



## **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan und  
zu den örtlichen Bauvorschriften  
Wohngebiet „Felderflur, nördlicher Teil“  
in Wertheim-Waldenhausen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Prüfung von Planungsalternativen	4
<b>2</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP 2002)	5
2.3	Regionalplan Heilbronn – Franken 2020	5
2.4	Flächennutzungsplan	6
2.5	Verfahrensart des Bebauungsplanes	6
<b>3</b>	<b>WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSERMITTLUNG</b>	<b>6</b>
3.1	Plausibilitätsprüfung als Ermittlungsgrundlage	6
3.2	Erforderlichkeit einer Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise	6
<b>4</b>	<b>PLANUNG</b>	<b>7</b>
4.1	Lage des Baugebietes	7
4.2	Städtebaulicher Entwurf	9
4.3	Art und Maß der Nutzung	9
4.4	Gestaltung	10
4.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	10
4.5.1	Baumpflanzungen zur Förderung der Biodiversität	10
4.5.2	Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität	10
4.6	Nebenanlagen	11
<b>5</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>11</b>
5.1	Wasser	11
5.2	Strom	12
5.3	Gas	12
5.4	Telefon	12
5.5	Erneuerbare Energien	12
5.6	Abwasser	12
5.7	Straßenbeleuchtung	13
5.8	Niederschlagswasser	13
<b>6</b>	<b>VERKEHRSERSCHLIEßUNG</b>	<b>14</b>
6.1	Äußere Verkehrserschließung	14
6.2	Innere Verkehrserschließung	14
6.3	Ruhender Verkehr	15
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT/GRÜNORDNUNG</b>	<b>16</b>
7.1	Beachtung des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel)	16
7.2	Besonderheiten im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	16
<b>8</b>	<b>ZISTERNEN</b>	<b>17</b>
8.1	Zisternen für die Gartenbewässerung	17
8.2	Zisternen für Brauchwasser	17

		3
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN DES BAUGEBIETES</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>19</b>
<b>13</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>19</b>
13.1	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	19

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

In Wertheim-Waldenhausen sind in den bestehenden Baugebieten sowie im Innerortsbereich keine kommunalen Bauplätze oder mögliche Innenpotenziale mehr vorhanden. Private bebaubare Grundstücke und Baulücken sind nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar. Für die natürliche Eigenentwicklung der Ortschaft Waldenhausen ist es deshalb erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Insbesondere soll damit den ortsansässigen Familien die Möglichkeit zum Bau eines Eigenheimes in der Gemeinde gegeben werden.

Ziel der Planung ist die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung um ca. 9 neue Baugrundstücke, durch Nutzung der Baulücke zwischen dem bestehenden Kindergarten und der vorhandenen Ortsbebauung im Norden, zur natürlichen Weiterentwicklung des Ortsteils. Mit der Planung ist die Gemeinde in der Lage auf bauliche Entwicklungen zeitnah zu reagieren.

Bezogen auf die Bautätigkeit der letzten Jahre und den künftig zu erwartenden Bedarf, kann mit der geplanten Baulückenschließung der vorliegende Bauflächenanspruch mittelfristig gedeckt werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Unter anderem aufgrund entsprechender Abstandsflächen, der geringen Verkehrsbelastung in diesem Gebiet sowie verglichen mit den Wohn- und Arbeitsverhältnissen der angrenzenden Wohnbebauung, wird die Einhaltung dieser Anforderungen als gegeben betrachtet.

Auf Antrag und Beschluss des Ortschaftsrates von Waldenhausen vom 21. März 2012 hat der Gemeinderat der Stadt Wertheim aus diesem Grund in seiner Sitzung am 23. April 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Felderflur, nördlicher Teil“ in Wertheim-Waldenhausen beschlossen.

Der Ortschaftsrat Waldenhausen hat im Zuge der Wohnungsmarktuntersuchung der Vorgehensweise „Entwicklung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung eines Wohngebiets“ am 30.01.2018 einstimmig zugestimmt.

Um den Bebauungsplan nunmehr im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufstellen zu können, wurde die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 23. April 2012 in der Gemeinderatsitzung vom 14.05.2018 einstimmig beschlossen. Ebenfalls einstimmig beschlossen haben dies der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 07.05.2018 sowie der Ortschaftsrat im Umlaufverfahren.

### **1.2 Prüfung von Planungsalternativen**

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird gefordert, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die Prüfung von Standortalternativen mit vergleichbarer Eignung für eine Wohnbebauung ergab, dass derzeit keine Fläche mit gleicher Eignung als Baufläche zur Fortführung der bestehenden Bebauung im Ortsbereich verfügbar ist. Da der neue Planbereich jeweils in enger Anbindung an den bestehenden Baugebieten im Westen und Süden sowie an den Ortskern besteht, ist derzeit auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes kein anderer Standort besser geeignet.

## 2 Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan jeweils in der geltenden Fassung sind:

- Landesentwicklungsplan
- Regionalplan
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung (LBO)

### 2.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP 2002)

Laut Plansatz 2.5.9 (Z) (Z = Ziele) des LEP 2002 ist Wertheim als „**Mittelzentrum**“ ausgewiesen. Weiterhin gehört Wertheim gemeinsam mit Freudenberg zum „**Mittelbereich** Wertheim“. Dies stimmt überein mit Plansatz 2.3.2 (1) des Regionalplanes 2020.

Laut Plansatz 2.1.1 (Z) des LEP 2002 gehört Wertheim zur Raumkategorie „**Ländlicher Raum im engeren Sinne**“. Dies stimmt überein mit Plansatz 2.1.3.2 (1) des Regionalplanes 2020.

Laut Plansatz 2.6.2 (Z) des LEP 2002 liegt Wertheim auf der **Landesentwicklungssachse** „(Marktheidenfeld -) Wertheim (- Miltenberg)“ sowie auf der Landesentwicklungssachse „Wertheim - Tauberbi-schofsheim - Bad Mergentheim - Crailsheim (- Ellwangen [Jagst])“. Dies stimmt überein mit der Konkretisierung der Landesentwicklungssachsen im Regionalplan 2020, Plansatz 2.2.1 (2).

### 2.3 Regionalplan Heilbronn – Franken 2020

Laut Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.3.1 Z (Z = Ziele), wurden in den Gemeindeteilen Wertheim-Bestenheid und Wertheim-Bettingen **Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen** festgelegt.

Laut Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.3.2.3 Z, ist die Wertheimer Innenstadt als Standort für zentrenrelevante **regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte** ausgewiesen. Laut Plansatz 2.4.3.2.4 Z bilden die Gewerbegebiete im Stadtteil Bestenheid einen Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte. Laut Plansatz 2.4.3.2.6 ist Wertheim als FOC-Standort festgelegt (FOC - Factory Outlet Center).

Insbesondere für die o. g. Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind als Folge auch entsprechende Wohngebietsausweisungen im Nahbereich zuzuordnen und bereitzustellen.

## **2.4 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim stellt für das Plangebiet „(W) - Wohnbaufläche - geplant“ dar. Der Bebauungsplan „Felderflur, nördlicher Teil“ entwickelt sich somit aus dem wirk-samen Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB). Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## **2.5 Verfahrensart des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes, wie im Abgrenzungsplan vom 12.03.2012 dargestellt, erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB, um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auf-zustellen:

1. Es handelt sich um eine unbebaute Fläche des Innenbereichs
2. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
3. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich-keitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet
4. Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen
5. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten ist (z.B. Festsetzung eines Industriege-bietes)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Mit Änderungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.05.2018 wurde beschlossen, den Bebauungs-plan im sog. „Beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwick-lung aufzustellen.

## **3 Wohnbauflächenbedarfsermittlung**

### **3.1 Plausibilitätsprüfung als Ermittlungsgrundlage**

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennut-zungsplanung und der Bebauungsplanung hat das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Woh-nungsbau zum 15.02.2017 die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ neu erstellt. Die Plausibilitätsprüfung wird der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs zu Grunde gelegt.

### **3.2 Erforderlichkeit einer Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise**

Für den Bebauungsplan „Felderflur, nördlicher Teil“ wurde geprüft, ob es der Durchführung einer Plausibilitätsprüfung bedarf. Hierzu heißt es in den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung:

„Bei Flächenneuausweisungen

- **in Flächennutzungsplänen (FNP)** nach § 5 BauGB und von
- **nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen (BP)**
  - nach § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB
  - nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB und
  - nach § 8 Abs. 4 BauGB

soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung geprüft werden.“

Die oben genannten Fälle treffen auf den Bebauungsplan „Felderflur, nördlicher Teil“ nicht zu:

- Es erfolgt keine Flächenneuausweisung im Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)
- Es handelt sich nicht um einen selbständigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB – FNP ist nicht erforderlich, wenn der BP ausreicht)
- Es handelt sich nicht um einen gleichzeitigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 3 S. 2 BauGB – Gebot des „Entwickeltseins“)
- Es handelt sich nicht um einen vorzeitigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB – Aufstellung des BP vor Aufstellung / Ergänzung / Änderung des FNP)

Der BP „Felderflur, nördlicher Teil“ **wird aus dem FNP 89 der Stadt Wertheim entwickelt**. Daher ist eine Plausibilitätsprüfung nicht erforderlich. Denn die für den Geltungsbereich vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim als „(W) - Wohnbaufläche - geplant“ dargestellt.

Abgesehen hiervon sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sogar vom sog. „Entwicklungsgebot“ ausgenommen (i.d.R. haben sich BP aus dem FNP zu entwickeln).

## 4 Planung

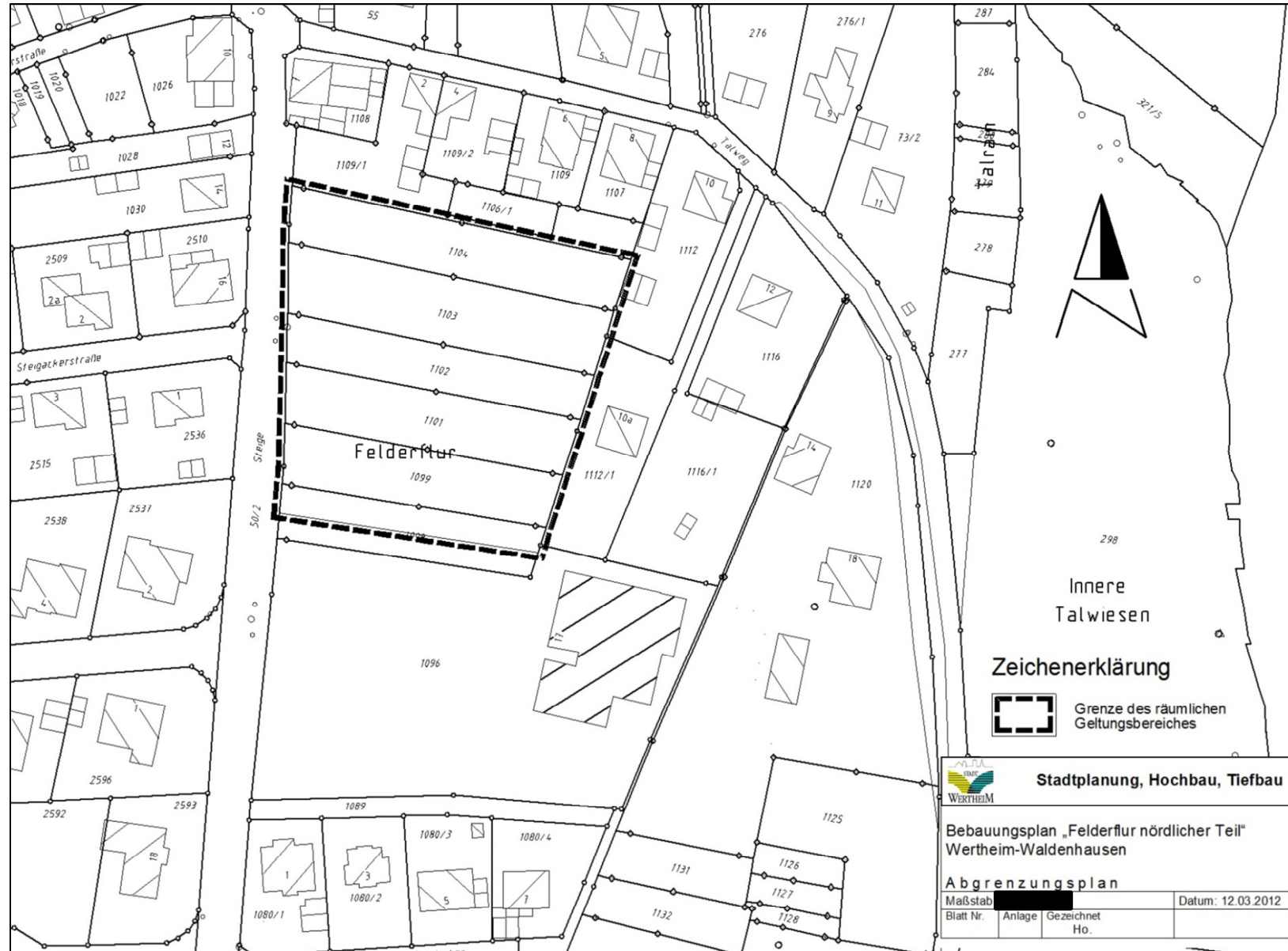
### 4.1 Lage des Baugebietes

Der Ortsteil Waldenhausen liegt ca. 2,0 km südlich der Altstadt von Wertheim. Der vorgesehene Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha und liegt im Osten des Altortes inmitten einer bestehenden Bebauung.

Ein Anschluss an die vorhandenen Erschließungsanlagen ist möglich und vorgesehen.

Die Fläche wird begrenzt:

- **Im Süden** Von öffentlichen Bedarfsflächen (Mehrzweckgebäude, Kindergarten)
- **Im Norden, Westen und Osten** Von der bestehenden Ortsbebauung



Abgrenzungsplan des Referates 31, Stadtplanung, Hochbau der Stadt Wertheim vom 12.03.2012



## 4.2 Städtebaulicher Entwurf

Die Planung sieht vor, im Anschluss an die bestehende Ortsbebauung, eine Wohngebietserweiterung mit insgesamt ca. 9 Bauplätzen, auszuweisen. Dem Bedarf entsprechend sind in erster Linie Grundstücke für freistehende Wohnhäuser vorgesehen.

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

## 4.3 Art und Maß der Nutzung

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Praxen der Heil- und Hilfsberufe

Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Als im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung wurden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, um so den Charakter des Gebietes für Wohnzwecke noch nachdrücklicher zu prägen bzw. in Anbetracht dieses verhältnismäßig kleinen Wohngebietes, den Schwerpunkt Wohnnutzung stärker zu gewichten.

Als ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen wurden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da sie mit unerwünschten Immissionen oder großer Flächeninanspruchnahme nicht zur geplanten Nutzung passen.

Aus städtebaulichen Gründen (ländlicher Raum) und einer möglichst wirtschaftlichen Baulandausnutzung ist die Anzahl der Wohnungen auf maximal 3 Wohnungen bei Einzelgebäuden und maximal 2 Wohnungen pro Hauseinheit bei Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt.

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

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von 0,3 liegt geringfügig unterhalb der Vorgabe von Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Diese Grundflächenzahl wurde festgesetzt, um eine ordnungsgemäße Entwässerung des Gebietes gewährleisten zu können. Ergänzend wurde zu diesem Zwecke festgesetzt, dass Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflaster herzustellen sind. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da über Grundflächenzahl und Traufhöhe ausreichende Regelungen getroffen werden.

Die Höheneinstellung der Wohngebäude wurde auf die angrenzende vorhandene Wohnbebauung und auf die exponierte Lage in Ortsrandnähe abgestimmt. Um ausreichend planerischen Spielraum

zu schaffen, wurde die maximale Traufhöhe mit 7,00 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bis zum Bezugspunkt. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Gebäudemitte der straßenseitigen Gebäudewand und die darauf bezogene Höhe der Straßenachse. Bei Gebäuden, bei denen ein Pultdach vorgesehen ist, darf die max. zulässige Traufhöhe von 7,50 m am vorgenannten Messpunkt nicht überschritten werden. Die max. zulässige Gebäudehöhe darf dabei das Maß von 11,00 m über dem Messpunkt nicht überschreiten.

#### **4.4 Gestaltung**

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dacheindeckung, Dachform, Dachneigung, etc.) ist in den Örtlichen Bauvorschriften im Textteil des Bebauungsplanes festgelegt. Die Gebäude müssen geneigte Dächer bei einer Dachneigung von 5° – 55° erhalten.

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

Bei Ausführung als Pultdach ist zur besseren Einfügung in das vorhandene Geländeprofil die Dachneigung entsprechend der Hauptgeländeneigung im Maß der zulässigen Dachneigung zu errichten.

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 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

##### **4.5.1 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.

Die beiden Grundstücke, auf welchen gemäß Planzeichnung ein Erhaltungsgebot für Bäume festgesetzt ist, sind von der Festsetzung im vorstehenden Absatz ausgenommen. Sollte ein zu erhaltender Baum aus zwingenden Gründen (z. B. mangelnde Standsicherheit) nicht mehr erhalten werden können, so findet vorstehende Festsetzung Anwendung, um eine Ersatzpflanzung zu gewährleisten.

Zur fachgerechten Pflanzung der Bäume muss die Pflanzgrube eine Größe von mindestens 12 m<sup>3</sup> 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.

##### **4.5.2 Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität**

Auf je 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Förderung der Biodiversität eine der in Anlage 2 („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 m<sup>2</sup>

$$600 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,3 \text{ GRZ} \quad = \quad 180 \text{ m}^2$$

$$600 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,2 \text{ GRZ (gerundet) } * \quad = \quad 120 \text{ m}^2$$

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

Überbaubare Fläche gesamt: **300 m<sup>2</sup>**

Nicht überbaubare Fläche: **300 m<sup>2</sup>**

#### Fläche zur Förderung der Biodiversität:

$$300 \text{ m}^2 \quad \times \quad 20\% \quad = \quad 60 \text{ m}^2$$

#### Verminderung aufgrund des Grundsatzes der Gleichbehandlung:

Fläche zur Förderung der Biodiversität **48 m<sup>2</sup>**

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine Fläche zur Förderung der Biodiversität von 60 m<sup>2</sup>. Bei Baugebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (Obergrenze gemäß § 17 BauNVO) ergibt sich für diese Fläche jedoch nur eine Größe von 48 m<sup>2</sup>. Um den Grundsatz der Gleichbehandlung zu wahren, müssen die Bauherren im Baugebiet „Felderflur, nördlicher Teil“ ebenfalls nur eine Fläche zur Förderung der Biodiversität mit einer Größe von **48 m<sup>2</sup>** nachweisen.

## 4.6 Nebenanlagen

Zum Schutze der Wohnnutzung und zur Vermeidung möglicher Störpotentiale werden Nebenanlagen für die Kleintierhaltung als unzulässig festgesetzt.

Zur Verfahrensvereinfachung wird festgesetzt, dass sonstige bauliche Anlagen nach § 50 LBO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## 5 Ver- und Entsorgung

### 5.1 Wasser

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt über die bereits bestehende Wasserversorgung des angrenzenden Wohngebietes. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Wertheim GmbH.

## 5.2 Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz in Wertheim-Waldenhausen. Da die bestehende Turmstation in Waldenhausen gut ausgelastet ist, wird im Zuge des neuen Baugebietes eine weitere Trafostation errichtet werden. Diese wird sich südwestlich des gepflasterten Weges zur Mehrzweckhalle befinden. Dies wurde mit dem Versorgungsträger bereits abgestimmt. Die Trafostation befindet sich nicht im Geltungsbereich des Plangebietes.

Niederspannungsfreileitungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Solche Freileitungen sind Störfaktoren in der Landschaft. Sie werden deshalb als nicht zulässig festgesetzt (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO). Diese Leitungstrassen können - in Absprache mit den Versorgungsträgern - in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Wertheim GmbH.

## 5.3 Gas

Die Versorgung mit Gas ist möglich und erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Wertheim GmbH.

## 5.4 Telefon

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes ist vorgesehen. Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG. Telefonleitungen sind als Freileitungen unzulässig und können in Absprache mit den Versorgungsträgern in der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden.

Nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG) § 68 Abs. 2 sind Telekommunikationslinien so zu errichten und zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Da die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll gemäß § 68 Abs. 3 TKG die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen.

## 5.5 Erneuerbare Energien

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

## 5.6 Abwasser

Die Entwässerungsfläche des Baugebietes ist im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Wertheim, Stadtteil Waldenhausen, AKP aus dem Jahr 1980 erfasst. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird an den Sammelkanal der "Steige" angeschlossen mit Ableitung des Mischwassers bis zum RÜB Waldenhausen.

Zur Vermeidung einer Überlastung der unterhalb liegenden Sammelkanäle siehe auch die Anmerkungen zur Festsetzung der Grundflächenzahl und zur wasserdurchlässigen Herstellung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unter Ziffer 4.3 der Begründung.

Bei der Fortschreibung des AKPs in 2004 wurde die Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasserbehandlung (RÜB) und die quantitative schadlose Regenwasserentlastung in den Vorfluter "Taubert" nachgewiesen.

Das erforderliche Wasserrechtsverfahren für die innere abwassertechnische Erschließung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

### 5.7 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. Natrium- und Hochdrucklampen oder LED-Lampen) zu verwenden.

### 5.8 Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist am Mischwasserkanal vorgesehen. Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sind Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das auf Dachflächen anfällt, ist erlaubnisfrei.

Abhängig von der Nutzung der jeweiligen Gebäude ist die dezentrale Beseitigung von auf Hofflächen anfallendem Niederschlagswasser bei Wohnhäusern erlaubnisfrei, bei gewerblich genutzten Gebäuden erlaubnispflichtig.

#### ▪ Wohnhäuser:

Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei aus folgenden Flächen breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sonderflächen mit vergleichbarer Nutzung,
- 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 bleigedekten Dächern.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird, sofern nachbarliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

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 m<sup>2</sup> stammt, ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

- Gewerblich genutzte Gebäude:

Sollte die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser dezentral erfolgen (flächenhafte Versickerung über 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser, Einleitung in ein Gewässer), ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Das erforderliche Wasserrechtsverfahren ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

Bei einer Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

1. Ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes,
2. Genügend große Versickerungsflächen,
3. Nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden,
4. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

## **6 Verkehrerschließung**

### **6.1 Äußere Verkehrerschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Steige“, die bereits Erschließungsfunktion für das im Westen angrenzende Wohngebiet hat.

### **6.2 Innere Verkehrerschließung**

Die innere Verkehrerschließung des Baugebietes erfolgt über eine kurze Stichstraße zur Straße „Steige“. Es ist ein Ausbau als Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Entlang der südlichen Straßenseite der Erschließungsstraße im Baugebiet ist ein Fußweg vorgesehen.

Weiterhin ist eine Wendeanlage mit einem Radius von 6,00 m geplant, welche so konzipiert wurde, dass die Befahrung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug möglich ist. Dies wurde anhand der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85, Anhang 4 – Schleppkurven der Bemesungsfahrzeuge) geprüft.

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

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden am Einmündungspunkt der Erschließungsstraße in die Straße „Steige“ Sichtdreiecke festgesetzt. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m, gemessen von der Oberkante Straßenhöhe, überschreitet. Die Bemessung der Erschließungswege erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein bereits bestehender Fußweg entlang der Straße „Steige“. Es ist vorgesehen, diesen in Richtung Südwesten bis zum Ende des Geltungsbereiches fortzuführen. Im Rahmen dieser Baumaßnahme soll, über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, der bestehende Teil des Fußweges an der Einfahrt zum Kindergarten verlängert werden bis hinunter zum gepflasterten Weg zur Mehrzweckhalle. Dadurch würde hinter der Bauminsel ebenfalls ein Fußweg verlaufen. So könnten die Passanten - ohne Wechsel der Straßenseite - direkt zum Kindergarten gelangen, wodurch eine Steigerung der Verkehrssicherheit angestrebt wird.

Wie aus Planzeichnung und Luftbild ersichtlich, wird ein Teil der Straße „Steige“, der laut Kataster als Straßengrundstück ausgewiesen ist, tatsächlich im Moment als Ackerfläche bzw. als Fläche für Streuobstwiesen genutzt. Von einer Bereinigung der Grundstücksgrenze im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird abgesehen, da so der bestehende Fußweg beibehalten werden kann. Dies passt sich auch dem Verlauf der Straße in Richtung des Wohnhauses „Steige 7“ an. Außerdem wird die Breite der Straße „Steige“ von dann noch 6,5 m an der engsten Stelle als ausreichend angesehen.

### 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 Waldenhausen in einem Profil als am Rand des zentralen Stadtgebietes gelegen, wo es kein Nahversorgungsangebot, keine Ärzte, Apotheken u. ä. gibt. Aufgrund dessen muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in Waldenhausen 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.

## **7 Umweltbericht/Grünordnung**

### **7.1 Beachtung des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel)**

§ 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) enthält mit Absatz 2 die sog. „Bodenschutzklausel“. Demzufolge soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Dies ist im hier gegenständlichen Verfahren der Fall, da zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung von Waldenthausen durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung genutzt wurden. Weiterhin wurden Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt, durch Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl.

Zur Ermöglichung dieser Maßnahme der Innenentwicklung war es notwendig, die im Plangebiet befindliche landwirtschaftlich genutzte Fläche in diesem Umfang umzunutzen.

Der besonderen Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen nach § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB wird wie folgt Rechnung getragen: Ohne Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche hätte eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgen müssen, weshalb zu Gunsten der Innenentwicklung die vorliegende Fläche für die Planung gewählt wurde.

Hinsichtlich Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung siehe auch Ziffer 1.1 und 1.2 der Begründung. Konkrete Aufstellungen hierzu, wie im Falle einer Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise, sind hier nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3 der Begründung).

### **7.2 Besonderheiten im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung mit Umweltbericht und einer Grünordnungsplanung abgesehen.

Da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens u. a. nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend gelten, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Weiterhin gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Natur und Landschaft, wird aber wie folgt eingegangen:

Aufgrund der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt (siehe Anlage 1). In der saP wird folgendes Fazit gezogen:

„Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützte Tierarten können vermieden werden, wenn die aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen ergriffen werden. CEF-Maß-



nahmen sind für geschützte Fledermausarten in Form von bis zu 4 Ersatzquartieren (2 Fledermauskästen und 2 Vogelnistkästen) für die Beseitigung von bis zu 4 möglichen / nachgewiesenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten („Biotopbäume“) erforderlich. Sie sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang nachzuweisen.

Es wird empfohlen auf die aufgeführten Konflikt vermeidenden Maßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan hinzuweisen.

Damit stehen derzeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Felderflur, nördlicher Teil“ im Wertheimer Ortsteil Waldenhausen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.“

Eine der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für zwei Bäume im Bebauungsplan. Dies ist in der Planzeichnung und in den planungsrechtlichen Festsetzungen ersichtlich. Im Rahmen einer CEF-Maßnahme sind außerdem vier Nistkästen aufgehängt worden (CEF - Maßnahme = continuous ecological functionality measure = Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

Die Konflikt vermeidenden Maßnahmen (S. 7, 10, 13) sowie die CEF-Maßnahmen (S. 8, 9, 10) sind der saP zu entnehmen.

Zudem wird auch auf den Streuobstbestand von ursprünglich 8 Obstbäumen mit z. T. hohem Alter und größerem Stammumfang, alle jedoch mit abstehender Rinde, Rissen usw., und zusätzlich zwei ehemalige Baumstandorte verwiesen. Die ehemaligen Baumstandorte, die zu erhaltenden und zu entfernenden Bäume, die Standorte der vier Nistkästen sowie entsprechende Artenschutzmaßnahmen sind in der Anlage zur saP ersichtlich. Die Anlage wurde aufgrund eines Ortstermins am 07.11.2018, ergänzend zum Bestandsplan auf Seite 6 der saP, erstellt.

## **8 Zisternen**

### **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 den geplanten Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße angeschlossen und der vorhandenen Kanalisation zugeführt.

### **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.

## 9 Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	ca.	5.551,78 m <sup>2</sup> = 100,00 %
Verkehrsfläche	ca.	712,00 m <sup>2</sup> = 12,82 %
<hr/>		
Nettobaufläche	ca.	4.839,78 m <sup>2</sup> = 87,18 %

## 10 Kosten des Baugebietes

### (Kostenschätzung auf Grundlage des Entwurfes)

Es sind nachstehende Maßnahmen notwendig; dadurch entstehen der Stadt Wertheim folgende Kosten:

Artenschutzrechtlicher Ausgleich	ca.	3.000, 00 €
Kanalisationsarbeiten	ca.	104.500, 00 €
Straßenbauarbeiten	ca.	128.500, 00 €
Straßenbeleuchtung	ca.	15.000, 00 €
Wasserleitung	ca.	31.000, 00 €
Leerrohrsystem für Glasfaserversorgung	ca.	2.700, 00 €
Ingenieurkosten	ca.	57.000, 00 €

**Gesamtkosten inkl. MwSt ca. 406.000, 00 €**

## 11 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.

## **12 Denkmalschutz**

Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt zu melden.

## **13 Hinweise**

### **13.1 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Um Bauwilligen bereits im Bebauungsplan Informationen für die Wahl des Feuerungssystems zu geben, ergeht folgender Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl):

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d. h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Stefanie Leuchs

### **Anlagen**

Anlage 1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) inkl. Anlage

Anlage 2 Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität