

I. Allgemeines

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan Wohngebiet "Galgen, Ober dem Satzenberg, Satzenberger Rain und Über dem Schillgraben" in Wertheim-Reicholzheim

I.	ALLGEMEINES	Seite 2
II.	BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES	Seite 4
III.	RECHTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 5
IV.	GRÜNPLANUNG / ÖKOLOGIE	Seite 7
V.	VERKEHRERSCHLISSUNG	Seite 8
VI.	VER- UND ENTSORGUNG	Seite 9
VII.	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	Seite 10
VIII.	KOSTEN	Seite 12
IX.	BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN	Seite 13

## I. Allgemeines

In Wertheim-Reicholzheim sind die in den rechtskräftigen Baugebieten vorhandenen Bauplätze vergeben und weitestgehend bebaut. Für die Eigenentwicklung der Ortschaft Wertheim-Reicholzheim und den Eigenbedarf der Reicholzheimer Bürger ist es daher erforderlich, Baumöglichkeiten für die Errichtung von Wohngebäuden auszuweisen.

Der Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim ist rechtskräftig seit 27.10.1989.

In diesem Flächennutzungsplan ist für die Ortschaft Wertheim-Reicholzheim im Bereich der Gewanne "Satzenberger Rain und Über dem Schillgraben" eine Fläche ausgewiesen in der Größenordnung von ca. 3,3 ha zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes. Diese Fläche besteht teilweise aus Grundstücken mit Streuobstbeständen. Es handelt sich um sehr klein parzellierte Flächen, deren Grunderwerb mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist.

Aus diesem Grunde hat die Verwaltung überlegt, ob diese Fläche mit einer Größenordnung von ca. 3,3 ha als Grünfläche ausgewiesen werden und an deren Stelle in südöstliche Richtung ein neues Baugebiet im Bereich der Gewanne "Galgen und Ober dem Satzenberg" als Ersatzfläche für ein Wohngebiet festgelegt werden soll.

Die Stadt Wertheim hat zur Klärung der Situation durch das Büro Dr. Bruns in Schorndorf ein landschaftsplanerisches Konzept ausarbeiten lassen mit folgendem Ergebnis:

\* Es können nicht sämtliche, aus unterschiedlichen Gesichtspunkten wertvolle Flächen erhalten und gleichzeitig eine sinnvolle Siedlungsentwicklung verfolgt werden.

\* In der Abwägung zwischen der Erhaltung einer Streuobstwiese ohne Biotopverbund einerseits und der großflächigen Erhaltung des Biotopkomplexes aus artenreichen Hangwiesen mit Feldgehölzen und alten Hangterrassen mit Einbindung in den übergeordneten Biotopverbund ist die Entscheidung zugunsten des Hangwiesenkomplexes zu empfehlen.

Auf dieser Basis hat das Hochbau- und Planungsamt der Stadt Wertheim einen Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet, der nunmehr die Einbeziehung der Grundstücke mit Streuobstbestand in die Bauleitplanung vorsieht, jedoch den wertvolleren Randbereich im Gebiet der Gewanne "Ober dem Satzenberg und Satzenberger Rain" mit Biotopverbund planungsrechtlich sichert und erhält.

Die Ausweisung eines Baugebietes in Wertheim-Reicholzheim an anderer Stelle ist nicht möglich aus folgenden Gründen:

- \* Im südlichen und östlichen Ortsrandbereich bestehen forstwirtschaftliche Flächen sowie zusätzlich am südwestlichen Ortsrand ein Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone II).
- \* Im nördlichen Ortsrandbereich handelt es sich um Steillagen, die aus topographischen Gründen nicht bebaubar sind.
- \* Im westlichen Bereich besteht die Tauberaue mit Hochwasserschutzgebiet, in dessen Bereich die Ausweisung von Baugebieten ebenfalls nicht möglich ist.
- \* Die Bereiche westlich der Tauber und der Bahnlinie sind aus städtebaulichen Gründen (Gewerbegebiete, Waldflächen und Steillagen) ebenfalls für die Ausweisung von Wohnbaugebieten ungeeignet.

Die vorgenannten Zwangssituationen lassen die Ausweisung eines Baugebietes an anderer Stelle nicht zu:

Die Gesamtgröße des geplanten Wohnbaugebietes (gesamter Rechtsbereich) beträgt ca. 8,5 ha.

**Die Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim ist im Zusammenhang mit der Ausweisung dieses Baugebietes erforderlich. Diese Flächennutzungsplanänderung wird in einem Parallelverfahren durchgeführt.**

Das geplante Baugebiet ist Teil eines langfristigen Entwicklungskonzeptes für Wertheim-Reicholzheim. Die Planung ist so angelegt, daß eine Umsetzung (Erschließung) je nach Bedarf in mehreren Abschnitten erfolgen kann.

## II. Beschreibung des Baugebietes

Das geplante Baugebiet grenzt im Westen und Osten an landwirtschaftliche Flächen und im Süden an land- und forstwirtschaftliche Flächen an. Im Norden und Nordwesten grenzt das geplante Baugebiet an bestehende Baugebiete an.

III/1 Wohngebietsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverord-  
Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine nach Norden und Nordwesten hin abfallende Hanglage mit ca. 12 - 15% Neigung.

Spisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des  
Gewerbe- oder Industriegebiete sowie stark belastete Verkehrsstrassen sind in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes nicht vorhanden.

Von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden sollen Anlagen für gesundheitliche und  
Bezüglich der Ver- und Entsorgung sowie der Erschließung ist folgendes festzustellen:

- \* Die äußere Erschließung erfolgt über die Ortsstraßen "Am Felder" und der "St.-Urban-Straße", die wiederum an das klassifizierte Straßennetz (Landesstraße 508 OD Reicholzheim) angebunden sind.
- \* Die innere Erschließung erfolgt durch eine Sammelstraße mit einer Länge von ca. 495 m und Stichstraßen mit einer Gesamtlänge von ca. 825 m. Diese Stichstraßen sind an ihrem Ende jeweils mit einer Wendefläche versehen, wenn die Straßenlänge mehr als 60 m beträgt. Der Ausbau erfolgt verkehrsgerecht auf die Erfordernisse eines Wohngebietes abgestimmt.
- \* Weitere Erschließungen sind nicht erforderlich. Die im Randbereich des Baugebietes vorhandenen Flurwege bleiben ohne Änderung erhalten und werden soweit erforderlich ergänzt. Diese Flurwege sind nicht zur Erschließung des Baugebietes vorgesehen.
- \* III/3 Es ist offene Bauweise festgesetzt, dadurch werden auch Doppelhäuser und  
Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telefon, Breitbandkabel, Abwasser) können in den neu geplanten Erschließungsstraßen und Fußwegen sowie in den festgesetzten Leitungstrassen untergebracht werden.

Das geplante Baugebiet ist Teil eines langfristigen Entwicklungskonzeptes für Wertheim-Reicholzheim. Die Planung ist so angelegt, daß eine Umsetzung (Erschließung) je nach Bedarf in mehreren Abschnitten erfolgen kann.

### III. Rechtliche Festsetzungen

Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt ca. 8,5 ha. Es sind folgende Nutzungen vorgesehen:

III/1 Wohngebietsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.

Zulässig sind hier Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen.

Von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden sollen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 3 Baunutzungsverordnung sowie nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 5 Baunutzungsverordnung.

III/6 Aus städtebaulichen Gründen (ländlicher Raum) ist die Anzahl der Wohnungen begrenzt: Bei Gebäuden mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und 6,50 m (siehe "Schriftliche Festsetzungen" Traufhöhe) beträgt die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude drei Wohneinheiten.

Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von 6,25 m, 8,00 m und 10,00 m (siehe "Schriftliche Festsetzungen" Traufhöhe) beträgt die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude maximal vier Wohneinheiten.

III/2 Die Gebäudehöhe ist im Planteil festgesetzt als Traufhöhe, bezogen auf die Höhe der zugeordneten Straßenachse. Durch diese Festsetzung besteht die Möglichkeit der Errichtung einer an die topographische Situation angepaßten Bebauung.

III/3 Es ist offene Bauweise festgesetzt, dadurch werden auch Doppelhäuser und Reihenhäuser in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, wobei bei Doppelhäuser und Reihenhäuser die Gesamtlänge der Baukörper auf max. 30,00 m begrenzt wird.

#### IV. Grünplanung/Ökologie

- III/4 Die Grundflächenzahl ist so festgesetzt, daß eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet ist. Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die Bebauung gemäß Baunutzungsverordnung über die Grundflächenzahl und über die Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden soll. Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, daß eine aufgelockerte Bebauung erfolgt, angepaßt an das südlich bereits bestehende Neubaugebiet sowie den gesamten Dorfbereich.
- III/5 Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte, Dachaufbauten) ist ebenfalls in den "Schriftlichen Festsetzungen" festgelegt. Die Gebäude sollen geneigte Dächer erhalten bei einer Dachneigung von 28° - 47°. Dadurch ist der zusätzliche Ausbau der Dachgeschosse möglich. Allerdings ist dabei innerhalb eines Baublockes (Doppel- bzw. Reihenhäuser) die gleiche Dachneigung einzuhalten.
- III/6 Grünflächen (angeordnet durch Büsche und Sträucher) festgesetzt.  
Siehe dazu Untertitel Grünplanung.
- Innerhalb des Baugebietes sind sowohl entlang der Erschließungsstraßen als auch auf den Baugrundstücken Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die eine gute Eingrünung gewährleisten (Pflanzgebot 1).

**Diese vorbeschriebenen Festsetzungen sind angemessen in Bezug auf die vorhandene Umgebung und hier vor allem auf den neuen Ortsrand sowie angemessen im Hinblick auf eine verträgliche Nutzung innerhalb des Baugebietes.**

**Damit sind auch die Belange der betroffenen Angrenzer, Eigentümer, Träger öffentlicher und privater Belange sowie regionalplanerische und stadtplanerische Zielsetzungen ausreichend abgewogen und berücksichtigt.**

Zwei Kinderspielflächen für die Altersgruppen bis 12 Jahre sind im Plangebiet vorgesehen. Die dafür vorgesehenen Flächen sind mit ca. 650 m<sup>2</sup> und ca. 1.050 m<sup>2</sup> ausreichend dimensioniert.

#### IV. Grünplanung/Ökologie

Um eine gute landschaftliche Einbindung des geplanten Baugebietes in die bestehende Umgebung zu erreichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- IV/1 Im nördlichen Bereich ist ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 7,00 bis 10,00 m vorgesehen. Zur Sicherung und Ergänzung des Bewuchses wurde hier das Pflanzgebot 3 (zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) festgesetzt.
- IV/2 Im Westen ist eine öffentliche Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt.
- IV/3 Der südliche und östliche Bereich ist als Überleitung zum Außenbereich hin ebenfalls als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit dem Pflanzgebot 2 (für großkronige Bäume mit zusätzlichen Unterpflanzungen durch Büsche und Sträucher) festgesetzt.
- IV/4 Innerhalb des Baugebietes sind sowohl entlang der Erschließungsstraßen als auch auf den Baugrundstücken Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die eine gute Eingrünung gewährleisten (Pflanzgebot 1).

In den "Schriftlichen Festsetzungen" (Ziffer A 8) ist weiterhin festgelegt, daß sämtliche Bepflanzungen in den Pflanzgebotflächen an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation -PNV- gebunden sind. Obstbäume und Wildobstbestände sind zugelassen.

**Die Festsetzungen bezüglich Grünpflanzung sind ausreichend bei der Größe des Baugebietes. Sie gewährleisten eine Integration des Baugebietes in den landschaftlichen Rahmen. Zur Einbindung des Baugebietes in die bestehende Umgebung wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der Teil des Rechtsplanes wird.**

Zwei Kinderspielplätze für die Altersgruppen bis 12 Jahre sind im Plangebiet vorgesehen. Die dafür vorgesehenen Flächen sind mit ca. 650 m<sup>2</sup> und ca. 1.050 m<sup>2</sup> ausreichend dimensioniert.

## V. Verkehrerschließung

Das geplante Baugebiet wird über die Ortsstraßen "Am Felder" und "St.-Urban-Straße" erschlossen, die wiederum an das klassifizierte Straßennetz angebunden sind. Siehe dazu auch Bemerkungen unter Ziffer II.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Stichstraßen mit folgender Bemessung:

*Stichstraße A/K* ca. 395 m Länge, Ausbaubreite 5,50 m  
mit einseitigem Gehweg von 1,50 m und  
kombiniertem Park/Grünstreifen von 2,5 m

*Erschließungsstraße I/S* ca. 175 m Länge, Ausbaubreite 5,50 m  
mit einseitigem Gehweg von 1,50 m

*Stichstraßen C/V, D/O, E/U, F/P, G/T, H/Q* Ausbaubreite 5,50 m  
als Verkehrsmischfläche

*Stichstraßen L/X, M/Y, N/Z* Ausbaubreite 5,50 m  
als Verkehrsmischfläche

Am Ende der Stichstraßen ist jeweils eine verkehrsgerechte Wendefläche vorgesehen (ausgenommen Stichstraßen von weniger als 60 m Länge). Die im Randbereich des Baugebietes vorhandenen Flurwege bleiben erhalten bzw. werden, sofern erforderlich, ergänzt. Eine Nutzung dieser Flurwege als Erschließungstrassen ist nicht vorgesehen.

**Diese vorbeschriebene Erschließung genügt mit den obengenannten Abmessungen den Erfordernissen. Weitere Verkehrerschließungen sind nicht erforderlich.**

In der Planung ist vorgesehen, daß die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten sind. Das Verhältnis Wohnungen zu Stellplätzen/Garagen beträgt 1 zu 1,5. Weitere öffentliche Parkplätze sind innerhalb des Baugebietes und im Bereich der Verkehrsmischfläche vorgesehen, und zwar in einer Größenordnung von ca. 20% der im Baugebiet erforderlichen privaten Stellplätze.

Das Verhältnis Wohnungen zu Stellplätzen/Garagen von 1:1,5 ist erforderlich wegen fehlender Verkehrsmöglichkeiten des ÖPNV und der daraus resultierenden relativ hohen Fahrzeugdichte im ländlichen Raum.

## VI. Ver- und Entsorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung sowie die Versorgung mit Wasser, Erdgas und Elektrizität ist im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege möglich und vorgesehen. Eine Fläche für eine Trafostation ist im Planteil festgesetzt. Niederspannungsfreileitungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Solche Freileitungen sind Störfaktoren in der Landschaft. Es ist Stand der Technik, daß Versorgungsleitungen als Erdleitungen ausgeführt werden.

Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation zur Kläranlage Wertheim.

Für die Entwässerung von mehr als 3,3 ha Gebietsgröße muß noch ein hydraulischer Nachweis der äußeren und inneren Erschließung erbracht werden. Es ist vorgesehen, daß auch alternative Entwässerungsösungen untersucht werden, z.B. Rigo'en, wasserdurchlässige Verkehrsflächen etc. (modifiziertes Trennsystem). Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren für die Genehmigung der erforderlichen Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig vor Baubeginn durchgeführt.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist dann gewährleistet.

Die Höhenfestsetzungen im Planteil sind so erfolgt, daß ein Ausgleich der Aushubmaterialien im Bereich des Tiefbaues und des Hochbaues weitestgehend erfolgen kann. Des weiteren besteht bei der Stadt Wertheim eine "Bodenbörse" zur Vermittlung von Aushubmaterialien.

Aus ökologischen Gründen (Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt) ist in den Schriftlichen Festsetzungen für Stellplätze und Garagenzufahrten ein wasserdurchlässiger Belag vorgeschrieben.

## VII. Umweltverträglichkeit

### a) *Allgemeines*

Die Neuausweisung des Baugebietes ergibt sich aus der Notwendigkeit, weitere Bauflächen für die Eigenentwicklung und den Eigenbedarf der Ortschaft bereitzustellen (siehe dazu auch I. Allgemeines).

Das geplante Wohngebiet wird durch Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen. Das Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Brunnens Reicholzheim. Die Festsetzungen der Schutzbereichsverordnung vom 02.11.1995 sind eingehalten.

Das vorliegende landschaftsplanerische Konzept (Büro Dr. Bruns, Schorndorf) von 1994 empfiehlt die Ausweisung eines Baugebietes für Wertheim-Reicholzheim in dem überplanten Bereich.

Durch Festsetzungen im Planteil, in den "Schriftlichen Festsetzungen" und im Grünordnungsplan wird auf grünordnerische Belange eingegangen, so daß eine ordentliche Eingrünung des Wohngebietes auch im Hinblick auf die angrenzende Landschaft gewährleistet ist (siehe dazu auch Bemerkungen zu Ziffer VI).

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wird gewährleistet, daß die landschaftlich wertvollen Bereiche im Gebiet der Gewanne "Ober dem Satzenberg, Galgen und Satzenberger Rain" gesichert werden.

Das Gelände wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Andere Nutzungen, insbesondere frühere Deponien, sind nicht bekannt. Aus diesem Grunde sind Altlasten nicht zu erwarten.

Die Höhenfestsetzungen im Planteil sind so erfolgt, daß ein Ausgleich der Aushubmaterialien im Bereich des Tiefbaues und des Hochbaues weitestgehend erfolgen kann. Des weiteren besteht bei der Stadt Wertheim eine "Bodenbörse" zur Vermittlung von Aushubmaterialien.

Aus ökologischen Gründen (Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt) ist in den Schriftlichen Festsetzungen für Stellplätze und Garagenzufahrten ein wasserdurchlässiger Belag vorgeschrieben.

### VIII. Kosten

#### b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Im Planteil und in den "Schriftlichen Festsetzungen" sind umfangreiche Pflanzfestsetzungen enthalten, die gewährleisten, daß Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Siehe dazu auch Ziffer IV (Grünplanung/Ökologie).

1. Straße  
Gesamtlänge ca. 495 m, Straßenbreite 5,50 m,  
und einseitigem Gehweg 1,50 m incl. Wendeflächen ca. 1.040.000,00 DM

2. Durch die Umnutzung in Bauland wird durch die Anlegung von Hausgärten eine vielfältige Flora und Fauna geschaffen, die wiederum bei einer Größenordnung der geplanten Bauplätze (ca. 600 bis 850 m<sup>2</sup>) insgesamt keine Verschlechterung der bestehenden ökologischen Situation gewährleistet.

3. Straße  
Gesamtlänge ca. 70 m, Straßenbreite 5,00 m ca. 120.000,00 DM

4. Biotopflächen gemäß § 24a Biotopschutzgesetz sind im Bereich der Feldhecken am Flst.Nr. 10216, des Feldgehölzes auf Flst.Nr. 5315 und 5224 und des Hochraines oberhalb Flst.Nr. 5245 und 5309 vorhanden. Diese Flächen sind teilweise in den Rechtsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, eine Änderung der bisherigen Nutzung dieser Flächen ist jedoch nicht beabsichtigt (kein Eingriff in den bisherigen Zustand). Weitere Aussagen diesbezüglich erfolgen im Grünordnungsplan.

5. Öffentliche Grünflächen  
Kinderspielfläche u. Parkplätze ca. 480.000,00 DM

7. Kanalausbau innere Entsorgung  
ca. 1.730 lfm ca. 2.076.000,00 DM

Insgesamt incl. Mehrwertsteuer ca. 5.970.000,00 DM

## VIII. Kosten

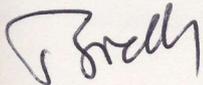
### IX. Beabsichtigte Maßnahmen

Für die Erschließung des Baugebietes sind nachstehende Maßnahmen notwendig, dadurch entstehen der Stadt Wertheim folgende Kosten:

1. Stichstraßen A/K und I/S, Gesamtlänge ca. 495 m, Straßenbreite 5,50 m, und einseitigem Gehweg 1,50 m incl. Wendeflächen	ca.	1.040.000,00 DM
2. Stichstraßen C/V, D/O, E/U, F/P, G/T, H/Q Gesamtlänge ca. 675 m, als Verkehrsmischfläche, Straßenbreite 5,50 m incl. Wendeflächen	ca.	1.188.000,00 DM
3. Stichstraßen L/X, M/Y, N/Z Gesamtlänge ca. 75 m, als Verkehrsmischfläche, Straßenbreite 5,00 m	ca.	120.000,00 DM
4. Fußwege, Ausbaubreite 2,00 m Gesamtlänge ca. 240 m	ca.	148.000,00 DM
5. Flurweg als Schotter/Rasenweg, Gesamtlänge ca. 100 m, Ausbaubreite 4,00 m	ca.	18.000,00 DM
6. Öffentliches Grün, öffentliche Stellplätze und Kinderspielplätze u. Parkplätze	ca.	480.000,00 DM
7. Kanalausbau innere Entsorgung ca. 1.730 lfm	ca.	<u>2.076.000,00 DM</u>
<b>insgesamt incl. Mehrwertsteuer</b>	<b>ca.</b>	<b><u>5.070.000,00 DM</u></b>

## IX. Beabsichtigte Maßnahmen

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



Brell