenbauwerk lediglich für Fahrzeuge bis 30 Tonnen zugelassen ist.

Innere Erschließung

Die innere verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Haupterschließungsachse mit Verlauf von Westen nach Osten.



Bild 9: Anschlussbereich „Karl-Mosseman-Strasse“, Blick in Richtung Norden

Diese Haupterschließung ist im Süden über die Wohnstraße „Karl-Mosseman-Strasse“ an die benachbarte Siedlungsfläche angebunden. Im Westen erhält die Haupterschließungsachse eine fußläufige Anbindung, die in Richtung Ortsmitte weitergeführt werden soll.

Verkehrsraum

Der Verkehrsraum der Straßenfortführung „Karl-Mosseman-Strasse“ wird wie in den bestehenden Wohngebieten „Lange Bäun“ und „Furt“ mit ähnlicher Verkehrsraumgliederung weitergeführt. Der Verkehrsraum mit einer Gesamtbreite von 7,35 m sieht eine getrennte Führung des Fahrzeug- und Fußgängerverkehrs vor und unterteilt sich in eine Fahrbahn, einen einseitigen Gehweg und einen Schrammbord. Der Verkehrsraum der Erschließungsstraße 1 mit einer

Gesamtbreite von 9,85 m erhält zudem Parkbuchten in Längsaufstellung; die Parkbuchten werden zwischen Fahrbahn und Gehweg angeordnet.

Fahrbahn

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.

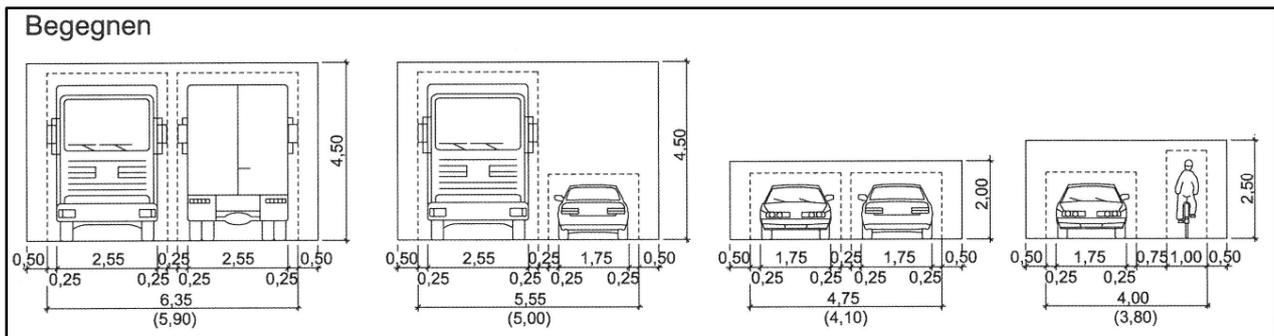


Bild 10: Auszug aus Bild 17 RASt „Verkehrsraum und lichter Raum beim Begegnen (Klammermaße: mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen)

Für die Bemessung der zweistreifigen Planstraßen werden der Begegnungsfall Pkw / LKW angesetzt. Als Grundmaß für den Raumbedarf ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 5,55 m bzw. 5,00 m mit eingeschränktem Bewegungsspielraum. Die Bemessung mit eingeschränktem Spielraum setzt in der Regel geringe Geschwindigkeiten (≤ 40 km/h) und eine umsichtige Fahrweise voraus. Die gewählte Fahrbahnregelbreite der Erschließungsstraßen im Planbereich „Furt II“ liegt mit $b = 5,35$ m leicht unter dem Grundmaß des Begegnungsfalls PKW / LKW, allerdings wesentlich über der Bemessung mit eingeschränktem Spielraum.

Wendeanlage Erschließungsstraße 1

Wendeanlagen werden am Ende von Stichstraßen angelegt, wenn Gehwegüberfahrten und / oder Grundstückszufahrten für Wendevorgänge nicht mitbenutzt werden können. Wendeanlagen sollten 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 18 m angeordnet. Das Layout der Wendeanlage erfolgte in Anlehnung an das Bild 57 „Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug“ der RASt. Die Ausbildung als symmetrische Wendeanlage erfolgt im Hinblick auf den Zuschnitt der angrenzenden Baugrundstücke.

Gehweg

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 diesen vorgegebenen Abmessungen werden die Breiten des geplanten Gehweges analog zum Bestand in den benachbarten Siedlungsflächen ausgebildet. Der Gehweg soll eine Regelbreite von 1,5 m erhalten. Die Breite der fußläufigen Anbindung im Westen ist mit einer Breite $b = 2,0$ m geplant.

Parkstreifen – Ruhender PKW-Verkehr

Innerhalb des Verkehrsraumes der Erschließungsstraßen werden Parkplätze für den ruhenden Verkehr angeordnet. Es sind insgesamt 9 Parkbuchten vorgesehen, die in Längsaufstellung zwischen Fahrbahn und Gehweg angeordnet werden. Die Längsaufstellung wird vorwiegend für das Parken am Fahrbahnrand angewandt.

Gemäß Tabelle 22 RASt beträgt die Regelparkstandbreite 2,0 m für das Bemessungsfahrzeug PKW bei Parkbuchten mit Längsaufstellung. Für die Straßenfrontlänge wird das Rückwärts-Einparken zugrunde gelegt; gemäß Tabelle 22

soll die Straßenfrontlänge dabei mindestens 5,7 m betragen. Die gewählte Parkbuchtgeometrie mit 6,0 m x 2,0 m entspricht folglich den Vorgaben der RAST.

Schrammbord

Der Schrammbord stellt einen Sicherheitsstreifen zwischen Fahrbahn und eventuell entstehender Bauteile wie Einfriedungen, Sockelmauern, etc. dar. Die Breite des Schrammbords beträgt 50 cm.

7.7.2 Entwässerung

Allgemein

Wie in den angrenzenden Siedlungsbereichen „Lange Bän“ und „Furt“ ist die Entwässerung des Planbereichs im modifizierten Mischsystem vorgesehen., d.h. Schmutz- (SW) und Regenwasser (RW) werden entsprechend ihres Ursprungs in getrennten Kanalsystemen gesammelt und abgeleitet.

Das aus den Gebäuden anfallende Abwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Das auf den privaten Hof- und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende gering belastete Niederschlagswasser (RW) ist ebenfalls in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser (RW) ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Ableitung der Abwässer ist im Freispiegel vorgesehen. Als Rückstauenebene für stärkere Regenereignisse oberhalb der Abflussmengenberechnung oder bei betrieblichen Störungen gilt dennoch mindestens die Straßenoberfläche.

Außengebietsentwässerung

Entlang der nördlichen Gebietsgrenze wird außerhalb des Planbereichs die Anordnung einer Entwässerungsmulde bzw. Entwässerungsgrabens vorgesehen, in der eventuell anfallende Außengebietszuflüsse abgeleitet werden sollen. Die schadlose Ableitung möglicher Außengebietszuflüsse erfolgt mit Anschluss dieses Entwässerungssystems an die Regenwasserkanalisation.

Starkregenereignisse

Die Querneigung der Erschließungsstraße 1 ist mit Gefälle in Richtung Norden (Bergseite) verkehrsplanerisch vorgesehen. Im Falle eines Starkregens wird das oberflächlich in der Erschließungsstraße 1 anfallende Niederschlagswasser somit in erster Linie in Richtung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Osten abgeleitet. Eine Ableitung über die an die Erschließungsstraße 1 angebundene Wohnstraße „Karl-Mosseman-Strasse“ wird dadurch bis zu einem „gewissen Grad“ vermieden.

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

Wasserrechtliche Genehmigung / Erlaubnis

Im Zuge der Erschließungsplanung für das geplante Wohngebiet „Furt II“ wird die entsprechende Fachplanung zur Entwässerung des Plangebiets sowie zur Außengebietsentwässerung erstellt, mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und eine wasserrechtliche Genehmigung / Erlaubnis eingeholt.

7.7.3 Wasserversorgung

Die in Sachsenhausen zur Verfügung stehende Trink- und Löschwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt mit Anschluss an das angrenzende vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Wertheim im angrenzenden Wohngebiet „Furt“ und ist somit sichergestellt.

Zur Löschwasserversorgung als Grundschutz werden Hydranten in einem Abstand von ca. 80 Meter in die geplanten Erschließungsstraßen installiert. (Laut dem DVGW Arbeitsblatt W 405 werden zur Löschwasserversorgung 96 m³/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).

7.7.4 Sonstige Versorgung

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

Seitens der Stadtwerke Wertheim GmbH ist vorgesehen, am Ostrand des Planbereichs eine Trafo-Station zu errichten.

7.8 GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ

7.8.1 Allgemein

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, der Umweltprüfung 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 die Landschaft;
- ⊕ Herstellung eines landschaftsverträglichen Übergangs in die freie Landschaft;
- ⊕ Maßnahmen zur Gewährleistung einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität und zum klimatischen Ausgleich;
- ⊕ Schaffung von Lebensräumen für einheimische Pflanzen, Insekten und anderer Tiere;
- ⊕ Maßnahmen zur Biodiversität auf den Baugrundstücken;
- ⊕ Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes;
- ⊕ Anschluss an bestehende Wohngebiete durch Grünvernetzungen sowie Erhalt von Wegeverbindung in die freie Landschaft.

7.8.2 Artenschutz

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

Der Fachbeitrag „Artenschutz“ als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durch das Büro Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH aus Weikersheim erstellt. Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurden Erhebungen in mehreren Vorort-Begehungen durchgeführt und alle nachgewiesenen sowie aufgrund der ökologischen Ausstattung des Gebiets möglicherweise vorkommenden Arten auf Potentialebene behandelt.

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

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

- a) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme „Lebensraum Reptilien“: Das Plangebiet selbst bietet mit den landwirtschaftlich genutzten Flächen kaum Lebensraum für Reptilien. Die Grünwege und das Grünland sind als Durchgangshabitat geeignet.

Durch die Anlage von Strukturelementen – zwei Steinhäufen ergänzt mit Totholz und partieller Strauchpflanzung – wird zusätzlicher potentieller Lebensraum für Reptilien geschaffen.

Die Anlage der zwei Ersatzhabitats ist innerhalb der externen Ausgleichsfläche „Streuobstwiese nördlich / nordöstlich des Plangebiets“ auf den Grundstücken Fl.St.Nrn. 1907 und 1915 zu realisieren. Die Ersatzhabitats sind nördlich der neu zu pflanzenden Obstbäume anzulegen.

- b) Vergrümnungsmaßnahme Eidechsen: Die Flächen der vorhandenen landwirtschaftlichen Grünwege und des vorhandenen Grünlands sind bis zur Freimachung des Baufeldes und während der Bauarbeiten möglichst unattraktiv für Eidechsen zu halten, um eine Zuwanderung zu verhindern. Dafür ist der Bewuchs kurz zu halten.
- c) Externe CEF-Maßnahme „Fledermaus- und Vogelkästen“: Es sind je fünf Fledermaus- und Vogelkästen in unterschiedlichen Größen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet anzubringen. Die Installation der Fledermaus- und Vogelnistkästen ist an den Bäumen innerhalb des Streuobstbestandes auf den Grundstücken Fl.St.Nrn. 1953 und 1956 durchzuführen.
Die Nisthilfen müssen schon vor Beginn der Vogelbrutzeit (Februar), spätestens im Jahr des Baubeginns zur Verfügung stehen.
- d) Pflanzgebot: Im Pflanzgebot sind heimische beerentragende Straucharten zu berücksichtigen.
- e) Begrenzung des Baufelds: Zum Schutz angrenzender Biotopstrukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und keine sonstige baubedingte Nutzung in den angrenzenden Außenbereichsflächen
- f) Bauvorbereitende Maßnahmen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen möglichst im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Höhlenbäume sind vor der Rodung auf Besatz mit Höhlenbewohnern zu kontrollieren. Beim Vorhandensein von Vogel-, Fledermaus- oder anderen Arten ist eine weitere Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
- g) Beleuchtung: Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Die Beleuchtung der Erschließungsstraße sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) zu vermeiden, horizontale oder nach oben gerichteter Abstrahlung wird aufgrund der Ortsrandlage nicht erlaubt.

7.8.3 Maßnahmen der Grünordnung

Folgende Maßnahmen der Grünordnung werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Pflanzgebote / Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Verpflichtende Vorgaben zu Baumpflanzungen und zur Baumerhaltung sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken tragen zur Förderung der Biodiversität, zu einer Durchgrünung und 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. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- a) Öffentliches Straßenbegleitgrün: Im Plangebiet sind verkehrsraumbegleitend Baumpflanzungen zur Untergliederung der geplanten Parkplätze vorgesehen.
- b) Öffentliches Wegebegleitgrün: Entlang des Fußweges am Westrand und am mittleren Nordrand des Planbereichs sind innerhalb der Grünstreifen auf 50 % der Fläche heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
- c) Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken: Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder drei heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

- d) Gartengestaltung: Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorgenommen werden. 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.
- e) Stellplatzgestaltung: Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die Oberflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- f) Geländegestaltung: Die Baugrundstücke befinden sich im geeigneten Gelände. Im Hinblick auf ein verträgliches Ortsbild werden Vorgaben zur Modellierung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern) der unbebauten Flächen erlassen.

7.9 IMMISSIONSCHUTZ

7.9.1 Allgemein

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

Insbesondere sind dies folgende Einwirkungen:

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

7.9.2 Immissionsbetrachtung

Es sind keine immissionsrelevanten Verkehrsanlagen, Gewerbe- und Tierhaltungsbetriebe im Umfeld des Planbereichs vorhanden.

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld (Ackerflächen) können an wenigen Tagen im Jahr Staub- oder Geruchsbelästigung auftreten.

Aufgrund des o.g. Sachverhalts ist die Stadt Wertheim der Auffassung, dass das geplante Wohngebiet nicht in einem durch ein erhöhtes Immissionspotential gekennzeichneten Bereich liegt. Negative Einwirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse im Planbereich „Furt II“ sind nicht zu erwarten.

7.10 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.10.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA). Die als Ausnahme zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, etc.) nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Damit soll der Wohncharakter im Planbereich, auch im Hinblick auf die städtebauliche Situation der angrenzenden Wohnbebauung, gesichert werden.

7.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen. Die Höhen der baulichen Anlagen wurden durch die mit maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der

Vollgeschosse bestimmt. Als höhenmäßige Bezugsebene ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe definiert. Bei der Festlegung der Gebäudehöhen wurde der städtebauliche Gesichtspunkt der möglichst optimalen Einbindung in das Landschaftsgefüge sowie die Abrundung der bestehenden angrenzenden Bebauung zugrunde gelegt. Zielsetzung dieser Festsetzungen ist die Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung aufgrund der Ortsrandlage.

7.10.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Für die geplante Bebauung gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. In den Gebietsteilen WA1 und WA3 sind alle Hausformen uneingeschränkt zulässig. Im Gebietsteil WA2 ist die Bauweise eingeschränkt; in diesem Teil sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Um eine lockere Bauweise in Ortsrandlage sicherzustellen, werden die Längen der Hauptgebäude auf maximal 30 Meter begrenzt.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit umlaufenden Baugrenzen so festgelegt, dass eine optimale Nutzung des Baugrundstücks im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten gewährleistet wird.

7.10.4 Festsetzung der Höhenlage

Die Festlegung der Höhenlage der künftigen Gebäude wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe als absolute Höhe über dem Meeresspiegel (Normal-Null) festgelegt. Bei der Festlegung dieser Höhen auf den einzelnen Grundstücken wurde die Topographie des Geländes und die geplanten Straßenhöhen zugrunde gelegt. Die Höhenlage ist mit einer geringfügigen Abweichung definiert.

7.10.5 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.

7.10.6 Pflanzgebote / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Ziel der Pflanzgebotsfestsetzungen besteht darin, die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verhindern und abzuschwächen. Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und die Festlegungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Sicherung der ökologischen Funktionalität. Die Maßnahmen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Umweltprüfung sowie der bereits dargestellten Grünordnungsplanung zum Plangebiet „Furt II“ festgesetzt.

7.10.7 Externe CEF-Maßnahmen / Externe Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft werden externe Ausgleichsmaßnahmen sowie externe CEF-Maßnahmen erforderlich. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden ausführlich im beigefügten Umweltbericht ermittelt, bewertet und beschrieben. Da die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht vollumfänglich im Planbereich ausgeglichen werden können, werden neben den internen Ausgleichsmaßnahmen auch noch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Externe CEF-Maßnahmen „Fledermaus- und Vogelkästen“:

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität werden externe CEF-Maßnahmen erforderlich.

Es sind je fünf Fledermaus- und Vogelkästen in unterschiedlichen Größen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet zu installieren. Die Nistkästen müssen vor Beginn der Vogelbrutzeit (Februar), spätestens im Jahr des Baubeginns zur Verfügung stehen.

Die Installation der Fledermaus- und Vogelnistkästen ist an den Bäumen innerhalb des Streuobstbestandes auf den Grundstücken Fl.St.Nrn. 1953 und 1956 durchzuführen.

Externe Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme „Lebensraum Reptilien“:

Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu vermindern, werden externe Maßnahmen erforderlich.

Nördlich, außerhalb des Baugebiets an besonnten Stellen punktuell zwei Steinhaufen aus plattigem Material als Ersatzhabitat für Reptilien anzulegen. Die Steinhaufen sind mit Totholzaufschichtungen sowie einer Strauchpflanzung zu ergänzen. Dadurch wird zusätzlich potentieller Lebensraum für Reptilien geschaffen.

Die Anlage der zwei Ersatzhabitate ist innerhalb der externen Ausgleichsfläche „Streuobstwiese nördlich / nordöstlich des Plangebiets“ auf den Grundstücken Fl.St.Nrn. 1907 und 1915 zu realisieren. Die Ersatzhabitate sind nördlich der neu zu pflanzenden Obstbäume anzulegen.

Externe Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese nördlich / nordöstlich des Plangebiets“

Die externe Ausgleichsmaßnahme ist auf Flächen nördlich bzw. nordöstlich des Planbereichs auf Gemarkung Sachsenhausen vorgesehen. Um eine Abpufferung der neuen Wohnbauflächen zur offenen Landschaft hin zu erreichen, soll nördlich des Planbereichs ein Streuobstband angelegt werden. Diese Maßnahme greift die vorhandenen westlich gelegenen Streuobstbestände auf und bewirkt eine ergänzende Eingrünung des Plangebiets „Furt II“ bzw. des nördlichen Ortsrandes von Sachsenhausen.

Die derzeit ackerbaulich genutzten Flächen der Grundstücke Fl.St.Nrn. 1907 und 1915 im Umfang von rund 3.590 m² sind in extensive Obstbaumwiesen umzuwandeln. Dazu sind mindestens 25 heimische Obstbäume anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen (siehe Anlage 3). Mit der Umwandlung der Ackerflächen in extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen mit regionaltypischen Obstbäumen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert.

Die externe Ausgleichsmaßnahmen „Streuobstwiese nördlich / nordöstlich des Plangebiets“ wird dem Bebauungsplan „Furt II“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Bedeutung der Streuobstwiesen: Artenreiche Wiesen mit alten Obstbaumbeständen (Streuobstwiesen) sind charakteristische Bestandteile unserer Kulturlandschaft. Neben ihrer ökologischen Funktion tragen Streuobstwiesen mit ihren jahreszeitlich verschiedenen Blühaspekten wesentlich zur Belebung des Landschaftsbildes, aber auch zur Versorgung der Sachsenhäuser Einwohner mit regionalem Obst bei. Viele der Ortschaften auf der Gesamtmarkung Wertheim sind durch die ortsnahen Streuobstgürtel harmonisch in die Landschaft eingebunden. Sie verleihen somit nicht nur der Landschaft, sondern auch den Ortschaften ihr charakteristisches Aussehen und stellen für den Betrachter einen hohen Erlebniswert dar.

Agrarstrukturelle Belange: Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG soll im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Mit Auswahl der Kompensationsmaßnahme, die die Umwandlung der Ackerflächen in Streuobstwiesen vorsieht, werden die Flächen nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Die agrarstrukturellen Belange werden somit ausreichend berücksichtigt.

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

7.10.9 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise mit Belangen zum Baugrund, zum Bodenschutz, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zu Schutzgebieten, zur Energiegewinnung / Klimaschutz, zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs, zur Starkregenvorsorge, zum Grundwasser, zu Maßnahmen gegen Sickerwasser, zu landwirtschaftlichen Immissionen, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Nachbarschaftsrecht werden Bestandteile des Teil B des Bebauungsplanes „Furt II“.

7.11 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

7.11.1 Dachgestaltung / Dachaufbauten / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, ist die Dachausführung mit geneigter Dachform (Sattel-, Pult-, Walm-, etc.) oder als Flachdach zulässig. Zur Harmonisierung der Dachlandschaft und um störende Einwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern wird die Farbgebung der Dacheindeckungen eingeschränkt und geringe Vorgaben zur Form, Lage und Gestaltung von

Dachaufbauten und -einschnitten festgesetzt. Unter diesem Aspekt ist die Anzahl der Antennen auf Gebäuden im Bebauungsplan ebenfalls reglementiert.

Bei der äußeren Farbgebung der Gebäude dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden, um eine landschaftsgerechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten.

7.11.2 Stellplätze

Gemäß § 37 Abs.1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz). Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Gemeinden gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird.

Der zunehmende Motorisierungsgrad, gerade im ländlichen Raum, hat zur Folge, dass der Bedarf an Stellplätzen in den Wohngebieten stetig wächst. In der Regel ist ein Stellplatz pro Wohnung nicht mehr ausreichend. Um den erforderlichen Stellplatzbedarf auf den privaten Baugrundstücken erfüllen zu können, wird eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt.

Mit der erhöhten Stellplatzverpflichtung (1,5 Stellplätze pro Wohneinheit) soll ein Zuparken des öffentlichen Verkehrsraums und somit Behinderungen bei Notfalleinsätzen oder beim Winterdienst vermieden werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die Bodenversiegelung auf den Grundstücken zu minimieren. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

7.11.3 Freiflächengestaltung

Zum Nachweis und zur Kontrolle ist bei Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan über die Einhaltung der Festsetzungen zur Freiflächengestaltung und zur Dachflächenbegrünung beizufügen.

Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, um eine nachhaltige Erhaltung von unversiegelten Flächen und gleichzeitig eine gewisse Durchgrünung /Grünvernetzung zu gewährleisten.

8. 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 sind auf der Ebene des Bebauungsplanes „Furt II“ berücksichtigt:

- ⊕ Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, dadurch Verbesserung des Umgebungsklimas;
- ⊕ Verbrennungseinschränkung für Kohle als Brennstoff zu Heizzwecken, dadurch Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und Schonung natürlicher Ressourcen;
- ⊕ Hinweis zur Nutzung solarer Gewinne bei der Gebäudestellung (Südorientierung und großflächige Verglasungen nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung;
- ⊕ Hinweis zur Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen in der wärmedämmenden Gebäudehülle);
- ⊕ Hinweis zur Nutzung geeigneter Dachflächen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik);
- ⊕ Hinweis zur Nutzung anderer regenerativen Energiesysteme, wie Energiegewinnung durch Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke sowie Nutzung von Solarelementen an der Fassade;
- ⊕ Die Nutzung von Öl-Heizungen sollte im Hinblick des bevorstehenden Verbots nicht mehr erfolgen. Folgende Wärmetechnischen Systeme sollten u.a. in Betracht gezogen werden:
 - Gas-Heizung mit Brennwertechnik;
 - Holz-Pellet-Heizung mit Brennwertechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
 - Einsatz von Luft- bzw. Erdwärmepumpen;
 - Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung.

9. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG

Aufgrund der beabsichtigten Bodennutzungsänderung ergibt sich innerhalb des Planbereichs „Furt II“ Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 1 a BauGB auszugleichen ist. In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht verwiesen, in dem für die gemeindliche Abwägung eine genaue Bilanzierung sowie Gegenüberstellung des Eingriffs und Ausgleichs erstellt wurde. Inwieweit ein Ausgleich erforderlich wird, ist darin explizit aufgeführt. Im Bericht werden die Möglichkeiten zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und zum Ersatz der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und entsprechende Maßnahmen aufgezeigt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Grünordnung sowie zum Natur- und Artenschutz werden in der Planzeichnung dargestellt und beschrieben. Alle erforderlichen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan definiert und festgesetzt. Die Festsetzungen binden an eine ökologische Orientierung des Planbereichs, um der Umwelt und der Natur so wenig Schaden wie möglich zuzuführen.

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, ist ein rechtswirksamer Bestandteil des Bebauungsplans; damit geht die Bindewirkung des Bebauungsplans auch auf den Umweltbericht über. Die im Umweltbericht dargestellten Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung erlangen somit rechtsverbindliche Wirkung. Die Maßnahmen sind zu berücksichtigen und in den planungsrechtlich festzusetzen. Sofern externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese dem Bebauungsplan „Furt II“ zuzuordnen.

Auf den nachfolgenden Umweltbericht mit seinen detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen.

10. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A) des **Bebauungsplans „Furt II“** auf der Gemarkung Sachsenhausen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Flächennutzung	Fläche	Prozentualer Anteil
Wohnbauflächen mit GRZ 0,4	5.694 m ²	76,0 %
Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen, Parkplätze, Fußweg)	1.455 m ²	19,4 %
Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün	283 m ²	3,8 %
Fläche für die Versorgung (Trafo-Station)	63 m ²	0,8 %
Planungsgebiet, gesamt	7.495 m²	100,0 %

II. UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, SUP = Strategische Umweltprüfung) wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan 'Furt II' ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

1.1 INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan umfasst ein etwa 0,75 ha großes Plangebiet am nordöstlichen Siedlungsrand von Sachsenhausen und beinhaltet neben landwirtschaftlichen Ackerflächen auch einen Teilbereich einer Obstbaumwiese. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen 12 neue Wohnbauplätze ermöglicht werden, wodurch eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets resultiert.

1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

1.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

„Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- Die Planung bewirkt eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes, mit der Umsetzung platzsparender Bauplätze soll die Fläche optimal ausgenutzt werden, um den erforderlichen Wohnraum zu schaffen.

1.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

dauerhaft gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

„Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durchzunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...).“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

„(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)

„Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie (...) Grünzüge, (...) Gehölzstrukturen, (...) sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“ (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)

- Im Zuge der Planumsetzung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Obstbaumwiese überplant und versiegelt. Die angrenzenden hochwertigen ökologischen Strukturen westlich des Plangebiets sowie die im Gebiet beheimatete Tier- und Pflanzenwelt werden durch entsprechende Festsetzungen vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt.

1.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

1.2.4 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg enthält folgende das Vorhaben betreffende Zielsetzungen:

3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.9 Z *„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“*

- Das Plangebiet stellt die sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebiets dar.

5.3 Landwirtschaft, Forstwirtschaft

5.3.2 Z *„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlagen geschont werden; sie*

dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

- Es werden für die Planung keine größeren zusammenhängenden und daher für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gut geeigneten Flächen in Anspruch genommen, vielmehr handelt es sich um kleinere Flächen direkt am Siedlungsrand.

5.1.1 (Z) „Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.“

- Während das Plangebiet größtenteils aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht, grenzen westlich davon hochwertige ökologische Streuobstbestände an, die von der Planung geschont werden.

1.2.5 Regionalplan Heilbronn-Franken

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind folgende Ziele des Umweltschutzes festgehalten.

1.2.4 Grundsätze zur Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen

G (1) „Der Naturhaushalt und sein Leistungsvermögen müssen Maßstab sein für die unterschiedlichen räumlichen Nutzungen mit ihren Belastungen, für die Beanspruchung von Naturgütern und für die Sicherung natürlicher Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.“

G (2) „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. Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und die Wasserwirtschaft langfristig erhalten bleiben. Hierzu gehören auch die im Freiraum enthaltenen Bodendenkmale und die für die Realisierung des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 erforderlichen Flächen. Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung sollen im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des räumlichen Zusammenhanges frühzeitig auf die Zielsetzungen des regionalen Freiraumverbundes und die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete abgestimmt werden.“

G (3) „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und sind die Auswirkungen zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“

- Der Bebauungsplan steht den regionalplanerischen Belangen nicht entgegen und überplant eine Fläche am Siedlungsrand, für die keine regionalplanerischen Festsetzungen getroffen wurde.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME MIT BEWERTUNG UND PROGNOSE

2.1.1 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Sachsenhausen und besteht aus landwirtschaftlichen Flächen, einer Obstbaumwiese und Grünwegen. Nach Osten und Norden grenzt die offene Feldflur an, im Westen liegen ausgedehnte Streuobstwiesen, die eine natürliche Abpufferung der Siedlungsflächen bewirken.

Beim Schutzgut 'Landschaftsbild' werden die Hauptkriterien 'Vielfalt', 'Natürlichkeit' und 'Eigenart' aufgrund des hochwertigen ökologischen Umfelds als mittel eingeordnet. Insgesamt weist das Plangebiet besonders in den westlichen Bereichen eine mittlere Naturnähe auf.

Baubedingte Auswirkungen

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet erfährt durch die Überplanung einen gänzlich neuen Charakter. Es schließt jedoch an bereits anthropogen geprägte Bereiche an, weshalb aus der Erweiterungsplanung vor allem Verstärkungseffekte schon vorhandener Beeinträchtigungen resultieren.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch das Verbot der Verwendung leuchtender und reflektierender Farben und Materialien für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie durch die Reglementierung von Werbeanlagen vermindert. Zusätzlich wirken die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße eingriffsmindernd.

Bewertung

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand wirkt sich die Erweiterung unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Gebäudegestaltungen und der Pflanzgebote etwas geringer auf das Landschaftsbild aus, insgesamt sind mittlere Auswirkungen zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung

Das Gebiet ist durch seine Ausstattung geeignet als potentielle Brut-, Balz-, Wohn- und Zufluchtsstätten für zahlreiche baum-, höhlen- und gebüschbrütende Vogelarten (Obstbaumwiese) sowie für bodenbrütende Vogelarten (Ackerfläche). Das Plangebiet bietet in den Obstbäumen für höhlen- und spaltenbewohnende Fledermäuse ein potenzielles Quartier. Im Bereich der zahlreichen Obstwiesen und dem benachbarten Waldgebiet (LSG) bieten Gehölze potenzielle Habitate für höhlenbewohnende Fledermausarten. Durch die vorhandene Siedlung gibt es in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes zusätzliche Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermausarten. Die Saumbereiche könnten als Durchgangshabitate für Reptilien fungieren.

Für Details wird auf die anliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verwiesen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen treten kurzzeitige Wirkfaktoren und Wirkprozesse, wie bspw. die Kollision mit Baufahrzeugen, die Flächeninanspruchnahme durch Baustofflagerung sowie Emissionen von Schadstoffen auf.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das Bauvorhaben wird in eine Fläche von 0,75 ha eingegriffen. An den Gebäuden und an neu zu pflanzenden Bäumen ergeben sich Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Auch für baum-, gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten werden Brutmöglichkeiten entstehen. In zukünftigen Außenanlagen können sich Versteck-, Sonn- und Eiablageplätze für Reptilien ausbilden. Von der Versiegelung (Zuwegung, Gebäudeflächen) wird eine Fragmentierungswirkung ausgehen.

Durch die Erweiterung des Wohngebiets wird sich die Störungsintensität im Planungsgebiet erhöhen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Eingriffe auf das Schutzgut Tiere sind folgende Maßgaben zu beachten:

- V1 Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Plangebietes.
- V2 Hinweis zum Baubeginn: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen möglichst im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Höhlenbäume sind vor der Rodung auf Besatz mit Höhlenbewohnern zu kontrollieren. Beim Vorhandensein von Vogel-, Fledermaus- oder anderen Arten ist eine weitere Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Bewertung

Für zahlreiche Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Durch die Rodung der Obstbäume geht jedoch Lebensraum für baum- und höhlenbrütende Vogelarten sowie für Fledermausarten verloren, was durch das Anbringen von je 5 Fledermaus- und Vogelkästen im Umfeld des Plangebiets auszugleichen ist.

Die baubedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse werden aufgrund der zeitlich begrenzten Baumaßnahme als unerheblich eingestuft.

Die anlagenbedingten Wirkprozesse werden aufgrund der dauerhaften quantitativen Flächeninanspruchnahme als erheblich eingestuft.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Der Bebauungsplan überplant 0,75 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Baubedingte Auswirkungen

Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen darf ausschließlich im Plangebiet erfolgen. Flächen im angrenzenden Außenbereich dürfen beeinträchtigt werden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Ackerflächen gehen unwiederbringlich verloren und werden infolge der Planumsetzung in Wohnbauflächen umgewandelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Erweiterung des Wohngebiets beansprucht hauptsächlich Ackerflächen, die angrenzenden hochwertigen Streuobstbestände bleiben größtenteils unberührt.

Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als mittel eingestuft.

2.1.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

Laut Bodenkarte 1:50.000 (GeolaBK50) des LGRB herrschen im Plangebiet Pseudovergleyte Parabraunerden aus Lösslehm über Rötton vor.

Folgende Bewertungsklassen liegen hier vor:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch (3,0)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (2,5)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch (3,0)
- Gesamtbewertung: 2,83
- Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch als Standort für naturnahe Vegetation wird nicht erreicht.

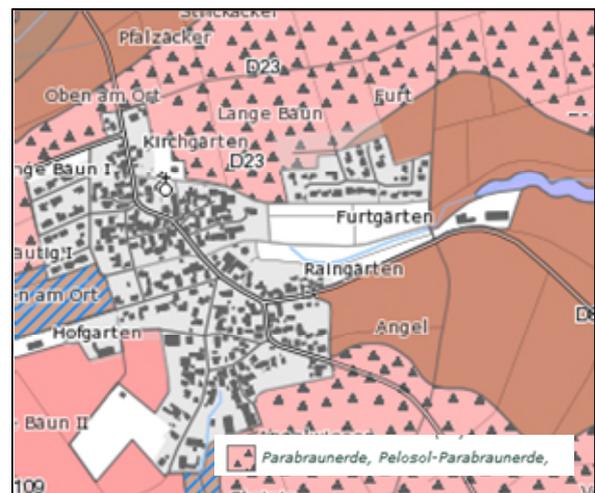


Bild U1: Bodenkundliche Einheiten (LGRB 2020)

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bisherige Hauptfunktion als Standort für Kulturpflanzen geht vollständig verloren. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht auf den geplanten versiegelten Flächen ebenso verloren. Ebenso geht hiermit ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer einher. Im Bereich der zukünftigen Grün- und Gartenflächen kann der Boden diesen Eigenschaften zumindest in untergeordneter Weise nachkommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Mit der Umsetzung kleinerer, platzsparender Bauplätze soll die verfügbare Fläche optimal ausgenutzt und dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Bewertung

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seinen ursprünglichen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insbesondere auf den anzulegenden Grünflächen können die Bodenfunktionen teilweise weiterhin erfüllt werden. Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In ca. 250 m südlicher Entfernung verläuft der Teilbach.

Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden auf den Flächen des Plangebiets uneingeschränkt erfüllt.

Baubedingte Auswirkungen

Die Arbeiten mit schweren Maschinen im Rahmen der Baumaßnahmen führen zu Bodenverdichtungen, die zu einer Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen führen.

Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Erschließungsstraßen und Teilbereiche der Baugrundstücke werden mit Realisierung des Wohngebiets versiegelt. Auf den versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Außerdem wird hier der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Im Bereich der Grünflächen vermindert sich der Oberflächenabfluss, außerdem kann kleinräumig die Grundwasserneubildungsrate erhalten werden.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagebedingt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, da langfristig negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate und den Oberflächenabfluss entstehen.

2.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die Flächen des Plangebiets wirken als Kaltluftentstehungsgebiete und haben damit einen positiven Effekt auf das örtliche Mikroklima. Die Morphologie begünstigt den Abfluss der Frischluft nach Süden, wodurch eine Versorgung der Siedlungsflächen mit Frischluft resultiert.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken. Zum einen geht die klimatische Ausgleichsfunktion durch die geplante Bebauung verloren, zum anderen erwärmen sich versiegelte Flächen stärker.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Gehölzanzpflanzungen bewirken eine kleinräumige Verbesserung für das Klima im Plangebiet.

Bewertung

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken eine Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird insbesondere durch die festgesetzten Pflanzgebote etwas minimiert, da sich die Gehölzpflanzungen mittel- und langfristig positiv auswirken.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die geplante Erweiterung des Wohnbaugebiets stellt eine Verlagerung des nordöstlichen Siedlungsbereichs von Sachsenhausen dar.

Westlich des Plangebiets schließen sich ökologisch hochwertige Streuobstwiesen an, welche eine hohe Erholungsfunktion aufweisen.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zu zeitlich befristeten Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist mit einer Zunahme von siedlungstypischen Auswirkungen zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Der Schutz der angrenzenden höherwertigen Strukturen und die flächenschonende Umsetzung verhindert einen starken Eingriff in den siedlungsnahen Erholungsraum nördlich von Sachsenhausen.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau-, anlage- und betriebsbedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet ist nicht bekannt. Trotzdem muss bei allen Bodeneingriffen mit der Zerstörung archäologischer Funde und Befunde gerechnet werden.

Bewertung

Eine Betroffenheit des Schutzgutes 'Kultur- und Sachgüter' ist nicht erkennbar.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaftsbild	⊕ Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Flächen	mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	⊕ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung von landwirtschaftlichen Ackerflächen	mittel
Fläche	⊕ Dauerhafter Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche	mittel
Boden	⊕ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Verdichtung und Versiegelung	mittel
Wasser	⊕ Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen durch Bodenversiegelung und -verdichtung ⊕ Vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss ⊕ Eintrag von Schadstoffen durch Bau und Betrieb	mittel mittel gering
Klima/Luft	⊕ Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion ⊕ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelung	gering gering
Mensch	⊕ Baubedingte, zeitlich befristete Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Abgasemissionen ⊕ Einschränkung der Erholungsfunktion	gering gering
Kultur- und Sachgüter	⊕ Eventuelle Zerstörung archäologischer Funde	keine

Wechselwirkungen

Im vorliegenden Fall liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 'Fläche', 'Boden' und 'Wasser' vor. So wirkt die Versiegelung von Fläche und Boden direkt auf die Wasserretention.

2.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf einer rechnerischen Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen ('Bestand' und 'Prognose') ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Für das Schutzgut 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' werden Biotoppunkte ermittelt. Die anderen Schutzgüter wurden verbal-argumentativ behandelt. Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift §2 (4) Satz 1 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrunde gelegt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf der Ökokonto-Verordnung von 2010 (LUBW 2010). Für die Bestandsbewertung wurde das Feinmodul verwendet, für die Bewertung des Zielwerts kam das Planungsmodul zum Einsatz.

Vor dem Eingriff

Das Plangebiet stellt intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen dar, die von einem Feldweg und einem Grünweg durchzogen werden. Am nordwestlichen Rand wird zudem eine Streuobstreihe überplant, im Süden trennt ein Grünstreifen die Ackerflächen von den angrenzenden Wohnbaugrundstücken.



Bild U2: Plangebiet - vor dem Eingriff (Zeichnung Klärle GmbH 2022)

Biotopbestandsaufnahme vorher

Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Ackerfläche 37.10	4	6.261	25.044
Streuobst auf Fettwiese 33.41	19	837	15.903
Feldweg 60.23	2	229	458
Grünweg 60.25	6	168	1.008
Summen:		7.495	42.413

Nach dem Eingriff



Bild U3: Plangebiet - nach dem Eingriff (Zeichnung Klärle GmbH 2022)

Biotopbestandsaufnahme nachher

Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Wohngebiet (versiegelt) 60.10	1	2.303	2.303
Wohngebiet unversiegelt (Gartenfläche) 60.60	6	3.453	20.718
Öffentliche Grünfläche - mesophytischer Saum 35.12	19	283	5.377
Straßenflächen 60.20	1	1.456	1.426
Baumpflanzungen 4 Pflanzungen 45.30c	4x 20cm StU = 80 pro Baum		320
Summen:		7.495	30.144

Aus der Biototypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich ein Defizit in der Bilanzwertung von **12.269** Ökopunkten.

Mit Hilfe der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Landschaftsbild', 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', 'Klima', 'Wasser' und 'Mensch' verhindert werden. Für die Schutzgüter 'Boden' und 'Fläche' ist ein Ausgleich zu erbringen.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit stark beeinflusst.

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- ⊕ Verlust der Funktion als - Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- ⊕ Verlust der Funktion als - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- ⊕ Verlust der Funktion als - Filter und Puffer für Schadstoffe
- ⊕ Verlust der Funktion als - Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Die Umrechnung der Werteinheiten in Ökopunkte für das Schutzgut 'Boden' erfolgt nach der ÖkokontoVerordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (LUBW 2010), dabei werden die Bodenfunktionen 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit', 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' sowie 'Filter und Puffer für Schadstoffe' in eine Gesamtstufe eingeordnet und anschließend gem. nachfolgender Tabelle in Ökopunkte umgewandelt.

Die Böden im Plangebiet entsprechen der Gesamtstufe **3**.

Versiegelte Flächen sind demnach mit 12 ÖP /m² versiegelter Fläche auszugleichen. Ein vollständiger Funktionsverlust durch Versiegelung und durch Verdichtung wird in den zukünftig versiegelten Bereichen des WA- Gebiets und den Straßen- und Parkflächen auftreten. In den zukünftig unversiegelten Bereichen des WA- Gebiets (Gartenflächen) ist ein gleichwertiger Erhalt der Bodenfunktionen zu erwarten. Auch auf den geplanten Grünflächen ist ein gleichwertiger Erhalt der Bodenfunktionen zu erwarten

Daraus resultiert eine Umrechnung der Wertstufe in Ökopunkte von 12 ÖP / m² (3.759 m² x 12 ÖP), was einen erforderlichen **Ausgleich von 45.108 Ökopunkten** bedeutet.

Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen*	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
0 - 0 - 0	0	0
0 - 1 - 0	0,333	1,33
1 - 1 - 1	1	4
1 - 1 - 2	1,333	5,33
1 - 2 - 2	1,666	6,66
2 - 2 - 2	2	8
2 - 2 - 2,5	2,166	8,66
2 - 2 - 3	2,333	9,33
2 - 3 - 3	2,666	10,66
3 - 3 - 3	3	12
3 - 3 - 4	3,333	13,33
3 - 4 - 4	3,666	14,66
4 - 4 - 4	4	16

* Die einzelnen Ziffern entsprechen der Bewertungsklasse jeweils einer der Bodenfunktionen »Natürliche Bodenfruchtbarkeit«, »Ausgleichskörper im Wasserkreislauf« und »Filter und Puffer für Schadstoffe«.

Gesamtkompensation

Schutzgut Biotope	- 12.269 P
Schutzgut Boden	- 45.108 P
	- 57.377 P

2.3 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Das Ziel der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht darin, Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verhindern oder abzuschwächen und einen ausgeglichenen Naturhaushalt zu erhalten.

Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf drei verschiedene Arten erfolgen:

- a) Ausgleich auf den Baugrundstücken bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes;
- b) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes (externe Ausgleichsmaßnahmen).

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich, sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden.

Planexterne Flächen und Maßnahmen:

Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese am nördlichen Rand des Plangebiets

Um eine Abpufferung der neuen Wohnbauflächen zur offenen Landschaft hin zu erreichen, soll entlang der nördlichen Verfahrensgrenze ein Streuobstband angelegt werden. Diese Maßnahme greift die vorhandenen westlicheren Streuobstbestände auf und bewirkt eine weitere Eingrünung des nördlichen Ortsrandes von Sachsenhausen.

Die derzeit ackerbaulich genutzten Teilflächen auf den Grundstücken Fl.St.Nrn. 1907 und 1915 im Umfang von mind. **3.590 m²** sind in eine extensive Obstbaumwiese umzuwandeln und zu pflegen. Dazu sind mindestens 25 heimische Obstbäume anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen

Die Umwandlung der Ackerfläche 37.10 (4 ÖP) in eine extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche 33.43 (16 ÖP) mit heimischen Obstbäumen (4 ÖP) bewirkt somit insgesamt eine Aufwertung um 16 ÖP, was bei einer Fläche von 3.590 m² einen Ausgleich von **57.440 ÖP** bedeutet. Das Defizit des Bebauungsplans von **57.377 ÖP** wird durch die externe Maßnahme komplett ausgeglichen.



Bild U4: Ausgleichsfläche wird nördlich bzw. nordöstlich des Wohngebiets (blau) angelegt.

2.4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert.

Bei einem Verzicht auf die Planungsumsetzung würde die Fläche am nördlichen Ortsrand von Sachsenhausen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

2.5 PLANUNGALTERNATIVEN UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN WAHL

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Lage an bereits bestehende Wohnbauflächen ist die Planung an keinem anderen Standort mit geringeren Eingriffen durchführbar.

3. ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Die für den vorliegenden Umweltbericht verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang und wurden an den entsprechenden Stellen im Bericht gekennzeichnet. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

4. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebiets 'Furt II' sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

4.1 INHALTE DES MONITORINGS

Nachzuweisen ist:

- ⊕ ob die angewandte Biotopbewertung für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.
- ⊕ ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ⊕ ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ⊕ ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

4.2 MONITORING – ZEITPLAN

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufgenommen:

Termin	Monitoringaufgabe
1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Wurden die Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? ⊕ Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?
Nach vollständiger Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Werden die Ausgleichsmaßnahmen wie gewünscht gepflegt?

- Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse
- Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen
- Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt

5. ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan `Furt II` werden landwirtschaftliche Flächen einer Wohnbaunutzung zugeführt.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen ist hauptsächlich der Eingriff in das Schutzgut `Fläche`, `Boden` und `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt` von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- ⊕ Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität;
- ⊕ Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude;
- ⊕ Baufeldbeschränkung;
- ⊕ Anlage von Strukturelementen zur Schaffung von Lebensraum für Reptilien;
- ⊕ Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen;
- ⊕ Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung;

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist der Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Als Ausgleichsmaßnahmen dienen die Pflanzgebote im Plangebiet sowie die Ausgleichsmaßnahme direkt außerhalb des Bebauungsplans.

Wertheim, den 18.10.2022

Jonas **Rastelbauer**

Referat Stadtplanung, Umweltschutz

RECHTS- UND ARBEITSGRUNDLAGEN / INFORMATIONEN- UND INTERNETQUELLEN

Der **Bebauungsplan „Furt II“** auf der Gemarkung Sachsenhausen basiert auf den nachfolgenden Rechts- und Arbeitsgrundlagen sowie auf folgende Informations- und Internetquellen:

Baugesetzbuch BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden.
Baunutzungsverordnung BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.
Naturschutzgesetz NatSchG	Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG:	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
Landesentwicklungsplan LEP	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg -LEP 2002-, verkündet am 20. August 2002.
Regionalplan Heilbronn-Franken	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU)(2005)	Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (A) – Bewertungsmodell
Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)(2010)	Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), vom 19. Dezember 2010
LUBW	Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, 2012 / Daten- und Kartendienst der LUBW- Natur und Landschaft, 2021 / Fachplan Landesweiter Biotopverbund-Arbeitshilfe, Juli 2014, Karlsruhe.

**Ministerium für Umwelt, Klima und
Energiewirtschaft Baden-Württemb.**

Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes (2013)
Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren `Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit` (Heft 23, Stand: 2010)

**Ministerium für Ernährung, Landwirt-
schaft, Umwelt u Forsten Baden-
Württemberg**

Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“, konsolidierte Fassung, Dezember 2014.

**Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Karte Plangebiet, 2020

**Landesamt für Geologie, Rohstoffe und
Bergbau**

Kartendienst

RASt 06

Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006

Stadt Wertheim

Allgemeine Informationen zur künftigen Nutzung und zu vorh. Wohnbauflächen / Leerstände, Einwohnerstatistiken, Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim.