



B e g r ü n d u n g
zur Änderung des Flächennutzungsplanes 89
der Stadt Wertheim
für den Bereich des Bebauungsplanes
Wohngebiet „Buschhölzlein“, 2. Abschnitt
Wertheim-Kembach

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	Seite 4
2.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION/ RECHTSGRUNDLAGEN/ÖRTLICHE SITUATION	Seite 4
2.1	Planungsrechtliche Situation	
2.2	Rechtsgrundlagen	
2.3	Örtliche Situation	
2.3.1	Topographische Lage	
2.3.2	Derzeitige Nutzung der Planfläche	
2.3.3	Prüfung von Planungsalternativen	
3.	WOHNBEDARFSFLÄCHENERMITTLUNG	Seite 5
3.1	Wohnbauflächenbedarf der Stadt Wertheim	
3.2	Wertheimer Osten	
3.3	Wohnbauflächenbedarf der Stadt Kembach	
3.4	Strukturdaten	
3.5	Flächenbilanz	
3.5.1	Potenzialflächen	
3.5.2	Aufnahme/Zurücknahme	
3.5.3	Verfügbarkeit/Nutzbarkeit der Flächenpotenziale	
3.6	Berechnung der Wohnbedarfsflächen	
3.6.1	Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses durch Belegungsdichterückgang	
3.6.2	Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum	
3.6.3	Einwohnerzuwachs	
3.6.4	Berechnung des erforderlichen Wohnflächenbedarfs	
3.6.5	Absoluter Wohnflächenbedarf	
3.6.6	Handlungsempfehlung der Wohnungsmarktanalyse	
4.	PLANUNG	Seite 10
4.1	Lage des Baugebietes	
4.2	Städtebaulicher Entwurf	
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	
4.4	Gestaltung	
4.5	Städtebauliche Einbindung	
4.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
4.6.1	Baumpflanzungen zur Förderung der Biodiversität	
4.6.2	Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität	
5.	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	Seite 13
5.1	Innere Verkehrserschließung	

5.2	Anschluss an das überörtliche Straßennetz	
5.3	Ruhender Verkehr	
6.	VERTRÄGLICHKEIT MIT ANGRENZENDEN PLANGEBIETEN	Seite 14
6.1	Wohngebiet im Süden	
7.	UMWELTBERICHT/GRÜNORDNUNG	Seite 14
8.	FACHPLANUNGEN	Seite 14
8.1	Landschaftsschutzgebiet	
8.2	Wasserschutzgebiet	
8.3	Überschwemmungsgebiet	
8.4	Forstwirtschaftliche Flächen	
8.5	Altlasten	
9.	DENKMALSCHUTZ	Seite 15

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Westen der Ortschaft Wertheim-Kembach befindet sich das Wohngebiet „Buschhölzlein“. Die planungsrechtliche Steuerung des Gebietes erfolgt über den seit 15.03.1994 rechtskräftigen Bebauungsplan „Buschhölzlein“. Die Planung sieht für die örtliche Erschließung im nördlichen Bereich eine Verbindungsstraße zur Sonnenbergstraße sowie im südlichen Bereich eine Stichstraße in Verlängerung der Blumenstraße vor. Für die nördliche Erschließungsstraße ist eine einseitige Bebauung im südlichen Bereich vorgesehen. Die nördliche Straßenfläche grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Diese Situation stellt für das Gesamtgebiet „Buschhölzlein“ aus heutiger Sicht keine wirtschaftliche Lösung mehr dar.

Es ist deshalb geplant den Bebauungsplan entlang der nördlichen Erschließungsstraße um eine weitere Bauzeile zu erweitern. Dies würde das wirtschaftliche Verhältnis von Baufläche zur Erschließungsfläche wesentlich begünstigen. Ebenso geht mit dieser Vorgehensweise eine ökonomische Erschließung einher.

Am 23.10.2017 wurde daher ein Bauleitplanverfahren, bezugnehmend auf den Abgrenzungsplan vom 13.09.2017 des Referats Stadtplanung, Hochbau, beschlossen.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verläuft das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Kembachtal“. Um das neue Wohngebiet zu realisieren, war die Herausnahme einer von der Planung betroffenen Fläche innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes erforderlich (ca. 1.414 m²) und wurde mittels eines Antrags auf Änderung der Landschaftsschutzgebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Kembachtal“ in die Wege geleitet. Das Umweltamt Main-Tauber-Kreis setzte eine geeignete Abgrenzung fest. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Wohngebiet „Buschhölzlein“, 2. Abschnitt in Wertheim-Kembach.

2. Planungsrechtliche Situation / Rechtsgrundlagen / örtliche Situation

2.1 Planungsrechtliche Situation

Die Planfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Planung eines Wohngebietes entwickelt sich somit nicht aus den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, bedarf es der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der für die Fläche eine Wohnbaufläche bzw. ein Wohngebiet ausweist.

2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Bauleitplanverfahren sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (LBO)
- Regionalplan 2020

2.3 Örtliche Situation

2.3.1 Topographische Lage

Das geplante Wohngebiet liegt im Mittel ca. 235 m ü. N. N.. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab und weist ein mittleres Gefälle von ca. 13 % auf.

2.3.2 Derzeitige Nutzung der Planfläche

Der Planungsbereich wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

2.3.3 Prüfung von Planungsalternativen

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

Die geringen vorhandenen Innenpotenziale können den bestehenden Wohnflächenbedarf alleine nicht decken und sind ergänzend zur Flächenbereitstellung zu sehen bzw. zu berücksichtigen.

Die Ortschaft Kembach wird im Westen, im Süden, im Osten und Nordosten durch das Landschaftsschutzgebiet Kembachtal und im Nordosten durch das Wasserschutzgebiet Dertingen begrenzt. Des Weiteren stellt die, durch die Lage im Kembachtal bedingte Topographie und die daraus resultierenden Hangneigungen Ausweisungsschwierigkeiten für Wohnbauflächen dar.

Die einzigen für Wohnungsbau in Betracht kommenden Alternativflächen sind im Gewann Oberholz (Flurstücke 499, 500, 503, 483/1, 483, 482 und 481) zu verorten. Der landwirtschaftliche Weg (Flurstück 489) müsste in diesem Fall ausgebaut werden, wodurch erhebliche finanzielle Aufwendungen starke Eingriffe in den Naturhaushalt nötig wären. Weitere Problemfelder bei dieser Alternativflächen stellen die mittlere Hangneigung von 18.2%, sowie die bestehenden Weinbauflächen auf den Flurstücken 483/1 und 483 dar. Zusätzlich befinden sich die Grundstücke südlich der potenziellen Erschließungsstraße im Privatbesitz und werden aktuell als Gartenflächen genutzt. Ein möglicher Grunderwerb dieser Flächen stellt sich vermutlich schwierig dar.

Das Wohngebiet Buschhölzlein 2. Abschnitt stellt auf Grundlage der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur, welche im Rahmen des vorherigen Bebauungsplanes „Buschhölzlein“ geschaffen wurden, eine adäquate Erweiterungsfläche dar. Die vorliegende einseitige Bebauung stellt eine unzufrieden stellende Ausnutzung der bestehenden Verkehrserschließung dar. Durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Norden der Straße kann eine bestmögliche Nutzung der Infrastruktur gewährleistet werden, durch die sparsam mit Flächen und vorhandener Infrastruktur umgegangen wird.

Die Prüfung von anderweitigen Standortalternativen mit vergleichbarer Eignung für die gewünschten Nutzungszwecke ergab, dass derzeit keine Fläche mit gleicher oder annähernd gleicher Eignung als Bebauungsplanfläche zur Fortführung des bestehenden Neubaugebietes verfügbar ist. Da die neuen Erschließungsabschnitte jeweils in enger Anbindung an den vorherigen Abschnitt geplant werden, ist derzeit unter Berücksichtigung der Flächennutzungsplanung kein anderer Standort besser geeignet.

3. Wohnbedarfsflächenermittlung

3.1 Wohnbauflächenbedarf der Stadt Wertheim

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung hat das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur zum 15.02.2017 die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB neu erstellt. Die Plausibilitätsprüfung wird der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs zu Grunde gelegt.

Potenzialflächen der Stadt Wertheim

Nicht genutzte freie Grundstücke privat	15,06 ha
Nicht genutzte freie Grundstücke der Stadt Wertheim	6,11 ha
Leerstände im Innenbereich Stadt Wertheim gesamt	5,81 ha
Potenzialflächen gemäß FNP/rechtkr. Bebauungsplänen/Innenentwicklung	42,58 ha
Potenzialflächen gesamt	69,56 ha

Bedarf aus Belegungsdichterückgang

Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ-1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit 0,3 % Wachstum aus Belegungsdichterückgang pro Jahr auf den Planungszeitraum von 15 Jahren:

$$\text{EZ-1:} \quad \frac{23.299 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \mathbf{1.048 \text{ EW}}$$

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerermittlung

Im Basisjahr 2017 beträgt die prognostizierte Einwohnerzahl 22.566 EW (Hauptvariante) bzw. 23.061 EW (oberer Rand Entwicklungskorridor). Gemäß stadtteigener Statistik betrug die Einwohnerzahl für die Stadt Wertheim gesamt 23.299. Damit liegt der tatsächliche Einwohnerstand um 733 EW über der Hauptvariante bzw. um 238 EW über den prognostizierten Werten des Entwicklungskorridors/oberer Rand.

Aufgrund der dargelegten tatsächlichen Einwohnerentwicklung und aufgrund örtlicher Besonderheiten (Ansiedlungen und Entwicklungen der Gewerbebetriebe Almosenberg und Reinhardshof) wird eine Entwicklung am oberen Rand des Entwicklungskorridors angenommen. Angesetzt wird der tatsächliche Bevölkerungsstand zum 30.06.2017 und ein Bevölkerungszuwachs von 7 % auf 24.930 EW.

Wohnbauflächenbedarf

Die Ermittlung des erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt durch die Addition des Bedarfs aus Belegungsdichterückgang (EZ-1) und der prognostizierten Einwohnerentwicklung

(EZ-2) sowie die Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnraumdichte.

Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenzuwachses wird wie folgt vorgenommen:

Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ = EZ-1 + EZ-2) = ha Bedarf Wohnbaufläche
Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: 1.048 + 1.631 = **44,65 ha** Bedarf Wohnbaufläche
Bruttomindestwohndichtewert 60 EW / ha

Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim Planungen mit einer Gesamtfläche von ca. 20 ha vorgesehen sind, welche in dieser Form voraussichtlich nicht mehr zum Tragen kommen. Der Wohnungsmarkt in Wertheim hat sich in den vergangenen rund 30 Jahren verändert. Diese Entwicklung konnte mit der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2017 und der Wohnbauflächenuntersuchung aus dem Jahr 2018 nachgewiesen werden. Wurde in der Vergangenheit versucht dem großen Bedarf an Wohnbauland mit der Ausweisung großer, zentral angelegter Wohngebiete Rechnung zu tragen, so wird es heute als wichtiger erachtet, alle Ortschaften und Stadtteile gleichermaßen mit kleineren Wohngebieten zu versorgen. Auf diesem Wege soll sich ein dezentral strukturierter und ausgewogener Wohnungsmarkt in Wertheim entwickeln. Zusätzlich kann die Nachfrage nach Wohnbauflächen nur bedingt durch bestehenden Flächenpotenziale und Leerstände im Innenbereich abgedeckt werden, da sich ca. 22 ha dieser in der Hand von Privateigentümern befinden, welche zum Großteil nicht bereit sind ihre Flächen zu veräußern. Aufgrund dieser Tatsache sollten diese Flächen nur hälftig in die Berechnung eingebracht werden. Daraus ergibt sich folgende Bilanz:

Errechneter Bedarf an Wohnbaufläche = 44,65 ha

Abzüglich der Flächenpotenziale 69,56 ha – 20 ha – 11 ha = 38,56 ha

Bedarf an Wohnbaufläche = 44,65 ha – 38,56 ha = **6,09 ha**

Die Plausibilitätsprüfung kommt somit für die Stadt Wertheim zu dem Ergebnis, dass ein Bedarf an der Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung für die nächsten Jahre von **6,09 ha** besteht.

Bei der Bedarfsermittlung sollte jedoch jede Ortschaft einzeln betrachtet werden, da unterschiedliche Lagegunst und Ausstattung bei der Bedarfsermittlung zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können.

Örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderm Bedarf führen können sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnflächenermittlung sind, laut Formblatt des Regierungspräsidiums Stuttgart „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“, mit in die Bewertung einzubeziehen.

3.2 Wertheimer Osten

Der Wertheimer Osten ist im unmittelbaren Suburbanisierungsraum des Oberzentrums Würzburg gelegen. Nicht zuletzt wegen dieser Tatsache, sondern auch begründet auf der räumlichen Nähe zur BAB 3 Frankfurt – Würzburg, handelt es sich hier um einen städtebaulich hochwertigen Standort. Diese Tendenz wird weiter verstärkt durch das Gewerbegebiet „Almosenberg“ und das bundesweit bekannte Factory Outlet Center „Wertheim Village“, das zahlreiche Arbeitsplätze stellt und Besucher nach Wertheim bringt. Laut Empfehlung der Wohnungsmarktuntersuchung der empirica AG sollte zukünftig der Ein- und Zweifamilienhausbau u.a. auch auf den lagebegünstigten Wertheimer Osten räumlich stärker fokussiert werden.

Durch die Ansiedlung des Unternehmens Warema ist eine Verstärkung dieses Effektes zu erwarten, da in naher Zukunft bis zu 600 neue Arbeitsplätze im Gewerbegebiet „Almosenberg“ entstehen werden. Um die zukünftige Nachfrage zu befriedigen, ist eine weitere Ausweisung von Wohnbaufläche in Kembach notwendig.

3.3 Wohnbauflächenbedarf in Wertheim-Kembach

Die Planung sieht vor, durch die Darstellung als Wohngebietsfläche die angrenzende, bereits bestehende Wohnbebauung für die Ortschaft Kembach im Wertheimer Osten weiterzuführen.

Die Ortschaft Kembach hat laut Stand 31.7.2018 368 Einwohner.

Aufgrund der Entwicklung des Ortsteils Kembach in der Vergangenheit ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Baugebietserweiterung der Bedarf an Wohnbauflächen für ca. 10 Jahre abgedeckt ist.

Der Bedarfsermittlung wurden im Wesentlichen die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnmarktanalyse des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, der Regionalplan Heilbronn-Franken der Belegungsdichterückgang sowie örtliche und regionale Besonderheiten zugrunde gelegt. Der Zeithorizont für die Berechnung wurde auf 15 Jahre festgelegt. Der zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs anzusetzende Zuwachs wurde mit 0,3 % Belegungsdichterückgang angesetzt.

3.4 Strukturdaten

Einwohnerzahl 07/2018	382 E
Mindest-Bruttowohndichte gemäß Ziel der Raumordnung, Plansatz 2.4.0 Abs. 5	60 EW/ha
Raumkategorie gemäß LEP	Ländlicher Raum im engeren Sinn
Lage Landesentwicklungsachse	Freudenberg-Wertheim-Marktheidenfeld
ÖPNV/Straße für großräumigen Verkehr	Wertheim-Marktheidenfeld, Wertheim-Würzburg

3.5 Flächenbilanz

3.5.1 Potenzialflächen

Nicht beplante Wohnfläche im Flächennutzungsplan	0,00 ha
Nicht genutzte freie Grundstücke (städtisch und privat)	0,17 ha
Leerstände im Innenbereich	0,30 ha
Bauplätze rechtskräftiger Bebauungsplan „Buschhölzlein“	<u>0,21 ha*</u>
	<u>0,68 ha (- 0,21 ha*)</u>
	<u>0,47 ha</u>

*teilweise nicht vermarktbar siehe Ziffer 3.5.3

3.5.2 Aufnahme/Zurücknahme

Von nicht beplanten Wohnflächen im wirksamen Flächennutzungsplan 0,00 ha

3.5.3 Verfügbarkeit/Nutzbarkeit der Flächenpotenziale

Die vorhandenen Innenpotenziale Ziffer 3.5.1 befinden sich sowohl in Privatbesitz als auch in Besitz der Stadt Wertheim.

Einige Bauplätze des vorherigen Bebauungsplanes weisen äußerst ungünstige topographische Gegebenheiten auf. Das Flst. Nr. 493/7 ist beispielsweise aufgrund einer mittleren Steigung von 38% nicht vermarktungsfähig. Ähnliche Gefälle sind auch auf den Flurstücken 1571 und 493/8 vorzufinden, weshalb diese Bauplätze nicht als Potenzialflächen angerechnet werden können.

Ein weiteres Flächenpotenzial in der Ortschaft Kembach stellen die leerstehenden Hofreiten im Ortskern dar. Diese sind jedoch ausschließlich in der Hand von Privatpersonen und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Die Große Kreisstadt Wertheim versucht mit dem Förderprogramm „Leerstehende alte Hofreiten“ die Sanierung dieser zu fördern. Trotz aller Bemühungen, können diese Gebäude und die damit verbundenen Grundstücke nur vereinzelt dem Markt zugeführt werden und sind somit nicht als Potenzial anzurechnen.

3.6 Berechnung der Wohnbedarfsflächen

3.6.1 Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses durch Belegungsdichterückgang (EZ-1)

$$368 \text{ E} \quad \times \quad 0,3 \quad \times \quad 15 \text{ Jahre} \quad / \quad 100 \quad = \quad 17 \text{ E}$$

3.6.2 Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (15 Jahre) (EZ-2)

$$368 \text{ E} \quad \times \quad 7\%^* \quad / \quad 100 \quad = \quad 26 \text{ E}$$

*auf Basis der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2035 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Stadt Wertheim (2015)

3.6.3 Einwohnerzuwachs

Zuwachs Belegungsrückgang	=	17 E
Zuwachs Wanderungsgewinn und Bevölkerungsentwicklung	=	26 E
<hr/>		
Einwohnerzuwachs gesamt		43 E

3.6.4 Berechnung des erforderlichen Wohnflächenbedarfs

Einwohnerzuwachs (EZ) : Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha) = ha Wohnbaufläche (relativ)

$$43 \text{ EZ} \quad : \quad 60 \text{ EW/ha} \quad = \quad 0,72 \text{ ha}$$

3.6.5 Absoluter Wohnflächenbedarf

erforderlicher Wohnflächenbedarf	=	0,72 ha
- vorhandene Wohnpotenzialflächen	=	0,47 ha*
+ Innenpotenziale, Zurücknahme von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan	=	-
<hr/>		
Flächenbedarf absolut		0,25 ha

*abzüglich nicht vermarktbaren Grundstücke (siehe 3.5.1)

Gemäß Nr. 2 der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15.02.2017 sind örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die zu einem besonderen Bedarf führen mit in die Bewertung einzubeziehen. In der vorliegenden Planungssituation sind diese zum Beispiel durch die starke Nachfrage nach Wohnbauland bedingt, so wurden beispielsweise nach der Erschließung der nördlichen Grundstücke des vorherigen Bebauungsplanes „Buschhölzlein“ 6 der 6 neuerschlossenen Grundstücke im Zeitraum von Juli 2020 bis Januar 2021 verkauft. Aufgrund der Lagegunst zwischen Frankfurt und Würzburg und die Nähe zu der BAB 3 empfiehlt die Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2017 im Wertheimer Osten weitere Wohnbaufläche auszuweisen und welche sich in der Nähe des Gewerbegebietes Almosenberg befinden. Zusätzlich entstehen in dem Gewerbegebiet „Almosenberg“ bis zu dem Jahr 2022 ca. 600 neue Arbeitsplätze, aufgrund der Ansiedlung des Unternehmens Warema. Es ist zu erwarten das in Folge dessen mehr Wohnbaufläche im Wertheimer Osten und auch in der Ortschaft Kembach nachgefragt wird. Die Nachfrage kann jedoch nicht durch die bestehenden Flächenpotenziale abgedeckt werden, da sich 0.3 ha dieser in der Hand von Privateigentümern

befinden, welche zum Großteil nicht bereit sind ihre Flächen zu veräußern. Deshalb wird der im Rahmen der Plausibilitätsprüfung errechnete Flächenbedarf der Ortschaft um 0,21 ha überschritten, um den regional bedingten Besonderheiten genüge zu tragen. Es wird ein Baugebiet mit der Größe von ca. 0,46 ha angestrebt.

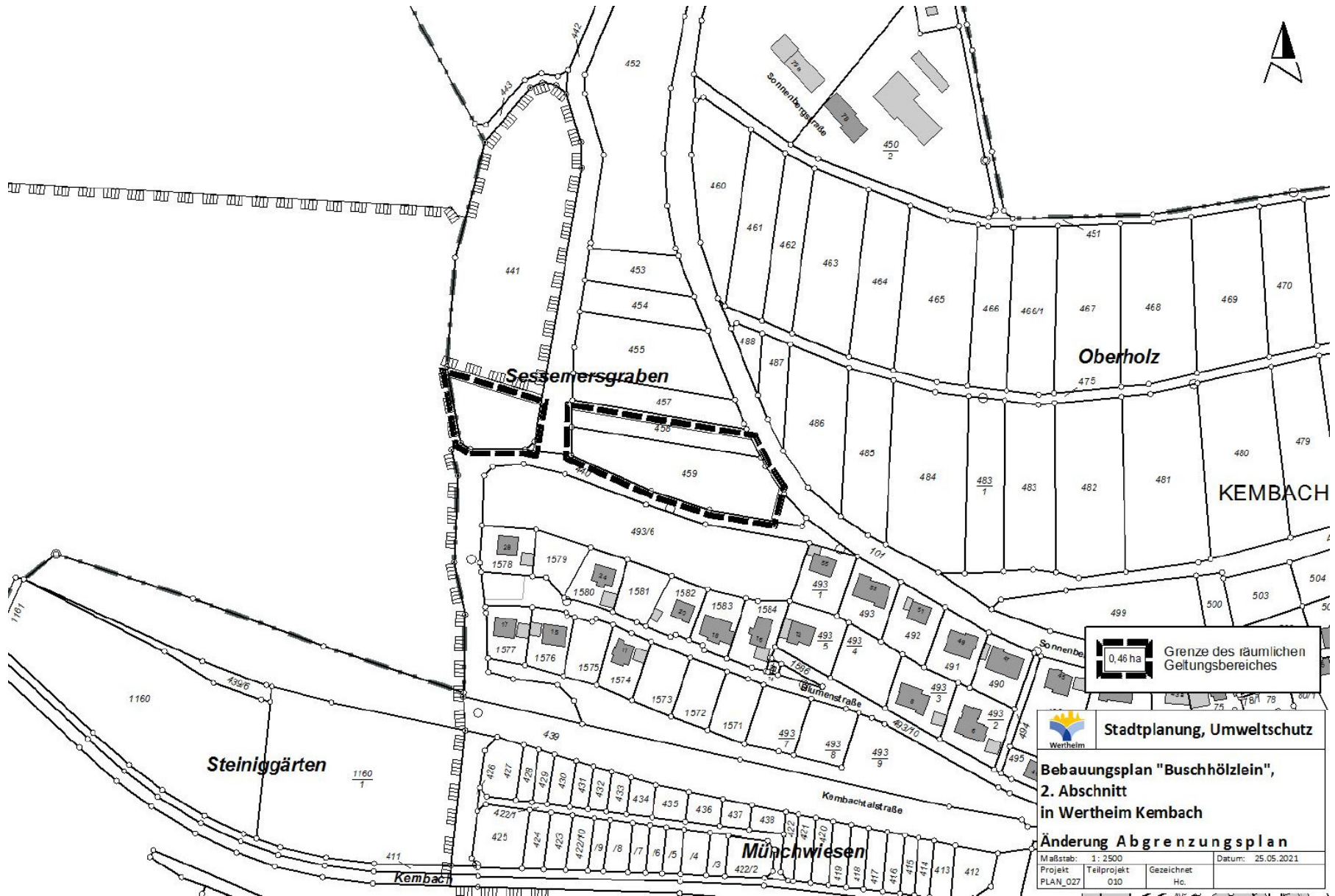
3.6.6 Handlungsempfehlung der Wohnungsmarktanalyse

Der zu Beginn schleppende Verkauf von Bauplätzen in Kembach begründete sich in der schwierigen topographischen Lage der noch zur Verfügung stehenden Bauplätze im bestehenden Baugebiet. Diese Bauplätze sind zu steil (mittleres Gefälle von ca. 38%), um adäquat vermarktet werden zu können. Die noch nicht erschlossenen Bauplätze im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind wesentlich besser zur Bebauung geeignet. Allerdings sieht der Bebauungsplan wie eingangs erläutert lediglich eine einseitige Bebauung der neuen Straße vor. Dies stellt aus ökonomischer Sicht eine unvorteilhafte Lösung dar, da sich die Straßenbaukosten auf wesentlich weniger Fläche verteilen, als das bei einer zweiseitigen Bebauung der Fall wäre. Es wird daher vorgeschlagen, die Erschließungsplanung vorzunehmen und gleichzeitig einen Bebauungsplan für die Fläche nördlich der neuen Erschließungsstraße zu erarbeiten. Den Aufstellungsbeschluss hierfür hat der Gemeinderat der Stadt Wertheim schon gefasst. Es ist anzunehmen, dass die nördlichen Grundstücke nach dem Bau der Straße wesentlich besser zu vermarkten sind.

4. Planung

4.1 Lage des Baugebietes

Der zur Erweiterung vorgesehene Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,46 ha. Er liegt nordwestlich des Altortes und nördlich angrenzend an das bestehende Baugebiet „Buschhölzlein“. Die Fläche des Planbereiches wird im Osten von bewirtschafteten Weinbergen, im Norden von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden vom bestehenden Baugebiet „Buschhölzlein“ und im Westen von landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkung Dietenhan begrenzt.



Abgrenzungsplan des Referats 21 Stadtplanung, Umweltschutz der Stadt Wertheim

4.2 Städtebaulicher Entwurf

Die Planung sieht vor, eine Wohngebietserweiterung mit insgesamt 8 geplanten Bauplätzen, in Weiterführung der bestehenden Bebauung auszuweisen.

Da die Große Kreisstadt Wertheim im Vorfeld des Bebauungsplanverfahren soweit wie möglich die überplanten Grundstücke erwirbt, kann sie effektiv auf den Wohnungsmarkt einwirken. Es ist geplant 7 Bauplätze für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung zu stellen. Ein Grundstück wird ausschließlich an Investoren, Privatpersonen oder Baugemeinschaften vergeben, welche sich verpflichten auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit min. 3 bis 6 Wohneinheiten zu errichten.

Der Planbereich wird in seiner baulichen Nutzungsart gemäß § 4 BauNVO als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, Praxen der Heil- und Hilfsberufe.

Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind:

Anlagen für gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Für das Plangebiet ist offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser. Aus städtebaulichen Gründen ist jedoch die Gesamtlänge der Baukörper für Doppelhäuser auf maximal 25 m begrenzt.

Die Grundflächenzahl im WA von 0,4 entspricht der Vorgabe von Obergrenzen gemäß § 17 der BauNVO. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da über Grundflächenzahl und Traufhöhe ausreichende Regelungen zur Baumasse getroffen werden.

Die Höheneinstellung der Wohngebäude wurde auf die angrenzende vorhandene Wohnbebauung im Süden und auf die exponierte Lage am Ortsrand abgestimmt. Um hier ausreichend planerischen Spielraum zu schaffen, wurde die maximale Traufhöhe mit 7,00 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Gebäudehöhe (OK-First) darf das Maß von 10 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt.

4.4 Gestaltung

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte und Dachaufbauten) ist in den Örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) festgelegt. Die zu errichtenden Gebäude müssen geneigte Dächer oder Flachdächer bei einer Dachneigung von 0 -55° vorweisen.

Zulässig ist auch die Errichtung begrünter Dächer. Sie verringern und verzögern den Wasserabfluss und verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse.

Da Niederschlagswasser aus kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern nur über eine Behandlungsanlage dem Vorfluter zugeleitet werden darf, sind diese Materialien zur Dacheindeckung nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig.

4.5 Städtebauliche Einbindung

Die vorgesehene Fläche stellt derzeit die städtebauliche Abrundung des Ortsteils Kembach dar. Durch das festgesetzte Maß der zulässigen Bebauung (Einfamilienhäuser/Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser) kann die Einbindung in das Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung im Süden gewährleistet werden.

4.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.6.1 Baumpflanzungen zur Förderung der Biodiversität

Für jedes Baugrundstück verpflichtend ist die Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung eines gebietsheimischen, standortgerechten Hochstamm-Laubbaumes mit besonderer Eignung zur Förderung der Biodiversität mit einem Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) von mindestens 12-14 cm.

Zur fachgerechten Pflanzung der Bäume muss die Pflanzgrube eine Größe von mindestens 12 m³ aufweisen, ihre Tiefe soll mindestens 1,50 m betragen und der Mindestradius von 2,50 m um den Stamm ist von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. wird verwiesen.

4.6.2 Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität

Auf je 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Förderung der Biodiversität eine der in Anlage 4 (Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität) aufgelisteten Maßnahmen umzusetzen. Es ist alternativ auch möglich, eine Kombination mehrerer Maßnahmen auszuführen. Die Summe der Teilflächen muss dann dem vorgegebenen 20 %-Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen.

Rechenexempel bei einem Baugrundstück von 600 m²

600 m ²	x	0,4 GRZ	=	240 m ²
600 m ²	x	0,2 GRZ *	=	120 m ²

*(zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ von 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)

überbaubare Fläche gesamt: **360 m²**

nicht überbaubare Fläche: **240 m²**

Fläche zur Förderung der Biodiversität:

240 m² x 20% = **48 m²**

5. Verkehrerschließung

5.1 Innere Verkehrerschließung

Die innere Verkehrerschließung des Baugebietes erfolgt über die Sonnenbergstraße.

Die Straßenbau-Ausbaupläne werden vor Baubeginn mit den zuständigen Fachreferaten der Stadt Wertheim erörtert.

Die im Randbereich des Baugebietes vorhandenen Flurwege bleiben erhalten. Eine Nutzung dieser Flurwege als Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen. Die angrenzenden, für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlichen landwirtschaftlichen Wege können auch zukünftig gefahrlos befahren werden.

5.2 Anschluss an das überörtliche Straßennetz

Der Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraße Sommerbergstraße an die Kreisstraße K2878. Das Straßenverkehrsnetz ist hierfür ausreichend und leistungsfähig.

5.3 Ruhender Verkehr

Es wird Bezug genommen auf die Örtlichen Bauvorschriften.

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird aufgrund von § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO folgendes bestimmt:

- Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung **1,5 geeignete Stellplätze** für Kraftfahrzeuge herzustellen.
- Dabei ist bei Nachkommastellen ab 1,5 aufzurunden.

Das Verhältnis Wohnungen zu Stellplätze/Garagen von 1 : 1,5 ist erforderlich wegen fehlender Verkehrsmöglichkeiten des ÖPNV und der daraus resultierenden relativ hohen Fahrzeugdichte des ländlichen Raumes im engeren Sinne, zu dem Wertheim laut Regionalplan 2020 zählt.

Die im März 2017 für die Stadt Wertheim erstellte Wohnungsmarktuntersuchung beschreibt Kembach in einem Profil als eine am Rand des zentralen Stadtgebietes gelegene Ortschaft, in

welcher es kein Nahversorgungsangebot, keine Ärzte, Apotheken u. ä. gibt. Aufgrund dessen muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in Kembach i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung (auch Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes) notwendige Mobilität aufbringen zu können (vgl. hierzu auch VwV Stellplätze vom 28.05.2015 zu § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO - Gründe des Verkehrs).

Die hier getroffene Bestimmung zur Stellplatzverpflichtung ist durch o.g. Gründe gerechtfertigt.

6. Verträglichkeit mit angrenzenden Plangebieten

6.1 Wohngebiet im Süden

Da es sich um eine Erweiterung des im Süden befindlichen Wohngebiets „Buschhölzlein“ handelt, ist von Unverträglichkeiten nicht auszugehen.

7. Umweltbericht/Grünordnung

Die Belange der Umweltprüfung und der Grünordnung sind in einem separaten Umweltbericht mit Grünordnungsplanung dargestellt.

Der Umweltbericht sowie der Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind Anlagen zur Begründung (Anlage 1 und 2).

8. Fachplanungen

8.1 Landschaftsschutzgebiet

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verläuft das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Kembachtal“. Dieses wurde durch die geplante Wohngebietserweiterung um eine Fläche von ca. 1414 m² überdeckt. Zur Realisierung der Erweiterung und Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren wurde seitens der Stadt Wertheim ein Antrag auf Änderung der Landschaftsschutzgebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Kembachtal“ gestellt, welchem im Januar 2017 durch die Untere Naturschutzbehörde stattgegeben wurde.

8.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebieten.

8.3 Überschwemmungsgebiet

Das geplante Baugebiet „Buschhölzlein, 2. Abschnitt“ befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

8.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Es befinden sich keine forstwirtschaftlichen Flächen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

8.5 Altlasten

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Andere Nutzungen, insbesondere Deponien, sind nicht bekannt. Altlasten sind daher nicht zu erwarten.

9. Denkmalschutz

Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt zu melden.

Jonas Rastelbauer

Anlagen

Anlage 1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Anlage 2 Umweltbericht zum Flächennutzungsplan