

# **B E B A U U N G S P L A N**

**Wohngebietgebiet (WA) „ Talbuckel /Talgraben “**

**Nördlich des Friedhofes, 1. Abschnitt**

**Wertheim - Dertingen**

## **SCHRIFTLICHER TEIL**

**Satzung über den Bebauungsplan**

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

**Begründung**



# **Wertheim**

**Stadtplanung, Umweltschutz**

Anzeigeverfahren entfällt  
gem. § 10 Abs. 4 BaugeschG  
Ausgefertigt am 20.01.2022





# Wertheim

## **S a t z u n g**

### **über den Bebauungsplan**

### **Wohngebiet (WA) „Talbuckel/Talgraben“, nördlich des Friedhofes 1.Abschnitt in Wertheim - Dertingen**

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der derzeit rechtsgültigen Fassung, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08. September 2021 den Bebauungsplan Wohngebiet (WA) „Talbuckel/Talgraben“, nördlich des Friedhofes 1.Abschnitt als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

Die Satzung besteht aus

- dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil M 1:1000) vom 26.02.2021
- den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 26.02.2021
- der Begründung vom 12.03.2021 mit Anlagen.

Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen sind ein gemeinsames Dokument und bilden mit der Begründung und deren Anlagen das Planwerk.

#### **§ 2**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB).

Wertheim, 09. September 2021

Markus Herrera Torrez

Oberbürgermeister



# Wertheim

## **S a t z u n g**

### **über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **Wohngebiet (WA) „Talbuckel/Talgraben“, nördlich des Friedhofes 1.Abschnitt in Wertheim - Dertingen**

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der derzeit rechtsgültigen Fassung, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08. September 2021 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Wohngebiet (WA) „Talbuckel/Talgraben“, nördlich des Friedhofes 1.Abschnitt als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

Die Satzung besteht aus

- den örtlichen Bauvorschriften vom 26.02.2021
- Die örtlichen Bauvorschriften sind im Planwerk des Bebauungsplanes enthalten.

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### **§ 2**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB).

Wertheim, 09. September 2021

Markus Herrera Torrez

Oberbürgermeister





## **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan**

**Wohngebiet „Talbuckel/Talgraben“,**

**nördlich des Friedhofes, 1. Abschnitt**

**in Wertheim-Dertingen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION / RECHTSGRUNDLAGEN / ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsrechtliche Situation	4
2.2	Rechtsgrundlagen	4
2.3	Örtliche Situation	5
2.3.1	Topographische Lage	5
2.3.2	Derzeitige Nutzung der Planfläche	5
2.3.3	Prüfung von Planungsalternativen	5
<b>3.</b>	<b>WOHNBEDARFSFLÄCHENERMITTLUNG</b>	<b>5</b>
3.1	Wohnbauflächenbedarf der Stadt Wertheim	5
3.1.1	Potentialflächen der Stadt Wertheim	6
3.1.2	Bedarf aus Belegungsrichterückgang	6
3.1.3	Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung	6
3.1.4	Wohnbauflächenbedarf	6
3.2	Wertheimer Osten	8
3.3	Wohnbauflächenbedarf in Wertheim-Dertingen	8
3.3.1	Strukturdaten von Wertheim-Dertingen	9
3.4	Flächenbilanz	10
3.4.1	Potentialflächen	10
3.4.2	Aufnahme/Zurücknahme/Flächentausch	10
3.5	Berechnung der Wohnbedarfsflächen	10
3.5.1	Einwohnerzuwachs durch Belegungsrichterückgang	10
3.5.2	Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (15 Jahre)	10
3.5.3	Einwohnerzuwachs	11
3.5.4	Berechnung des erforderlichen Wohnflächenbedarfs	11
3.5.5	Absoluter Wohnflächenbedarf	11
<b>4.</b>	<b>PLANUNG</b>	<b>12</b>
4.1	Lage des Baugebietes	12
4.2	Städtebaulicher Entwurf	14
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
4.4	Gestaltung	15
4.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.5.1	Baumpflanzungen zur Förderung der Biodiversität	15
4.5.2	Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität	15
4.6	Nebenanlagen	16
<b>5.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>16</b>
5.1	Wasser	16
5.2	Elektrizität	16
5.3	Gas	17
5.4	Telefon	17

		3
5.5	Schmutzwasser	17
5.6	Straßenbeleuchtung	17
5.7	Niederschlagswasser	17
5.8	Zisternen	18
5.8.1	Zisternen für die Gartenbewässerung	18
5.8.2	Zisternen für Brauchwasser	18
<b>6.</b>	<b>VERKEHRERSCHLIEßUNG</b>	<b>19</b>
6.1	Innere Verkehrserschließung	19
6.2	Anschluss an das überörtliche Straßennetz	19
6.3	Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens	19
<b>7.</b>	<b>VERTRÄGLICHKEIT MIT ANGRENZENDEN PLANGEBIETEN</b>	<b>21</b>
7.1	Gewerbegebiet „Ober der Brücke“	21
<b>8.</b>	<b>UMWELTBERICHT/GRÜNORDNUNG</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>FACHPLANUNGEN</b>	<b>21</b>
10.1	Landschaftsschutzgebiet	21
10.2	Wasserschutzgebiet	21
10.2.1	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	21
10.3	Überschwemmungsgebiet	22
10.4	Forstwirtschaftliche Flächen	22
10.5	Altlasten	22
<b>11.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>22</b>
11.1	Vorhandene Baustruktur/Bruttowohndichte	22
11.2	Geplante Bruttowohndichte	22
<b>12.</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN</b>	<b>23</b>
<b>13.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>23</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

In Wertheim-Dertingen stehen nur noch wenige kommunale Bauplätze zur Verfügung. Besonders jungen Familien soll der Bau eines Eigenheimes ermöglicht werden. Der positiven demographischen Entwicklung und Steigerung der Einwohnerzahlen soll mit der Ausweisung neuen Baulandes Rechnung getragen werden. In der Sitzung des Ortschaftsrates Dertingen vom 22.06.2016 wurde daher beantragt, die Planung der Erschließung der Fläche nördlich des Friedhofes zu beginnen.

Es ist vorgesehen, in Weiterführung der bestehenden Bebauung des Wohngebietes „Talbuckel/Talgraben“ sowie der *Erweiterung „Talbuckel/Talgraben“*, weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes geschaffen werden.

Der sich aus der Flächennutzungsplanänderung entwickelnde Bebauungsplan für die Erweiterung erhält die Bezeichnung Wohngebiet „*Talbuckel/Talgraben*“, *nördlich des Friedhofes, 1. Abschnitt*, in Wertheim-Dertingen.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebietes, um eine Weiterentwicklung der Ortschaft Dertingen zu ermöglichen.

## **2. Planungsrechtliche Situation / Rechtsgrundlagen / örtliche Situation**

### **2.1 Planungsrechtliche Situation**

Die Planfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Ein für eine Wohnbaunutzung erforderlicher Bebauungsplan kann somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich ist deshalb erforderlich. Das betreffende Areal soll zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

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.

Die Stadtverwaltung Wertheim wird das Flächennutzungsplanverfahren und das Bebauungsplanverfahren parallel durchführen.

### **2.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung für die Bauleitplanverfahren sind:

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



## **2.3 Örtliche Situation**

### **2.3.1 Topographische Lage**

Das geplante Wohngebiet liegt im Mittel ca. 185 m ü. NN. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab und weist ein mittleres Gefälle von ca. 6,3% im Osten bis ca. 11,9% im Westen 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 § 2a BauGB wird gefordert, in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Anderweitige Standortalternativen in der Ortschaft Dertingen sind, aufgrund des ausgeprägten Landschaftsschutzgebietes, lediglich im Westen des Sportplatzes oder nördlich des Bebauungsplanes „Ziegelrain-Steinhelle“ möglich. Diese Flächen stellen aufgrund ihrer Nähe zur Bundesautobahn 3, welche sich im Süden der Ortschaft befindet, ihrer starken Hangneigungen und der räumlichen Distanz zu dem Kernort keine adäquate Alternativen dar.

Die Prüfung von anderweitigen Standortalternativen mit vergleichbarer Eignung für die gewünschten Nutzungszwecke ergibt, dass derzeit keine Fläche mit gleicher oder annähernd gleicher Eignung als Bebauungsplanfläche zur Fortführung des bestehenden Neubaugebietes verfügbar sind.

Da die neuen Erschließungsabschnitte jeweils in enger Anbindung an den vorherigen Abschnitt geplant sind, ist derzeit unter Berücksichtigung der Flächennutzungsplanung kein anderer Standort besser geeignet. Für den Bereich „Talbuckel/Talgraben“ liegt ein Gesamterschließungskonzept für eine Wohnbebauung vor.

Die geringen vorhandenen Innenpotentiale 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 §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ neu erstellt. Die Plausibilitätsprüfung wird der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs zu Grunde gelegt.

### 3.1.1 Potentialflächen der Stadt Wertheim

Nicht genutzte freie Grundstück privat	15,06 ha
Nicht genutzte freie Grundstück der Stadt Wertheim	6,11 ha
Leerstände im Innenbereich Stadt Wertheim gesamt	5,81 ha
Potentialflächen gem. Flächennutzungsplan/rechtskräftigen Bebauungsplänen/Entwicklungen im Innenbereich	<u>42,58 ha</u>
<b>Potentialflächen gesamt:</b>	<b>69,56 ha</b>

### 3.1.2 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:

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

### 3.1.3 Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung

Im Basisjahr 2017 beträgt die prognostizierte Einwohnerzahl 22.566 Einwohner (Hauptvariante) bzw. 23.061 Einwohner (oberer Rand Entwicklungskorridor). Gemäß stadteigener Statistik (Stand 30.06.2017) betrug die Einwohnerzahl für die Stadt Wertheim gesamt 23.299. Damit liegt der tatsächliche Einwohnerstand um 733 Einwohner über der Hauptvariante bzw. um 238 Personen über den prognostizierten Werten des Entwicklungskorridors/oberer Rand.

Aufgrund der dargelegten tatsächlichen Einwohnerentwicklung und aufgrund örtlicher Besonderheiten (Ansiedlungen und Entwicklungen der Gewerbegebiete „Almosenberg“ und „Reinhardshof“) wird eine Entwicklung am oberen Rand des Entwicklungskorridors angenommen. Angesetzt wird der tatsächliche Bevölkerungsstand zum 30.06.2017 (Einwohnerstatistik der Stadt Wertheim) und ein Bevölkerungszuwachs um + 7 % auf 24.930 Einwohner.

### 3.1.4 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:

$$\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ = EZ-1 + EZ-2)} = \quad \text{ha Bedarf Wohnbaufläche}$$

Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)

$$\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ:} \quad \frac{1.048 + 1.631}{60 \text{ EW / ha}} = \quad \mathbf{44,65 \text{ ha Bedarf Wohnbaufläche}}$$

Bruttomindestwohndichtewert

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 und erreicht tatsächlich eine Dichte in den Ort-

schaften 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 Einwohner der Dichtewert von 35 EW / ha erreicht wird ergibt sich folgendes.

**Ermittlung des erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs (gem. dem tatsächlichen Dichtewert):**

$$\begin{array}{rcl} 1048 \text{ EW} + 1631 \text{ EW} & = & 2679 \text{ EW} \\ 2679 \text{ EW} / 2 & = & 1339 \text{ EW} \end{array}$$

***Bedarf Wohnbaufläche Kernstadt, Bestenheid, Bestenheider Höhe u. Wartberg***

$$1339 \text{ EW} / 60 \text{ EW/ha} = 22,50 \text{ ha}$$

***Bedarf Wohnbaufläche Ortschaften und übrige Stadtteile***

$$1339 \text{ EW} / 35 \text{ EW/ha} = 38,26 \text{ ha}$$

**Bedarf Wohnbaufläche gesamt (gem. dem tatsächlichen Dichtewert)**

$$22,50 \text{ ha} + 38,26 \text{ ha} = 60,76 \text{ ha}$$

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

Zuwachs Wohnbaufläche (gem. dem tatsächlichen Dichtewert)	60,76 ha
<u>abzüglich Flächenpotentiale</u>	<u>- 69,56 ha</u>
<b>Bedarf Wohnbaufläche absolut</b>	<b>- 8,80 ha</b>

Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim der sogenannte „Wohnungsbauerschwerpunkt“ Bestenheider Höhe mit 29 ha planungsrechtlich gesichert ist und hiervon 21 ha aller Wahrscheinlichkeit nach so nicht mehr zum Tragen kommen kann. Der Wohnungsmarkt in Wertheim hat sich in den vergangenen rund 30 Jahren verändert. Diese Entwicklung konnte mit der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2017 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. Die am Standort „Bestenheider Höhe“ vorhandenen Flächenreserven sollen für die Gesamtbilanz im Rahmen der Plausibilitätsprüfung auf die Ortschaften und Stadtteile verteilt werden.

Geht man resultierend daraus davon aus, dass auf der Bestenheider Höhe in den nächsten 5 Jahren max. 1 ha Wohnbaufläche realisiert wird, so sind 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
<b>Bedarf an Wohnbaufläche</b>	<b>11,20 ha</b>

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 15 Jahre von mindestens 11,20 ha besteht.

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 E/ha, und nur in der Kernstadt, Bestenheid, Bestenheider Höhe, Reinhardshof und Wartberg ein Dichtewert von 60 E/ha angesetzt.

Örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderem 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 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. Die Empfehlungen der Wohnungsmarktanalyse decken sich mit der tatsächlichen Grundstücksnachfrage. In dem Ortsteil Bettingen wurde das 2017 neuerschlossene Baugebiet, „Wacholderbüschlein II“ mit 18 Bauplätzen, innerhalb von 2 Jahren komplett verkauft. Eine Veräußerungszeit in einem ähnlichem Zeitraum kann für den Ortsteil Dertingen nicht angenommen werden, jedoch ist aufgrund der ähnlichen Lagefaktoren davon auszugehen, dass die neu zu entstehenden Baugrundstücke stark nachgefragt werden.

### 3.3 Wohnbauflächenbedarf in Wertheim-Dertingen

Die Planung sieht vor, durch die Darstellung als Wohngebietsfläche die angrenzende, bereits bestehende Wohnbebauung weiterzuführen.

Die Ortschaft Dertingen hat laut Stand 31.08.2018 877 Einwohner.

Der geplante Wohnbedarf begründet sich durch die bevorstehende Erweiterung des Gewerbe- und Sondergebietes „Almosenberg“. Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Factory-Outlet-Center (FOC) sowie die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen ist mit einer deutlichen Steigerung der Arbeitsplatzzahlen zu rechnen. Die positive Einwohnerentwicklung der letzten Jahre sowie die zu erwartende Schaffung neuer Arbeitsplätze auf dem Almosenberg, führen zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbauflächen in der näheren

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

Das Innenpotential der Stadt Wertheim mit ihren Randgemeinden kann zur Wohnbedarfsdeckung der dezentral gelegenen Gemeinde Dertingen an der Landesgrenze zu Bayern nicht herangezogen werden. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Nähe verstärkter gewerblicher Ansiedlung soll auch eine nachbarliche Abwanderung verhindern. Besonders die Nähe zur Landesgrenze nach Bayern sowie dem Oberzentrum Würzburg, macht es notwendig den Markt frühzeitig zu bedienen, um Interessenten konkurrenzfähige Angebote machen zu können.

Aufgrund der Entwicklung des Ortsteils Dertingen in der Vergangenheit ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Baugebietserweiterung der Bedarf an Wohnbauplätzen für ca. 5 Jahre abgedeckt wird.

Der Bedarfsermittlung wurden im Wesentlichen die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnungsmarktanalyse der Stadt Wertheim, 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.

### 3.3.1 Strukturdaten von Wertheim-Dertingen

Einwohnerzahl 08/2018	877 E
Belegungsdichte Bestand	ca. 28 E/ha
Mindest-Bruttowohndichte gemäß Ziel der Raumordnung, Plansatz 2.4.0 Abs. 5	60 E/ha
Tatsächlicher Dichtewert für die Ortschaften von Wertheim	35 E/ha
Raumkategorie gemäß LEP	Ländlicher Raum im engeren Sinn
Lage Landesentwicklungsachse	Freudenberg-Wertheim-Marktheidenfeld
Regionalplanerische Festlegungen	Siedlungsbereiche in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll; Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen; zusätzliche Funktionszuweisung als Factory-Outlet-Center (FOC)
ÖPNV/Straße für großräumigen Verkehr	Wertheim-Marktheidenfeld, Wertheim-Würzburg

Einwohnerzahlprognose (über 15 Jahre)	7 % natürliche Bevölkerungsentwicklung (reales mittleres Bevölkerungswachstum für Dertingen der letzten 10 Jahre 3,5 %). Für das Zieljahr 2033 wird für Wertheim-Dertingen vom Statistischen Landesamt eine voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung in einer Hauptvariante sowie einem Entwicklungskorridor vorgelegt. Aufgrund der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung sowie aufgrund örtlicher Besonderheiten (Ansiedlungen und Entwicklung des Gewerbegebietes „Almosenberg“) wird der tatsächliche Bevölkerungsstand 2017 und die Entwicklung am oberen Rand des Entwicklungskorridors (7 % Bevölkerungszuwachs) angenommen.
---------------------------------------	---

### 3.4 Flächenbilanz

#### 3.4.1 Potentialflächen

Nicht genutzte freie Grundstücke der Stadt in Dertingen	0,00 ha
Nicht genutzte freie Grundstücke privat	0,61 ha
Leerstände im Innenbereich	<u>0,06 ha</u>
<b>Potentialflächen gesamt:</b>	<b>0,67 ha</b>

#### 3.4.2 Aufnahme/Zurücknahme/Flächentausch

Von nicht beplanten Wohnflächen im wirksamen Flächennutzungsplan	<b>0,00 ha</b>
--	----------------

### 3.5 Berechnung der Wohnbedarfsflächen

#### 3.5.1 Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang

$$\text{EZ-1: } \frac{877 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = 39 \text{ EW}$$

#### 3.5.2 Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (15 Jahre)

Einwohnerprognose natürliche Bevölkerungsentwicklung

$$877 \text{ E} \times 7 \% = 61 \text{ EW}$$

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

### 3.5.3 Einwohnerzuwachs

Zuwachs Belegungsrückgang	=	39 EW
Zuwachs natürliche Bevölkerungsentwicklung	=	61 EW
<b>Einwohnerzuwachs gesamt</b>		<b>100 EW</b>

### 3.5.4 Berechnung des erforderlichen Wohnflächenbedarfs

Einwohnerzuwachs (EZ) :	Bruttomindestwohndichtewert (E/ha)	=	ha Wohnbaufläche (relativ)
100 EW	: 60 E/ha	=	<b>1,67 ha</b>

### 3.5.5 Absoluter Wohnflächenbedarf

erforderlicher Wohnflächenbedarf	=	1,67 ha
- vorhandene Wohnpotenzialflächen	=	0,67 ha
+ Innenpotentiale, Zurücknahme von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan	=	-
<b>Flächenbedarf absolut</b>		<b>1,00 ha</b>

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 werden diese durch die starke Nachfrage nach Wohnbauland, der Lagegunst zwischen Frankfurt und Würzburg, der unmittelbaren Lagen an der BAB 3, den Empfehlungen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2017 im Wertheimer Osten weitere Wohnbaufläche auszuweisen und die Nähe zu dem Gewerbegebiet Almosenberg bedingt. 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 in der Ortschaft Dertingen nachgefragt wird. Diese kann jedoch nicht durch die bestehenden Flächenpotenziale abgedeckt werden, da sich 0.6 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 0,2 ha überschritten, um den regional bedingten Besonderheiten genüge zu tragen. Es wird ein Baugebiet mit der Größe von ca. 1,2 ha angestrebt.

## 4. Planung

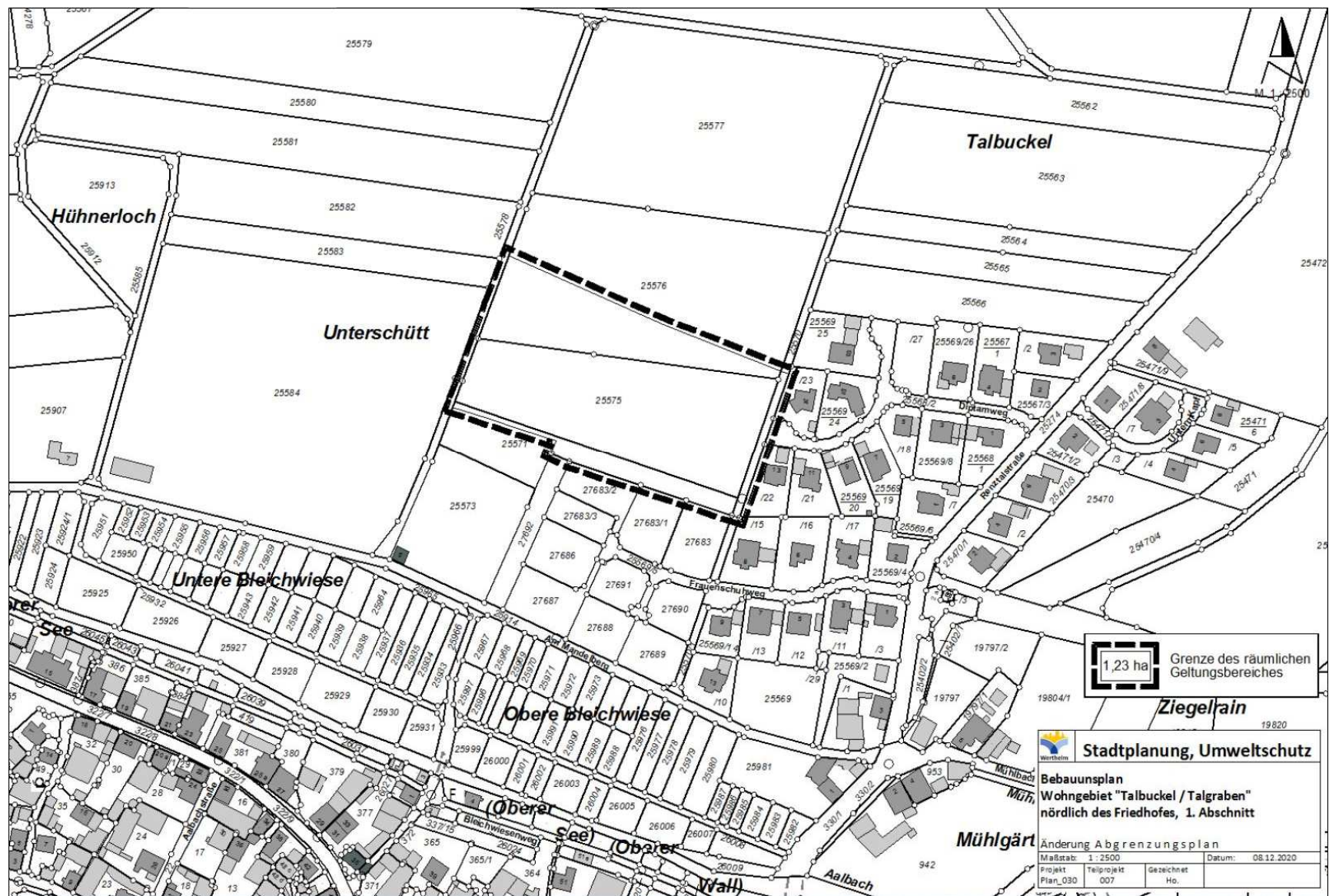
### 4.1 Lage des Baugebietes

Das zu erschließende Baugebiet liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Dertingen und grenzt im Osten an das Wohngebiet „Talbuckel/Talgraben“, im Süden an die Erweiterung „Talbuckel/Talgraben“ und den Friedhof. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,24 ha.

Die Fläche des Planbereiches wird wie folgt begrenzt:

- **Im Osten** durch das Wohngebiet „*Talbuckel/Talgraben*“
- **Im Westen** durch landwirtschaftliche Flächen
- **Im Süden** durch die bestehende *Erweiterung „Talbuckel/Talgraben“* und den Friedhof
- **Im Norden** durch landwirtschaftliche Flächen





Abgrenzungsplan des Referats 21 Stadtplanung, Umweltschutz der Stadt Wertheim

## 4.2 Städtebaulicher Entwurf

In Weiterführung der bestehenden Bebauung im Wohngebiet „Talbuckel/Talgraben“ sowie der Erweiterung „Talbuckel/Talgraben“ sind 16 Bauplätze vorgesehen.

Da die Große Kreisstadt Wertheim im Vorfeld des Bebauungsplanprozess die überplanten Grundstücke erwirbt, kann sie effektiv auf den Wohnungsmarkt einwirken. Es ist geplant 13 Bauplätze für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern (neben den vorher genannten Vorhaben lässt der Bebauungsplan sowohl Doppel- als auch Reihenhäuser zu) zur Verfügung zu stellen. 3 Grundstücke werden an Investoren, Privatpersonen oder Baugemeinschaften vergeben, welche sich verpflichten auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 bis höchstens 6 Wohneinheiten zu erstellen. Im Durchschnitt soll ein Wert von 4 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus abgebildet werden.

Um Flächen zu sparen und einer unzulässigen Entwicklung entgegen zu wirken, wird bei Grundstücksverkäufen ein Bauzwang erteilt. Innerhalb von 2 Jahren nach dem Erwerb ist mit dem Bau zu beginnen und nach weiteren 2 Jahren ist der Bau abzuschließen, ansonsten wird der Grundstücksverkauf rückabgewickelt.

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, Praxen der Heil- und Hilfsberufe.

Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

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

Für das Plangebiet ist offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser. Aus städtebaulichen Gründen ist jedoch die Gesamtlänge der Baukörper für Doppelhäuser auf maximal 30 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 exponierte Lage am Ortsrand abgestimmt. Um hier ausreichend planerischen Spielraum zu schaffen, wurde eine maximale Traufhöhe für Wohngebäude, gemessen in Gebäudemitte über Straßenachse Erschließungsstraße bzw. über Gelände festgesetzt (siehe hierzu die Traufhöhereintragung im Bebau-

ungsplan). Als Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Gebäude, bei denen ein Pultdach vorgesehen ist, dürfen die max. zulässige Traufhöhe von 7,50 m am Messpunkt nicht überschreiten.

Durch die vorgenannten Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass regionaltypische Bauformen entstehen.

Für Garagen als Einzelgebäude mit geneigten Dächern gelten die gleichen Dachneigungen wie bei den Hauptgebäuden. Garagen sind auch mit Flachdach zulässig. Zur flexibleren Grundstücksgestaltung sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### **4.4 Gestaltung**

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte und Dachaufbauten) 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.

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**

##### **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 10-12 cm.

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 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 m<sup>2</sup>

$$600 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,4 \text{ GRZ} \quad = \quad 240 \text{ m}^2$$

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

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

---

überbaubare Fläche gesamt: **360 m<sup>2</sup>**

nicht überbaubare Fläche: **240 m<sup>2</sup>**

### Fläche zur Förderung der Biodiversität:

$$240 \text{ m}^2 \quad \times \quad 20\% \quad = \quad \underline{\underline{48 \text{ m}^2}}$$

## 4.6 Nebenanlagen

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

## 5. Ver- und Entsorgung

### 5.1 Wasser

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt über das bereits bestehende Netz der Wasserversorgung des angrenzenden Wohngebietes. Die geplante Erschließungsstraße kann über die Verlegung von Wasserleitungen in den Wegen mit den Flurstücknummern 25570 und 25575 versorgt werden. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wertheim GmbH.

Eine eventuell erforderlich werdende Löschwasserentnahme ist gesichert und kann aus dem geplanten Leitungsnetz entnommen werden.

Bei Verlegung von Trinkwasserleitungen im neu anzulegenden Straßenbereich sind entsprechende Hydranten vorzusehen.

### 5.2 Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz in Wertheim-Dertingen. Die Leitungstrassen für Strom und Straßenbeleuchtung liegen im Weg des Flurstücks Nr. 25570. Diese Leitungstrassen können unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen weitergeführt werden. Niederspannungsfreileitungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wertheim GmbH.

### **5.3 Gas**

Eine Versorgung des Baugebietes mit Gas ist nicht vorgesehen.

### **5.4 Telefon**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes ist in Weiterführung der bestehenden Anlagen vorgesehen. Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG. Telefonleitungen sind als Freileitungen unzulässig (siehe Ziffer 2.6 Örtliche Bauvorschriften).

### **5.5 Schmutzwasser**

Die geplante, zu entwässernde Fläche des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Über den bestehenden Sammelkanal im Weg des Flurstücks Nr. 25570, bzw. in der Straße „Am Mandelberg“, kann das Schmutzwasser der gesamten Planfläche abgeleitet werden.

Die Abwasseranlage für die Planfläche ist so konzipiert, dass das Schmutzwasser aller Baugrundstücke in ausreichender Tiefenlage im freien Gefälle an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen und der Kläranlage zugeführt werden kann. In Ausnahmefällen ist eine Hebeanlage zu installieren.

### **5.6 Straßenbeleuchtung**

Bei der Herstellung der Erschließungsmaßnahme ist eine ausreichende Beleuchtung der öffentlichen Flächen vorgesehen. Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Zur Einhaltung des Lichtraumprofils nach den Empfehlungen für Anlagen von Erschließungsstraßen sind Straßenbeleuchtungsmaste, Beleuchtungskörper und Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel bis zu 0,25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

### **5.7 Niederschlagswasser**

Die Ableitung des Niederschlagswassers von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist am Regenwasserkanal (Flst. Nr. 25570) vorgesehen. 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

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 La-

ckierung) 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.

Um den Grundstücken südlich der Erschließungsstraße eine bestmögliche Versickerung über die Bodenschicht zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht für einen Graben festgesetzt.

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 Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

Die Fläche des Baugebietes kann an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen werden. Die Entwässerung der Planfläche ist im Trennsystem vorgesehen. Der Anschluss der Planfläche erfolgt an das vorhandene Kanalnetz. Die Hauptentwässerungsachse liegt im Weg des Flurstücks Nr. 25570 bzw. in der Straße „Am Mandelberg“.

Im Norden an das Plangebiet angrenzend befinden sich höher liegende Landwirtschaftsflächen. Zur Vermeidung von Schäden bei Extremniederschlägen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Überschwemmungen durch den Außenbereich vorzusehen.

## **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 1988 und in Übereinstimmung mit der Trinkwasserversorgung zu errichten und zu betreiben. Der Überlauf der Zisternen wird an den entsprechenden Kanal des Trennsystems in 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 (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 Renztalstraße und den Diptamweg.

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.

Die Bemessung der Erschließungswege erfolgt gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

### **6.2 Anschluss an das überörtliche Straßennetz**

Der Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über Renztalstraße und Mühlbachstraße an die Landesstraße L 2310.

### **6.3 Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens**

Hinweis: Die Richtwerte, die dieser Prognose zugrunde liegen, wurden entnommen aus dem wissenschaftlichen Journal „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebiets-typen“ von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswege, Arbeitsgruppe Verkehrsplanung.

Der Schätzung des Verkehrsaufkommens wird eine Einwohnerzahl von 74 EW zugrunde gelegt (siehe hierzu Ziffer 11.2). Für den bewohnerbezogenen Besucherverkehr werden näherungsweise dieselben Werte für Wegezähl, Verkehrsmittelwahl, Binnenverkehrsanteile und dieselbe Tagesganglinie unterstellt wie für den Einwohnerverkehr.

Bei einer mittleren spezifischen Wegehäufigkeit von 3,7 Wegen pro Einwohner beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen der 74 Einwohner 274 Wege. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege (10 %) außerhalb des Gebietes verbleibt das Quell-/Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit 247 Wegen.

Im bewohnerbezogenen Besucherverkehr (5 % von allen Wegen der Einwohner) werden 13 Wege zurückgelegt.

Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse wird für die Verkehrsaufteilung entsprechend der Anteil der nichtmotorisierten Wege (NMIV) mit 30 % und der ÖPNV-Anteil (ÖPNV) für das vorliegende Wohngebiet mit 5 % angenommen. Somit verbleiben 65 % der Wege für den motorisierten Individualverkehr (MIV).

NMIV (Einwohner)	30 %:	247 Wege x 0,3 =	ca.	74 Wege
ÖPNV (Einwohner)	5 %:	247 Wege x 0,05 =	ca.	12 Wege
MIV (Einwohner)	65 %:	247 Wege x 0,65 =	ca.	161 Wege
<hr/>				
NMIV (Besucher)	30 %:	13 Wege x 0,3 =	ca.	4 Wege
ÖPNV (Besucher)	5 %:	13 Wege x 0,05 =	ca.	1 Wege
MIV (Besucher)	65 %:	13 Wege x 0,65 =	ca.	8 Wege

Für die Umrechnung des MIV in Pkw-Fahrten ergibt sich bei einem mittleren Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 Personen:

$$161/1,2 = 134 \text{ Pkw-Fahrten (Einwohnerverkehr)}$$

$$8/1,2 = 7 \text{ Pkw-Fahrten (Besucherverkehr)}$$

Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist entsprechend mit 0,1 Kfz-Fahrten/Einwohner, das heißt ca. 16 Fahrten zu addieren:

$$134 + 7 + (0,1 \times 161) = \text{ca. } 157 \text{ Kfz-Fahrten bzw. ca. 2,1 Kfz-Fahrten/Einwohner}$$

Das resultierende werktägliche Verkehrsaufkommen von ca. 157 Kfz-Fahrten/24h teilt sich hälftig in Quell- und Zielverkehr auf. Wird eine typische Tagesganglinie des Pkw-Quell- und Zielverkehrs im Bewohnerverkehr eines Wohngebietes angenommen, ergeben sich die insgesamt höchstbelasteten Stunden morgens zwischen 6 und 7 Uhr (Quellverkehr) und abends zwischen 16 und 18 Uhr (Zielverkehr). In der morgendlichen Spitzenstunde erreicht der Pkw-Quellverkehr der Bewohner einen Wert von bis zu 15 % des Tagesaufkommens. Im Laufe des Nachmittags ergibt sich nur eine geringer ausgeprägte Spitze von 7 – 8 %. Der Pkw-Zielverkehr erreicht dagegen nachmittags einen Spitzenwert von bis zu 14 % des Tagesaufkommens.

Gemäß der Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen RAS 06 besitzen der Diptamweg und die neue Erschließungsstraße (jeweils kategorisiert als Wohnstraße) eine ausreichende Aufnahmefähigkeit in Bezug auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die prognostizierten zusätzlichen Verkehrsmengen durch das bestehende Verkehrsnetz ohne Einschränkung aufgenommen werden können.



## **7. Verträglichkeit mit angrenzenden Plangebieten**

### **7.1 Gewerbegebiet „Ober der Brücke“**

Westlich der geplanten Wohnbauflächen, in einem Abstand von ca. 170 m, befindet sich das Gewerbegebiet „Ober der Brücke“. Das unmittelbar an die L 2310 angrenzende Gewerbegebiet ist eingeschränkt auf Betriebe und Betriebsteile, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Betrieb auf dem betreffenden Gewerbegebiet besteht seit über 40 Jahren ohne bedeutende Beeinträchtigung der angrenzenden Gebiete, besonders des südlich angrenzenden Dorfgebietes. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

## **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 (Anlagen 1 und 2).

## **9. Immissionsschutz**

siehe Anlage 3 – Schallimmissionsprognose mit Ergänzung und Überprüfungen

## **10. Fachplanungen**

### **10.1 Landschaftsschutzgebiet**

Durch Verordnung wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Wertheim“ festgelegt. Das Plangebiet „Talbuckel/Talgraben“, nördlich des Friedhofes, 1. Abschnitt, liegt außerhalb dieser Verordnung.

### **10.2 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Dertingen.

#### **10.2.1 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) 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. Je nach Anlage können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet weitere Anforderungen gelten.

### 10.3 Überschwemmungsgebiet

Das geplante Baugebiet „Talbuckel/Talgraben“, nördlich des Friedhofes, 1. Abschnitt befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

### 10.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Nordwesten der Planfläche befindet sich auf Flst.Nr. 24166, im Abstand von ca. 180 m auf mögliche bauliche Anlagen, eine Waldfläche.

Von baulichen Anlagen, die einen geringeren Abstand als 100 m zum Waldrand besitzen, dürfen nach § 41 LWaldG keine Gefährdungen durch Feuer und Immissionen ausgehen. Im Hinblick auf den vorhandenen Abstand wird auf eine Festsetzung zur Einschränkung von Feuerungsanlagen verzichtet.

### 10.5 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.

## 11. Flächenbilanz

### 11.1 Vorhandene Baustruktur/Bruttowohndichte

Der Ortsteil Dertingen 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 60 E/ha zu Grunde gelegt.

Bezogen auf die derzeitige Einwohnerzahl von 877 Einwohnern und der anrechenbaren bebauten Bruttofläche von ca. 32 ha, errechnet sich eine derzeitige Bestandsdichte von ca. 28 E/ha.

### 11.2 Geplante Bruttowohndichte

Fläche Geltungsbereich	ca.	12.304,00 m <sup>2</sup>	=	100 %
<u>Verkehrsfläche</u>	ca.	<u>1.965,50 m<sup>2</sup></u>	=	<u>15,97 %</u>
Nettobaufläche	ca.	10.338,50 m <sup>2</sup>	=	84,03 %
Bruttobaufläche	ca.	12.304,00m <sup>2</sup>		

In Anlehnung an die Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Stand 12/2017) und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten werden 1,8 WE pro Wohngebäude sowie eine Belegung von 2,1 Personen pro WE angesetzt.

Bauplätze	16
Wohngebäude 13 x 1,8 WE	= 23 WE
Mehrfamilienhäuser a 4 WE x 3	= 12 WE
35 WE x 2,1 E/WE	= 74 Einwohner

Für die Erweiterungsplanung mit einem geschätzten Einwohnerzuwachs von 74 Einwohnern und einer Bruttobaufläche von 1,24 ha ermittelt sich eine Bruttowohndichte von ca. 60 E/ha, was dem örtlichen Bedarf entspricht. Die für das Mittelzentrum Wertheim für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorgegebene Mindestbruttowohndichte von 60 E/ha als Mittelwert wird innerhalb des Plangebietes erreicht.

## **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.

Jonas Rastelbauer

## **Anlagen**

Anlage 1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Anlage 2 Umweltbericht zum Bebauungsplan

Anlage 3 Schallimmissionsprognose mit Ergänzung und Überprüfungen

Anlage 4 Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität

