



# Wertheim

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Wohngebiet (WA)  
„Kurze Arten, 3. Abschnitt“  
in Wertheim- Vockenrot  
-VORENTWURF-

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                              | Seite     |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. EINFÜHRUNG</b>                                         | <b>3</b>  |
| 1.1 ALLGEMEINE ANGABEN                                       | 3         |
| 1.2 PLANUNGSANLASS                                           | 3         |
| 1.3 BAULEITPLANUNG / VERFAHREN                               | 4         |
| 1.4 PLANBEREICH                                              | 4         |
| 1.5 PLANUNTERLAGEN                                           | 4         |
| 1.6 PLANUNGSSTAND                                            | 4         |
| <b>2. LAGE UND BESTANDSSITUATION</b>                         | <b>5</b>  |
| 2.1 LAGE, GRÖÖE UND NUTZUNG                                  | 5         |
| 2.2 SCHUTZGEBIETE                                            | 5         |
| 2.3 STARKREGENRISIKO                                         | 5         |
| 2.4 ALTLASTEN                                                | 6         |
| <b>3. RAUMORDNUNG / ÜBERGEORDNETE PLANUNG</b>                | <b>7</b>  |
| 3.1 RAUMORDNUNGSRECHTLICHE VORGABEN                          | 7         |
| 3.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG (LEP 2002) | 7         |
| 3.3 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020                      | 7         |
| <b>4. PLANUNG / BAULEITPLANUNG</b>                           | <b>8</b>  |
| 4.1 ZIELE DER PLANUNG                                        | 8         |
| 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG       | 8         |
| 4.3 STANDORTALTERNATIVEN                                     | 8         |
| 4.4 BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIÖ                                | 9         |
| 4.5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT                                  | 9         |
| 4.6 BELEGUNGSDICHTE                                          | 9         |
| 4.7 ERSCHLIEÖUNG                                             | 10        |
| 4.8 UMWELT-, NATUR-, ARTEN- UND KLIMASCHUTZ                  | 11        |
| 4.9 IMMISSIONSSCHUTZ                                         | 12        |
| 4.10 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN            | 12        |
| 4.11 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)         | 14        |
| <b>5. KLIMASCHUTZ</b>                                        | <b>15</b> |
| <b>6. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ</b>               | <b>16</b> |

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Wertheim liegt geografisch im Norden von Baden-Württemberg bzw. im Norden des Main-Tauber-Kreises. Hier fließen Tauber und Main zusammen. Die Große Kreisstadt mit ca. 23.000 Einwohnern liegt landschaftlich reizvoll in der Ferienregion zwischen Spessart und Odenwald und verbindet beste Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Die Stadt ist der größte Wirtschaftsstandort der Region Heilbronn-Franken nördlich von Heilbronn, wirtschaftliches Zentrum des Main-Tauber-Kreises und Heimat zahlreicher Weltmarktführer. Die hier ansässigen Unternehmen wissen die Vorzüge von Wertheim als Wirtschaftsstandort zu schätzen: hervorragende Infrastruktur, optimale Verkehrs-anbindung in zentraler Lage (Bundesautobahn A3 und A81, Nähe zu den Zentren Würzburg und Frankfurt) sowie ein lebens- und liebenswertes Umfeld. Zur Stadt Wertheim gehören fünf Stadtteile und 15 Ortschaften. Der Stadtteil Vockenrot mit derzeit 567 Einwohner liegt rund 2 km südwestlich von der Wertheimer Stadtmitte und knapp 2 km westlich des Taubertals.

### 1.2 PLANUNGSANLASS

In den Wertheimer Stadt- und Ortsteilen ist derzeit Bauflächenbedarf zu verzeichnen. Auch im Stadtteil Vockenrot stehen zurzeit keine voll erschlossenen kommunalen Bauplätze zur Verfügung.

Für die Weiterentwicklung des Stadtteils Vockenrot ist es deshalb erforderlich, neues Wohnbauland bereit zu stellen, um insbesondere den ortsansässigen Bürgern und jungen Familien die Möglichkeit zum Bau eines Eigenheimes zu geben.

Es ist vorgesehen, die Weiterführung der bestehenden Bebauung des Wohngebiets „Kurze Arten, 2. Abschnitt“ auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs zu realisieren. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen in Vockenrot geschaffen werden.

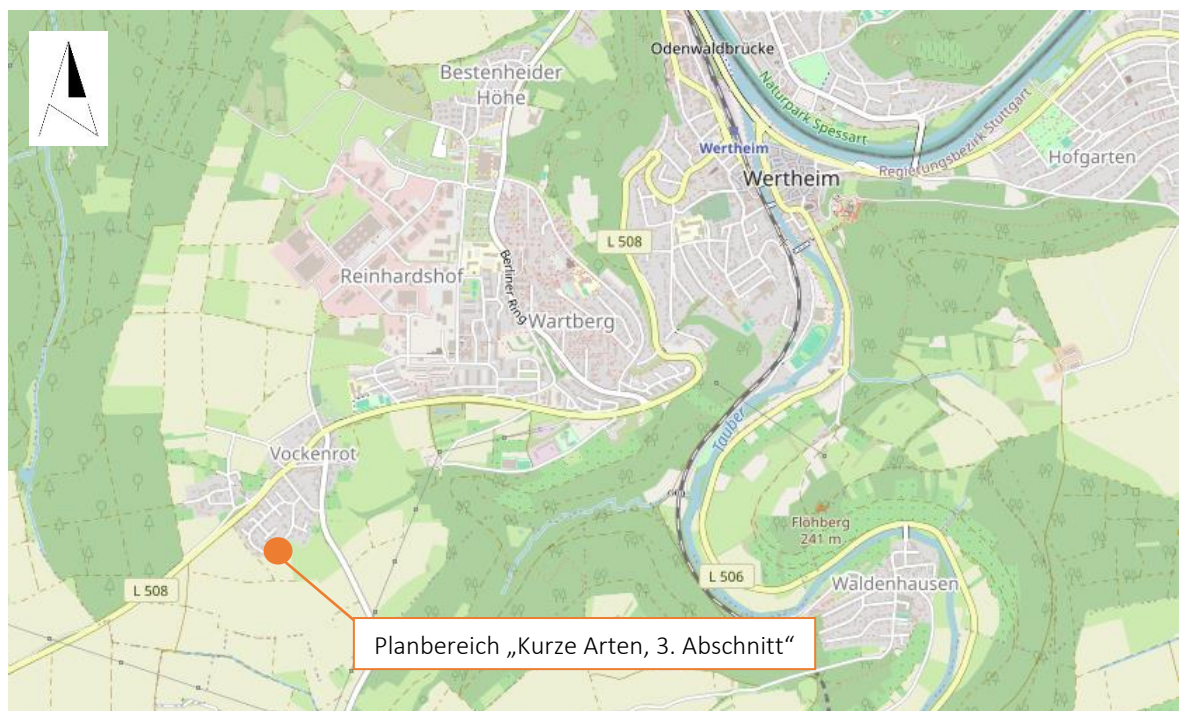


Abb. 1: Standortdarstellung des Planbereichs – Quelle: OpenStreetMap

## 1.3 BAULEITPLANUNG / VERFAHREN

### 1.3.1 ALLGEMEIN

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung **Wohngebiet (WA) „Kurze Arten, 3. Abschnitt“** in Wertheim-Vockenrot erhalten.

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die verbindliche Bauleitplanung. Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg eine Umweltprüfung durchgeführt, die einen integralen Bestandteil des Bebauungsplans darstellt. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

### 1.3.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat am 06.05.2024 in seiner öffentlichen Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet (WA) „Kurze Arten, 3. Abschnitt“ in Wertheim-Vockenrot und den Erlass der Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste den unter der Ziffer 1.4 beschriebenen Planbereich.

### 1.3.3 ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Planfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist folglich nicht notwendig.

## 1.4 PLANBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet (WA) „Kurze Arten, 3. Abschnitt“ in Wertheim-Vockenrot umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 9283, 9284, 9286, 9287, 9292, sowie Teilstücke von 9117, 9280, 9281 und 9282. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,98 ha.

## 1.5 PLANUNTERLAGEN

Der Bebauungsplan Wohngebiet (WA) „Kurze Arten, 3. Abschnitt in Wertheim-Vockenrot besteht aus folgenden Unterlagen:

- **Planzeichnung** (Teil A) im Maßstab 1:500
- **Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften** (Teil B)
- **Begründung** (Teil C)
- **Umweltbericht** (Teil D), erstellt durch ÖAW, 97080 Würzburg
- **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** (Teil E), erstellt durch ÖAW, 97080 Würzburg
- **Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität** (Teil F)
- **Lageplan zur Ausgleichsfläche 2.1 A** (Teil G) im Maßstab 1:1000
- **Lageplan zur Ausgleichsfläche 2.2 A** (Teil H) im Maßstab 1:1500
- **Lageplan zur Ausgleichsfläche 2.3 A** (Teil I) im Maßstab 1:1000

## 1.6 PLANUNGSSTAND

Vorentwurf mit Stand vom Januar 2026.

## 2. LAGE UND BESTANDSSITUATION

### 2.1 LAGE, GRÖÖE UND NUTZUNG

Der ca. 1 ha umfassende Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand vom Stadtteil Vockenrot und wird im Nordwesten durch die Wohnbebauung „Kurze Arten, 2. Abschnitt“ und im Nordosten durch die Wohnbebauung „Rote Staudenwiese“ begrenzt. Im Südosten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Südwesten ein Wiesenweg.

Der Planbereich ist sowohl über die Straße „Am Grünlingsbaum“ als auch über die Straße „An den Staudenwiesen“ zu erreichen. Weiterhin besteht eine gute Verbindung zur Landesstraße 508 mit unmittelbarer Verbindung in die Wertheimer Kernstadt.



Abb. 2: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches – Quelle: Geoinformationssystem Main-Tauber-Kreis

### 2.2 SCHUTZGEBIETE

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000 Gebiete, Vogelschutzgebiete, Wasser- oder Quellenschutzgebiete, etc. werden vom Planbereich nicht überlagert.

### 2.3 STARKREGENRISIKO

Im Rahmen des Starkregenrisikomanagement wurden Bereiche auf der Wertheimer Gemarkung ermittelt, die aufzeigen, ob Grundstücke oder ganze Ortsbereiche durch Überflutungen bei Unwetter bzw. Starkregen gefährdet sind. Diese Untersuchung hat die Stadt Wertheim im Jahr 2021 in Auftrag gegeben. Die Untersuchung ist abgeschlossen und seit April 2025 als Starkregenrisikomanagement der Großen Kreisstadt Wertheim vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis und der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg genehmigt.

Von einem Starkregenereignis spricht man, wenn es in kurzer Zeit intensiv, oftmals räumlich eng begrenzt regnet. Als Starkregen bezeichnet man Niederschläge mit Regenmengen ab ca. 25 l/m<sup>2</sup> pro Stunde.



Starkregengefahrenkarten (SRGK) zeigen die möglichen Überflutungsgefahren bei einem solchen Ereignis auf und stellen die Überflutungsausdehnungen in der Fläche bei einem Starkregenereignis dar.

Es gibt drei verschiedene Szenarien:

- **Seltenes Starkregenereignis:**  
bis 50 Liter Regenmenge pro Quadratmeter in der Stunde mit einer Jährlichkeit von 30 Jahren.
- **Außergewöhnliches Starkregenereignis:**  
bis 70 Liter Regenmenge pro Quadratmeter in der Stunde mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- **Extremes Starkregenereignis**  
bis 128 Liter Regenmenge pro Quadratmeter in der Stunde.

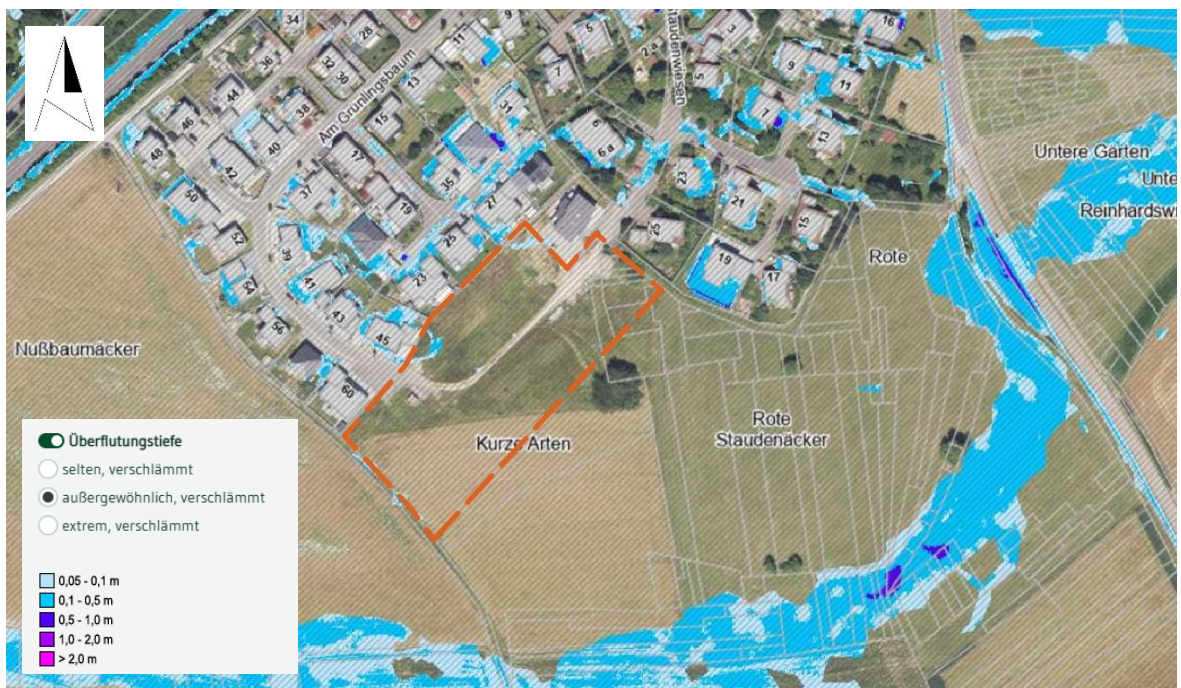


Abb. 3: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches sowie der Überflutungstiefen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis – Quelle: LUBW

Der Planbereich ist nur von Überflutungsausdehnungen extremer Starkregenszenarien betroffen. Bei einem seltenen bzw. wie oben dargestellt außergewöhnlichen Starkregenereignis gibt es kaum nennenswerte Überflutungsflächen. Lediglich punktuelle Flächen aufgrund der topografischen Lage weisen Überflutungstiefen zwischen 10 – 50 cm auf.

## 2.4 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nach dem aktuellen Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen, Alt-lasten, Verdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

### 3. RAUMORDNUNG / ÜBERGEORDNETE PLANUNG

#### 3.1 RAUMORDNUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Für die Planung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) und des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 von Bedeutung. Hinzu kommen ergänzend die im Regionalplan enthaltenen Leitbilder für die Region Heilbronn-Franken. Aufgabe der Raumordnung ist es, die unterschiedlichen überörtlichen Nutzungen im Raum untereinander und gegeneinander abzuwägen. Bereits auf raumordnerischer Ebene liegen Aussagen zur Siedlungsentwicklung, zum Freiraumschutz und zur Landwirtschaft vor, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

#### 3.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG (LEP 2002)

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt der Main-Tauber-Kreis in der Region Franken. Alle Gemeinden im Main-Tauber-Kreis, damit auch alle Gemarkungsflächen der Stadt Wertheim mit ihren Orts- und Stadtteilen, werden dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet (Plansatz 2.1.1 LEP 2002).

Wertheim ist nach Plansatz 2.5.9 LEP 2002 als „Mittelzentrum“ ausgewiesen. Weiterhin gehört Wertheim gemeinsam mit Freudenberg zum „Mittelbereich Wertheim“.

Wertheim liegt auf der Landesentwicklungsachse (Marktheidenfeld -) Wertheim (- Miltenberg) sowie auf der Landesentwicklungsachse Wertheim - Tauberbischofsheim - Bad Mergentheim - Crailsheim (- Ellwangen [Jagst]). Dies stimmt überein mit der Konkretisierung der Landesentwicklungsachsen im Regionalplan 2020, Plansatz 2.2.1 (2).

#### 3.3 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

##### 3.3.1 REGIONALE SIEDLUNGSSTRUKTUR

Wertheim mit seinen Orts- und Stadtteilen liegt gemäß der regionalplanerischen Darstellung im Bereich der Entwicklungsachse (Ellwangen -) Crailsheim - Rot am See - Blaufelden/Schrozberg – Niederstetten – Weikersheim - Bad Mergentheim - Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim - Wertheim (- Marktheidenfeld / Lohr).

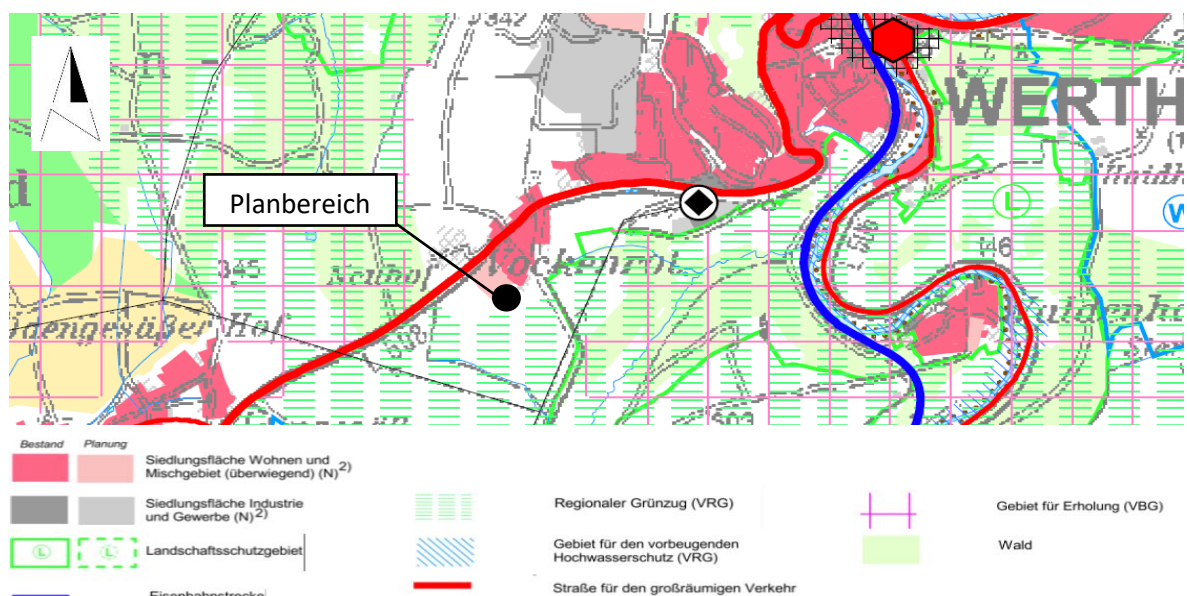


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte – Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken

### 3.3.2 REGIONALE SIEDLUNGSSTRUKTUR

Wertheim ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsbereich dargestellt. Gemeinden und Gemeindeteile, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll, werden als Vorranggebiet festgelegt und in den Raumnutzungskarte dargestellt. Die verstärkten Siedlungstätigkeiten sind bevorzugt im Kernort und in Bettingen [Plansatz 2.4.1 Z (1) und Z (2)] vorzusehen, die verstärkte Wohnungsbautätigkeit im Stadtteil Reinhardshof bzw. Bestenheider Höhe [Plansatz 2.4.4 Z].

### 3.3.3 VORBEHALTS- UND VORRANGGEBIETE

Der Planbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung in Vockenrot wird von keinem regional-planerischem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet überlagert.

## 4. PLANUNG / BAULEITPLANUNG

### 4.1 ZIELE DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplans Wohngebiet (WA) „Kurze Arten, 3. Abschnitt“ ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen. Die Nutzung des Planbereichs als Wohnbaugelände ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurden in Anlehnung an die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne „Kurze Arten, 2. Abschnitt“ erarbeitet und in das vorliegende Planwerk integriert.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine optimierte Ausnutzung des Planbereichs mit einem hohen Anteil an überbaubaren Bauflächen verbunden mit grünordnerischen Maßnahmen vor. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt mit Anschluss an die bestehende Erschließungsstraßen in den angrenzenden Wohngebieten.

Mit der Planung wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch angemessene Festsetzungen Rechnung getragen.

### 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die Planfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

### 4.3 STANDORTALTERNATIVEN

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

In Vockenrot bestehen theoretisch keine Standortalternativen für eine Wohnbebauung. Vockenrot ist an seinen Siedlungsändern stark durch infrastrukturelle oder naturräumliche Einschnitte begrenzt, zudem besteht nur ein sehr geringes Innenentwicklungspotential.

Lediglich im Norden befinden sich potenzielle Flächen für die Entwicklung von Wohnbebauung. Neben dem Plangebiet „Kurze Arten, 3. Abschnitt“ kämen die Flächen nordöstlich des Neuhofes im Gewann Breitensteingraben für eine Siedlungsentwicklung in Frage.

Da es sich bei diesen jedoch um unerschlossene landwirtschaftliche Flächen handelt und sie sich in unmittelbarer Nähe zu den Erweiterungsflächen des Gewerbe-/Industriegebietes Reinhardshof befinden, stellen diese derzeit keine Alternative zum Plangebiet dar.



Zudem ist der Planbereich „Kurze Arten, 3. Abschnitt“ ein Teil des Gesamtkonzeptes im Gewinn Kurze Arten und ist bereits vollständig im wirksamen Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim als Wohnbaufläche dargestellt.

#### 4.4 BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und bei nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB ist der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den vorgegebenen Kriterien zur Nachweisführung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben darzulegen (Vorgabe / Quelle: Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017 herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg).

Da es sich vorliegend um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan handelt und die Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind, ist keine Nachweisführung des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich.

#### 4.5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Südwestlich der Ortslage von Vockenrot hat sich im Laufe der letzten Jahre ein eigenständiger Wohnsiedlungsbereich als Gesamtkonzept im Gewinn Kurze Arten entwickelt. Diese Wohnbauflächen weisen eigenständige, klare geometrische Strukturen auf.

Der Planbereich „Kurze Arten, 3. Abschnitt“ stellt die Fortsetzung bzw. Erweiterung dieser Siedlungsfläche und den 3. Abschnitt des Gesamtkonzeptes dar. Die städtebauliche Wirkung des überwiegend durch ein- und zweigeschossige Einzelhäuser geprägten Wohngebiets wird planerisch aufgenommen, leicht modifiziert und durch das vorliegende Bebauungsplankonzept in Richtung Südosten fortgesetzt. Im Hinblick auf die Belegungsdichte werden Baugrundstücke mit Flächengrößen in der Regel zwischen ca. 530 m<sup>2</sup> und ca. 830 m<sup>2</sup> entwickelt.

Im Gebietsteil WA2 werden insgesamt 3 Grundstücke für Mehrfamilienwohnhausbebauungen mit einer Grundstücksgröße zwischen 815 m<sup>2</sup> und 830 m<sup>2</sup> vorgesehen. Mit umlaufenden Baugrenzen soll eine optimale Nutzung der Baugrundstücke im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten gewährleistet werden.

In der Regel werden im Gebietsteil WA1 ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser entstehen, die für bis zu drei Familien konzipiert sind. Der 3 Grundstücke umfassende Gebietsteil WA2 ist primär für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, bei maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

Mit Fortführung der Erschließungsstraßen soll der vorhandene Charakter des Verkehrsraums in den bestehenden Siedlungsflächen in etwa beibehalten werden. Die Straße „Am Grünlingsbaum“ soll an die Straße „An den Staudenwiesen“ angeschlossen werden und somit einen Ringschluss bilden. Zusätzlich zur Ringstraße soll im südlichen Teil des Plangebiets die Errichtung eines Straßenstichs eine zukünftige Erweiterung des Baugebiets ermöglichen.

#### 4.6 BELEGUNGSDICHTE

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die regionalplanerischen Festlegungen von Mindestwerten für die anzustrebende Siedlungsdichte in Neubaugebieten zu beachten. Die vorgegebene Bruttowohndichte bestimmt sich maßgeblich nach der regionalplanerischen Funktionszuweisung sowie der jeweiligen Raumkategorie. Wertheim ist regionalplanerisch als „Mittelzentrum“ eingestuft. Somit ist der regionalplanerische Wert der Brutto-Wohnbaudichte für Wertheim mit **60 Einwohner pro Hektar (EW/ha)** festgelegt.

Die Berechnung der Belegungsdichte erfolgt unter Ansatz der Brutto-Plangebietsfläche von 0,98 ha.

Bei der Berechnung der Brutto-Wohnraumdichte werden entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung insgesamt **12 Baugrundstücke** zugrunde gelegt.

|                         |                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietsteil <b>WA1:</b> | insgesamt <b>9 Grundstücke</b><br>Ansatz zur Berechnung der Belegungsdichte: <b>Einfamilienwohnhaus</b> mit 1,5 WE pro Haus. |
| Gebietsteil <b>WA2:</b> | insgesamt <b>3 Grundstücke</b><br>Ansatz zur Berechnung der Belegungsdichte: <b>Mehrfamilienwohnhaus</b> mit 6 WE pro Haus.  |

Die Belegungsdichte ist eine rechnerische Größe, die u.a. aus den aktuellen statistischen Daten ermittelt wird. Die Belegungsdichte einer Wohnung wird mit 2,0 Einwohner pro Wohnung (EW/WE) seitens des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Stadt Wertheim angegeben.

#### **Brutto-Wohnraumdichte**

$(9 \text{ Grundstücke} \times 1,5 \text{ WE} + 3 \text{ Grundstück} \times 6 \text{ WE}) \times 2,0 \text{ EW/WE} / 0,98 \text{ ha} =$  **63 EW/ha**

## **4.7 ERSCHLIEßUNG**

### **4.7.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG**

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt sowohl über die Straße „Am Grünlingsbaum“ als auch über die Straße „An den Staudenwiesen“.

Die Verbindung der beiden oben genannten Straßen schließt den Ringschluss zwischen den bestehenden Baugebieten „Kurze Arten, 2. Abschnitt“ und „Rote Staudenwiesen“. Um einen zukünftig nächsten Abschnitt des Gesamtkonzeptes im Gewann Kurzen Arten zu ermöglichen, grenzt an die Ringstraße im südlichen Teil einen Straßenstich, der diesen weiterführen könnte und im derzeitigen Abschnitt die beiden südlichen Grundstücke erschließt.

Der Anschluss des Plangebiets an das überörtliche Straßennetz erfolgt ebenfalls über die beiden oben genannten Straßen an die Nassiger Str./L508 in Richtung Nassig oder Wertheim und an die Sachsenhäuser Str. in Richtung Sachsenhausen.

### **4.7.2 ENTWÄSSERUNG**

Wie im angrenzenden zweiten Planungsabschnitt im Gewann „Kurze Arten“ ist die Entwässerung des Planbereichs im Mischsystem vorgesehen, d.h. Schmutz- (SW) und Regenwasser (RW) werden entsprechend in das gleiche Kanalsystem abgeleitet.

Der Mischwasserkanal für die geplante Erschließungsstraße wurde bereits, bis auf den Straßenstich im Süden, beim zweiten Abschnitt des Gebietes „Kurze Arten“ verlegt.

### **4.7.2 WASSERVERSORGUNG**

Die in Vockenrot zur Verfügung stehende Trink- und Löschwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt mit Anschluss an das angrenzende vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Wertheim im angrenzenden Wohngebiet „Kurze Arten, 2. Abschnitt“ und ist somit sichergestellt.

### **4.7.3 SONSTIGE VERSORGUNG**

Die Stromversorgung sowie Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet werden im Zuge der Erschließung mit den zuständigen Institutionen abgestimmt.

Im westlichen Bereich ist bereits eine Transformatorenstation Stadtwerke Wertheim GmbH vorhanden, die die derzeitige Stromversorgung sowie die Stromversorgung des 3. Abschnittes gewährleistet.

## **4.8 UMWELT-, NATUR-, ARTEN- UND KLIMASCHUTZ**

### **4.8.1 ALLGEMEINE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

Das Erfordernis grünordnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich in der Regel aus § 1 a Abs. 3 BauGB, also den festzusetzenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich planbedingter Eingriffe.

Die Festsetzungen und Bauvorschriften zur Grünordnung im Bebauungsplan wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung, der Umweltprüfung und der freiraumplanerischen Zielsetzungen der Stadt Wertheim formuliert und festgesetzt. Die grünordnerischen Maßnahmen sollen zu einem „grünen“ städtebaulichen Erscheinungsbild, zur ökologischen Vernetzung, zur biologischen Vielfalt (Biodiversität) sowie zur Kompensation planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. Ein separater Grünordnungsplan wurde nicht erstellt.

Die grünordnerischen Zielsetzungen beinhalten:

- Gestalterische Gesamteinbindung des Planbereichs in die Landschaft;
- Herstellung eines landschaftsverträglichen Übergangs in die freie Landschaft;
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität und zum klimatischen Ausgleich;
- Schaffung von Lebensräumen für einheimische Pflanzen, Insekten und anderer Tiere;
- Maßnahmen zur Biodiversität auf den Baugrundstücken;
- Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes;
- Anschluss an bestehende Wohngebiete durch Grünvernetzungen sowie den Erhalt von Wegeverbindung in die freie Landschaft.

### **4.8.2 ARTENSCHUTZ**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben. Der Artenschutz ist eine wesentliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauleitplänen.

Der Fachbeitrag „Artenschutz“ als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde von der Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) erstellt. Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurden Erhebungen in mehreren Vorort-Begehungen durchgeführt und alle nachgewiesenen sowie aufgrund der ökologischen Ausstattung des Gebiets möglicherweise vorkommenden Arten auf Potentialebene behandelt.

Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse), Reptilien, Vögeln und Pflanzen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt. Auf die Untersuchung mit ihren detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen.

Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, dass lediglich Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität erforderlich werden.

### **4.8.3 MAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG**

Verpflichtende Vorgaben zu Baumpflanzungen und zur Baumerhaltung sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken tragen zur Förderung der Biodiversität, zu einer Durchgrünung und Grünvernetzung des Baugebietes, zum klimatischen Ausgleich

sowie der Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begründung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen. Bei der Auswahl der Pflanzungen sind heimische beerentragende Straucharten sowie gleichwertige klimaresiliente Arten zu berücksichtigen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- **Öffentliches Straßenbegleitgrün:** Im Plangebiet sind verkehrsraumbegleitend Baumpflanzungen zur Untergliederung vorgesehen.
- **Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken:** Auf jedem Baugrundstück ist je 200 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder drei heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Gleichwertige klimaresiliente Arten sind ebenfalls zulässig.
- **Gartengestaltung:** Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorgenommen werden. Zur Förderung der Biodiversität sind zudem Maßnahmen auf je 20 % der nicht überbaubaren Flächen umzusetzen. Der „Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität“ liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.
- **Stellplatzgestaltung:** Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die Oberflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

## 4.9 IMMISSIONSSCHUTZ

### 4.9.1 ALLGEMEIN

Im Rahmen der Bauleitplanung sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich alle Einwirkungen in die Abwägung einzubeziehen, die gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz zu erheblichen Belästigungen oder Nachteilen in der Nachbarschaft sowie innerhalb des Plangebiets führen können. Insbesondere sind dies folgende Einwirkungen:

- Lärmimmissionen, insbesondere durch
  - Straßen-, Schienen-, Schiffs- und Luftverkehr,
  - Industrie-, Gewerbe- und Hafenanlagen,
  - Sport- und Freizeitanlagen,
- Luftschadstoff-, Staub- und Geruchsmissionen,
- Lichtimmissionen,
- Einwirkungen durch elektromagnetische Felder ("Elektrosmog"),
- Erschütterungen,
- und sonstige Einwirkungen wie z.B. Verschattung durch Neubebauung.

### 4.9.2 IMMISSIONSBETRACHTUNG

Es sind keine immissionsrelevanten Verkehrsanlagen, Gewerbe- und Tierhaltungsbetriebe im Umfeld des Planbereichs vorhanden.

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld (Ackerflächen) können an wenigen Tagen im Jahr Staub- oder Geruchsbelästigung auftreten.

Aufgrund des o.g. Sachverhalts ist die Stadt Wertheim der Auffassung, dass das geplante Wohngebiet nicht in einem durch ein erhöhtes Immissionspotential gekennzeichneten Bereich liegt. Negative Einwirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse im Planbereich sind nicht zu erwarten.

## 4.10 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.10.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die als Ausnahme zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, etc.) nach § 4 Abs. 3 BauNVO



werden nicht zugelassen. Damit soll der Wohncharakter im Planbereich, auch im Hinblick auf die städtebauliche Situation der angrenzenden Wohnbebauung, gesichert werden.

#### **4.10.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen. Die Höhen der baulichen Anlagen wurden durch die maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Als höhenmäßige Bezugsebene ist die Erschließungsstraße definiert. Bei der Festlegung der Gebäudehöhen wurde der städtebauliche Gesichtspunkt der möglichst optimalen Einbindung in das Landschaftsgefüge sowie die Abrundung der bestehenden angrenzenden Bebauung zugrunde gelegt. Zielsetzung dieser Festsetzungen ist die Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung aufgrund der Ortsrandlage.

#### **4.10.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Für die geplante Bebauung gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. In den beiden Gebietsteilen WA1 und WA2 sind alle Hausformen uneingeschränkt zulässig.

Um eine lockere Bauweise in Ortsrandlage sicherzustellen, werden die Längen der Hauptgebäude auf maximal 30 Meter begrenzt.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit umlaufenden Baugrenzen so festgelegt, dass eine optimale Nutzung des Baugrundstücks im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten gewährleistet wird.

#### **4.10.4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN**

Zur Wahrung eines verträglichen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind im Bebauungsplan Reglementierungen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen festgesetzt.

#### **4.10.5 PFLANZGEBOTE / MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Ziel der Pflanzgebotsfestsetzungen besteht darin, die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verhindern und abzuschwächen. Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und die Festlegungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Sicherung der ökologischen Funktionalität. Die Maßnahmen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Umweltprüfung sowie der bereits dargestellten Grünordnungsplanung zum Plangebiet festgesetzt.

#### **4.10.6 EXTERNE CEF-MASSNAHMEN / EXTERNE AUSGLEICHS-, VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN**

Durch die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Nach Auswertung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden ausführlich im beigefügten Umweltbericht ermittelt, bewertet und beschrieben. Da die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht voll umfänglich im Planbereich ausgeglichen werden können, werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **4.10.7 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Das Verbot zur Führung oberirdischer Freileitungen im Planbereich wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um einen Wildwuchs von Freileitungen zu vermeiden und somit zu einem geordneten Ortsbild beizutragen. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger, der Stadt Wertheim, dem Vorhabensträger und dem Eigentümer der Fläche entschieden wird.

#### 4.10.8 VERBRENNUNGSVERBOT

Vor dem Hintergrund der klimapolitischen Zielsetzungen ist die Verwendung von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger für die Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet nicht zulässig.

#### 4.10.9 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise mit Belangen zum Baugrund, zum Bodenschutz, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zu Schutzgebieten, zur Energiegewinnung / Klimaschutz, zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs, zur Starkregenvorsorge, zum Grundwasser, zu Maßnahmen gegen Sickerwasser, zu landwirtschaftlichen Immissionen, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Nachbarschaftsrecht sind Bestandteile des Teil B des Bebauungsplanes Wohngebiet (WA) „Kurze Arten, 3. Abschnitt“.

### 4.11 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

#### 4.11.1 DACHGESTALTUNG / DACHAUFBAUTEN / ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, ist die Dachausführung mit geneigter Dachform (Sattel-, Pult-, Walm-, etc.) oder als Flachdach zulässig. Zur Harmonisierung der Dachlandschaft und um störende Einwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern, wird die Farbgebung der Dacheindeckungen eingeschränkt. Unter diesem Aspekt ist die Anzahl der Antennen auf Gebäuden im Bebauungsplan ebenfalls reglementiert.

Bei der äußeren Farbgebung der Gebäude dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden, um eine landschaftsgerechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten.

Für eine positive Beeinflussung des Kleinklimas wird eine Fassadenbegrünung bzw. eine partielle Fassadenbegrünung empfohlen.

#### 4.11.2 STELLPLÄTZE

Gemäß § 37 Abs.1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz). Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Gemeinden gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird.

Der zunehmende Motorisierungsgrad, gerade im ländlichen Raum, hat zur Folge, dass der Bedarf an Stellplätzen in den Wohngebieten stetig wächst. In der Regel ist ein Stellplatz pro Wohnung nicht mehr ausreichend. Um den erforderlichen Stellplatzbedarf auf den privaten Baugrundstücken erfüllen zu können, wird eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt.

Mit der erhöhten Stellplatzverpflichtung (1,5 Stellplätze pro Wohneinheit) soll ein Zuparken des öffentlichen Verkehrsraums und somit Behinderungen bei Notfalleinsätzen oder beim Winterdienst vermieden werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die Bodenversiegelung auf den Grundstücken zu minimieren. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

#### 4.11.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHE BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt; diese sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich und mit standortgerechten, heimischen Pflanzen oder gleichwertigen klimaresilienten Arten vorgenommen werden.

#### 4.11.4 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen werden zur Wahrung des Ortsbildes hinsichtlich ihrer Lage, Höhe und Materialauswahl beschränkt. Die Höhenfestsetzung für Einfriedungen mit max. 1,3 m erfolgte im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnnutzung.

## 5. KLIMASCHUTZ

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg vom 07.02.2023 in der Begründung zu Bauleitplänen zu thematisieren. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht beispielsweise klare Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.

Für die Städte und Gemeinden sind die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen genauso relevant wie diejenigen zum Klimaschutz. Dabei stehen vor allem die folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

- wachsende Hitzebelastungen und Trockenheit, aber auch
- Zunahme von Extremniederschlägen.

Die Stadt Wertheim hat ihre Aktivitäten im Themenfeld Klimaschutz forciert und beschäftigt seit Oktober 2023 einen Klimaschutzmanager. Aufgabe dieses Managers war die Erstellung, Abstimmung und Umsetzung eines Integrierten Klimaschutzkonzeptes. Seit April 2025 liegt nunmehr ein beschlossenes Klimaschutzkonzept für die Gesamtmarkung Wertheim vor, das einen verbindlichen Fahrplan zur Erreichung der Klimaneutralität beinhaltet.

Das Klimaschutzkonzept dient als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für Politik und Verwaltung zur Umsetzung von Klimaschutzaktivitäten. Klimaschutzbezogene Ziele und Anforderungen bei der Entwicklung neuer Baugebiete sind als wichtiger Baustein der Bauleitplanung in das Konzept integriert.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung können somit neben den grundlegenden Entscheidungen zur Siedlungsstruktur und zum Verkehrskonzept auch Zielvorgaben zu einer klimagerechten Baulandentwicklung getroffen werden. Neben der Nutzung erneuerbarer Energien und Vorgaben zur Energieeinsparung werden auch Hinweise zum Umfang und zur Qualität von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie von Freiflächen (insbesondere wohnortnahes Grün) getroffen, die einen Beitrag für die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels und den Klimaschutz darstellen.

Seitens der Stadt Wertheim wird der Fokus auf die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien gelegt:

- Erhöhung des Anteils an der lokalen Stromerzeugung durch PV-Anlagen (PV-Pflicht) und, sofern möglich, in Verbindung mit einer
- effizienten Versorgung mit solarer Wärmeenergie (Solarthermie).

Folgende Maßnahmen dienen u.a. auch dem Klimaschutz und werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- Baum- und Strauchpflanzungen als Pflanzgebote auf dem Baugrundstück;
- Verbrennungsverbot von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger;
- Fassadengestaltung nur mit hellen Farbtönen (dadurch Reduzierung der Fassadenerhitzung);
- Festsetzungen zu Dachbegrünungen;
- Empfehlungen zu Fassadenbegrünungen;
- Hinweise zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung bei der Objektplanung (siehe auch „III. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4 „Energiegewinnung / Klimaschutz“).

## 6. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZS

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans Wohngebiet (WA) „Kurze Arten, 3. Abschnitt“ auf der Gemarkung Wertheim-Vockenrot ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| Art der Flächennutzung                                     | Fläche                     | Prozentualer Anteil |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Wohnbauflächen mit GRZ 0,4                                 | 7.892 m <sup>2</sup>       | 80,3 %              |
| Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen, Parkplätze, Fußweg) | 1.638 m <sup>2</sup>       | 16,7 %              |
| SÖffentliche Grünfläche                                    | 233 m <sup>2</sup>         | 2,3 %               |
| Fläche für die Versorgung (Trafo-Station)                  | 67 m <sup>2</sup>          | 0,7 %               |
| <b>Planungsgebiet, gesamt</b>                              | <b>9.830 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b>      |

Wertheim, den 30.01.2026

Kai Ballweg

Referat Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz