



B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan
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	
5.	VER- UND ENTSORGUNG	Seite 13
5.1	Wasser	
5.2	Strom	
5.3	Telefon	
5.4	Erneuerbare Energien	
5.5	Abwasser und Oberflächenwasser	
5.6	Straßenbeleuchtung	

5.7	Niederschlagswasser	
5.8	Zisternen	
5.8.1	Zisternen für die Gartenbewässerung	
5.8.2	Zisternen für Brauchwasser	
6.	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	Seite 15
6.1	Innere Verkehrserschließung	
6.2	Anschluss an das überörtliche Straßennetz	
6.3	Ruhender Verkehr	
7.	VERTRÄGLICHKEIT MIT ANGRENZENDEN PLANGEBIETEN	Seite 16
7.1	Wohngebiet im Süden	
8.	UMWELTBERICHT/GRÜNORDNUNG	Seite 17
9.	FACHPLANUNGEN	Seite 17
9.1	Landschaftsschutzgebiet	
9.2	Wasserschutzgebiet	
9.3	Überschwemmungsgebiet	
9.4	Forstwirtschaftliche Flächen	
9.5	Altlasten	
10.	FLÄCHENBILANZ	Seite 18
10.1	Vorhandene Baustruktur/Brutto Wohndichte	
10.2	Geplante Bruttowohndichte	
11.	KOSTEN DES BAUGEBIETES	Seite 19
12.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	Seite 19
13.	DENKMALSCHUTZ	Seite 19

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 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.

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

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.

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

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerermittlung

Im Basisjahr 2017 beträgt die prognostizierte Einwohnerzahl 22.566 EW (Hauptvariante) bzw. 23.061 EW (oberer Rand Entwicklungskorridor). Gemäß stadteigener 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

$$\begin{aligned} \text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: } & 1.048 + 1.631 / \text{Bruttomindestwohndichte } 60 \text{ EW/ha} \\ & = 44,65 \text{ ha Bedarf an Wohnbaufläche} \end{aligned}$$

Der Erlass zur Plausibilitätsprüfung geht davon aus, dass die Dichte eines normalen kompakten Mittelzentrums von 60 EW/ha auch in Wertheim vorhanden ist. Wertheim besteht jedoch aus 15 Ortschaften und 6 Stadtteilen. In den Ortschaften erreicht sie tatsächlich eine Dichte von 35 EW/ha. Dieser Dichtewert ist demnach auch zumindest für die Ortschaften anzusetzen, um den Bedarf gemäß der Plausibilitätsprüfung nachzuweisen. Der Dichtewert von 60 EW/ha wird nur in der Stadt und einigen Stadtteilen erreicht.

Geht man davon aus, dass für die Hälfte der Einwohner der Dichtewert von 60 EW/ha erreicht wird und für die andere Hälfte der Dichtewert von 35 EW/ha, wird sich folgendes ergeben:

Ermittlung des erforderlichen Wohnflächenbedarfs:

$$1.048 + 1.631 = 2.679 \text{ Einwohner}$$

$$2.679 / 2 = 1.339 \text{ Einwohner}$$

Bedarf an Wohnbaufläche Kernstadt, Bestenheid, Bestenheider Höhe und Wartberg:

$$1.339 / 60 \text{ EW/ha} = 22,50 \text{ ha}$$

Bedarf Wohnbaufläche Ortschaften und übrige Stadtteile:

$$1.339 \text{ EW} / 35 \text{ EW/ha} = 38,26 \text{ ha}$$

Bedarf Wohnbaufläche gesamt (gem. dem tatsächlichen Dichtewert)

22,50 ha + 38,26 ha = 60,76 ha

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt durch Abzug der dargelegten Potentialflächen. Danach ergibt sich:

Zuwachs Wohnbaufläche (gem. dem tatsächlichen Dichtewert)

60,76 ha

abzüglich Flächenpotentiale - 69,56 ha

Bedarf Wohnbaufläche absolut - 8,80 ha

Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim der sogenannte Wohnungsbauschwerpunkt auf der Bestenheider Höhe mit 29 ha planungsrechtlich gesichert ist und hiervon 21 ha aller Wahrscheinlichkeit nach so nicht mehr zum Tragen kommen kann.

Geht man davon aus dass in Wertheim-Bestenheider Höhe in den nächsten 5 Jahren max. 1 ha Wohnbaufläche realisiert wird, so ist von den Flächenpotentialen 20 ha abzuziehen und es ergibt sich folgende Bilanz:

Zuwachs Wohnbaufläche (gem. dem tatsächlichen Dichtewert)

60,76 ha

abzüglich Flächenpotentiale 69,56 ha - 20 ha = 49,56 ha

Bedarf an Wohnbaufläche 11,20 ha

Die Plausibilitätsprüfung kommt somit für die Stadt Wertheim (gesamt) zu dem Ergebnis, dass ein Bedarf an der Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung für die nächsten Jahre von mindestens 11,20 ha besteht, geht man davon aus, dass der Wohnungsbauschwerpunkt auf der Bestenheider Höhe nicht mehr in der Größenordnung ausgeführt werden soll wie ehemals geplant.

Bei der Bedarfsermittlung sollte jede Ortschaft einzeln betrachtet werden, da unterschiedliche Lagegunst und Ausstattung bei der Bedarfsermittlung zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Bei der Bedarfsermittlung werden auf den Ortschaften und einzelnen Stadtteilen die Dichtewerte entsprechend der bereits vorhandenen Dichtewerte von ca. 35 EW/ha und nur in der Kernstadt, Bestenheid, Bestenheider Höhe, Reinhardshof und Wartberg ein Dichtewert von 60 EW/ha angesetzt.

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.

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 Wohnbauplätzen für ca. 10-15 Jahre abgedeckt ist.

Der Bedarfsermittlung wurden im Wesentlichen die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnmarktanalyse des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, der Regionalplan Heilbronn-Franken der Belegungsdichterrückgang 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 % Belegungsdichterrückgang angesetzt.

Der Erlass zur Plausibilitätsprüfung geht davon aus, dass die Dichte eines normalen kompakten Mittelzentrums von 60 EW/ha auch in Wertheim vorhanden ist. In den einzelnen Ortschaften, wie zum Beispiel Kembach, erreicht Wertheim jedoch tatsächlich nur eine Dichte von 35 EW/ha. Dieser Dichtewert ist demnach auch zumindest für die Ortschaften anzusetzen, um den Bedarf gemäß der Plausibilitätsprüfung nachzuweisen. Der Dichtewert 60 EW/ha wird nur in der Stadt und einigen Stadtteilen erreicht.

3.4 Strukturdaten

Einwohnerzahl 07/2018	368 E
Mindest-Bruttowohndichte gemäß Ziel der Raumordnung, Plansatz 2.4.0 Abs. 5	60 EW/ha
Tatsächlich vorherrschende Bevölkerungsdichte in Kembach	35 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)	0,42 ha*
Leerstände im Innenbereich	0,40 ha
Mögliche Erschließung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buschhölzlein“	<u>0,50 ha</u>
	<u>1,32 ha</u> (-0,42 ha*)
	<u>0,90 ha</u>

*nicht vermarktbar aufgrund einer zur Bebauung sehr ungünstigen topographischen Situation

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.

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 EZ : 35 EW/ha = 1,23 ha

3.6.5 Absoluter Wohnflächenbedarf

erforderlicher Wohnflächenbedarf	=	1,23 ha
- vorhandene Wohnpotenzialflächen	=	0,90 ha*
+ Innenpotenziale, Zurücknahme von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan	=	-
Flächenbedarf absolut		0,33 ha

*abzüglich nicht vermarktbarer und nicht genutzter Grundstücke (siehe 3.5.1)

3.6.6 Handlungsempfehlung der Wohnungsmarktanalyse

Der sehr schleppende Verkauf von Bauplätzen in Kembach begründet sich in der schwierigen topographischen Lage der noch zur Verfügung stehenden Bauplätze im bestehenden Baugebiet. Diese Bauplätze sind zu steil (Gefälle von teilweise ca. 14%), 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. Aufgrund der Lagegunst der Ortschaft Kembach im Wertheimer Osten und der Erweiterung des Baugebietes, wird vorgeschlagen, die Fläche auch ohne Vorliegen zweier Grundstücksverträge zu erschließen. Es ist anzunehmen, dass die 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. 0,57 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 31 Stadtplanung, Hochbau der Stadt Wertheim

4.2 Städtebaulicher Entwurf

Die Planung sieht vor, eine Wohngebietserweiterung mit insgesamt 6 geplanten Bauplätzen, in Weiterführung der bestehenden Bebauung auszuweisen. Dem Bedarf entsprechend sind in erster Linie Bauplätze für freistehende Wohnhäuser sowie auch für Doppelhäuser vorgesehen.

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. Der Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des vorhandenen gewachsenen Geländes, gemessen in der Mittelachse des betreffenden Gebäudes an der bergseitigen Gebäudewand.

4.4 Gestaltung

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte und Dachaufbauten) ist in den Örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) festgelegt. Die Gebäude müssen geneigte Dächer bei einer Dachneigung von 5 -55° erhalten.

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. Zur Einbindung ist deshalb im Norden des Planbereichs entlang der an die freie Landschaft angrenzenden Fläche ein Pflanzgebot zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken vorgesehen. Durch diese geplante Eingrünungsmaßnahme sowie auch durch die Art und das Maß der zulässigen Bebauung (Einfamilienwohnhäuser / Doppelhäuser) ist die Einbindung in das Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung im Süden gewährleistet.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasser

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt über einen Anschluss an der Blumenstraße 28 und soll mittels einer Ringleitung realisiert werden. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wertheim GmbH.

5.2 Strom

Die Stromversorgung erfolgt über eine Leitungstrasse von der Blumenstraße 28 zur Sonnenbergstraße 55 innerhalb des bestehenden Ortsnetzes in Wertheim-Kembach. Diese Leitungstrasse kann unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wertheim GmbH.

5.3 Telefon

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes ist in Weiterführung der bestehenden Anlagen vorgesehen. Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG. Telefonleitungen sind städtebaulich als Freileitungen unzulässig.

5.4 Erneuerbare Energien

Sofern die Wärmeengewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis eine separate Genehmigung einzuholen.

Hierzu ist ein hydrologisches Gutachten, inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen. Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig.

5.5 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Außengebietsentwässerung in den Sessemersgraben erfolgt über zwei nördlich der Baugrundstücke angelegte Gräben, deren ableitende und schützende Wirkung durch die zusätzliche Errichtung eines Auffangwalles in südlicher Richtung gewährleistet wird.

Die zu entwässernde Fläche des Baugebietes ist im Abwasserkanalplan der Stadt Wertheim enthalten. Die Entwässerung der Planfläche sowie auch der spätere Erweiterung ist im Trennsystem vorgesehen. Der Anschluss der Planfläche erfolgt an das vorhandene Kanalnetz.

Für das Konzept ist die Ableitung des unbelasteten Regenwassers von Dach-, Hof- und Straßenflächen zur Entlastung der Ortskanäle in die Kembach geplant (via Sessemersgraben). Das hierzu erforderliche wasserrechtliche Verfahren wird in der weiteren Planung, insbesondere in der Erschließungsplanung berücksichtigt und durchgeführt.

Eine schadlose Niederschlagswasserentlastung wird nachgewiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

5.6 Straßenbeleuchtung

Zur Einhaltung des Lichtraumprofils nach den Empfehlungen für Anlagen von Erschließungsstraßen sind Straßenbeleuchtungsmaste, Beleuchtungskörper und die Verlegung von Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel bis zu 0,25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden. Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen) zu verwenden.

5.7 Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist am Oberflächenwasserkanal vorgesehen. Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sind die Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Das anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten. Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über die 30 cm mächtige belebte Bodenzone versickert wird, sofern nachbarliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei aus folgenden Flächen breitflächig über die belebte Bodenzone versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden:

- Dachflächen
- befestigte Grundstücksflächen mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen
- Erschließungsstraßen von Wohnbaugebieten

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dächern. Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.

Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes

- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1.200 m² stammt, ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

5.8 Zisternen

5.8.1 Zisternen für die Gartenbewässerung

Zur Reduzierung des Wasserverbrauchs wird angeregt, das Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Wasserzisternen sind entsprechend der DIN 1888 und in Übereinstimmung mit der Trinkwasserversorgung zu errichten und zu betreiben. Der Überlauf der Zisternen wird an das geplante Trennsystem der Erschließungsstraße angeschlossen und der vorhandenen Kanalisation zugeführt.

5.8.2 Zisternen für Brauchwasser

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 Abs.2 AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen.

Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

Der Verstoß gegenüber der Anzeigepflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

Zur Vermeidung einer Verbindung von Brauchwasser mit dem Trinkwassersystem und der Gefahr einer Kontamination des Trinkwassers ist den Stadtwerken Wertheim die Anlage vom Betreiber der Brauchwasseranlage zu melden.

6. Verkehrerschließung

6.1 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.

6.2 Anschluss an das überörtliche Straßennetz

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

6.3 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 oben genannte Gründe gerechtfertigt.

7. Verträglichkeit mit angrenzenden Plangebieten

7.1 Wohngebiet im Süden

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

8. 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).

9. Fachplanungen

9.1 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.

9.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebieten.

9.3 Überschwemmungsgebiet

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

9.4 Forstwirtschaftliche Flächen

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

9.5 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.

10. Flächenbilanz

10.1 Vorhandene Baustruktur / Bruttowohndichte

Der Ortsteil Kembach mit seiner dörflichen Baustruktur ist für seine Siedlungsentwicklung nach Plansatz 2.4.0 Absatz 5 (Z) des Regionalplanes 2020 den Mittelzentren zugeordnet. Hier wird zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine Mindest-Bruttowohndichte von 35 E / ha zu Grunde gelegt.

Infolge der vorhandenen dörflich geprägten Ortsstruktur mit teilweise Hausgärten, ist eine Nachverdichtung der sich in Privatbesitz befindlichen Grundstücke bezüglich dem geforderten Ziel der Raumordnung für ein Mittelzentrum nur schwer möglich.

10.2 Geplante Bruttowohndichte

Fläche Geltungsbereich	5.980,33 m ²	100 %
Öffentliche Grünfläche	1.380,84 m ²	23,1 %
Nettobaupfläche	Ca. 4.599,49 m²	76,9 %

Entsprechend der Tendenz des Statistischen Monatsheftes Baden-Württemberg 1/2016 vom Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus, wurden 1,8 Wohnungen pro Wohngebäude sowie eine Belegung von 2,1 Personen pro Wohneinheit angesetzt.

Bauplätze ca. 6

Wohneinheiten 6 x 1,8 = 11 WE

Einwohner 11 x 2,1 = 23 Einwohner

Für die Erweiterungsplanung mit einem geschätzten Einwohnerzuwachs von 23 Einwohnern und einer Bruttobaupfläche von 0,58 ha ermittelt sich eine Bruttowohndichte von ca. 40 EW / ha, welcher dem örtlichen Bedarf entspricht. Die für die Ortschaften des Mittelzentrums Wertheim für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung angedachte Mindestbruttowohndichte von 35 EW / ha als Mittelwert wird durch höhere Dichtewerte in den Stadtgebieten ausgeglichen. Der konkrete Nachweis über die Mindestbruttowohndichte erfolgt in der Gesamtfortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Wertheim.

11. Kosten des Baugebietes**(Kostenschätzung auf Grundlage des Vorentwurfes)**

Erschließung Straße mit Beleuchtung	422.130,00€
Abwasserableitung	378.875,00€
Planungs- und Verwaltungskosten	54.000,00€
Ausgleichsmaßnahmen	
- mit 3-jähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	10.638,60€
- 22-jährige Unterhaltungspflege	14.226,30€
<u>Gesamtkosten inkl. MWST</u>	<u>879.869,90€</u>

Planungsrechtlich ist die Erschließungsstraße bereits durch den Bebauungsplan Wohngebiet „Buschhölzlein“, 1. Abschnitt gesichert. Allerdings werden die entstehenden Kosten gleichermaßen auf die Grundstücke des 1. und des 2. Abschnittes umgelegt, um äquivalente Grundstückspreise auf beiden Straßenseiten zu schaffen.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Ordnungs- und Baumaßnahmen im Plangebiet sowie für die erforderliche Erschließung der Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

13. Denkmalschutz

Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt zu melden.

Peter Ziegler

Anlagen

Anlage 1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Anlage 2 Umweltbericht