

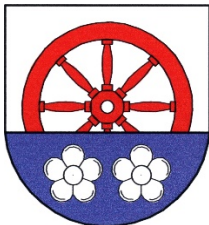
**Gemeinde Werbach  
Ortsteil Werbach**

Main-Tauber-Kreis

**Baugebiet „Strut“**

Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

**BEGRÜNDUNG**



**VORHABENTRÄGER:**

**Gemeinde Werbach  
Hauptstraße 59  
97956 Werbach**

**STAND: 10/2020**



**WALTER+PARTNER** GbR  
BERATENDE INGENIEURE VBI

Johannes-Kepler-Straße 1  
97941 Tauberbischofsheim  
Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50  
E-Mail: [walter.partner@wup-tb.de](mailto:walter.partner@wup-tb.de)  
[www.walter-und-partner.de](http://www.walter-und-partner.de)

Verkehrsanlagen      Abwasseranlagen  
Wasserversorgung      Umwelttechnik  
Wasserbau      Vermessung  
Geo-Information

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Bebauungsplanverfahren	3
2	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	4
3	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	4
4.2	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	5
4.3	Allgemeines / Verwaltungsraum Tauberbischofsheim	5
4.4	Flächennutzungsplan	5
4.5	Landschaftsplan	6
5	Abgrenzung	6
6	Lage und Größe des Plangebietes	6
7	Bestand und Umgebung	6
8	Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung	6
9	Erschließung des Baugebietes	8
9.1	Verkehrerschließung	8
9.2	Ver- und Entsorgung	8
9.3	Entwässerung	8
9.4	Wasserversorgung	8
10	Belange des Naturschutzes	8
11	Immissionsschutz	9
12	Städtebauliche Daten / Kosten	10
12.1	Flächenbilanzen	10
12.1.1	<i>Flächenbilanz neu</i>	10
12.1.2	<i>Flächenbilanz alt</i>	10
12.2	Kosten	10
13	Altlasten	10
14	Bodenordnung	10

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplanänderung

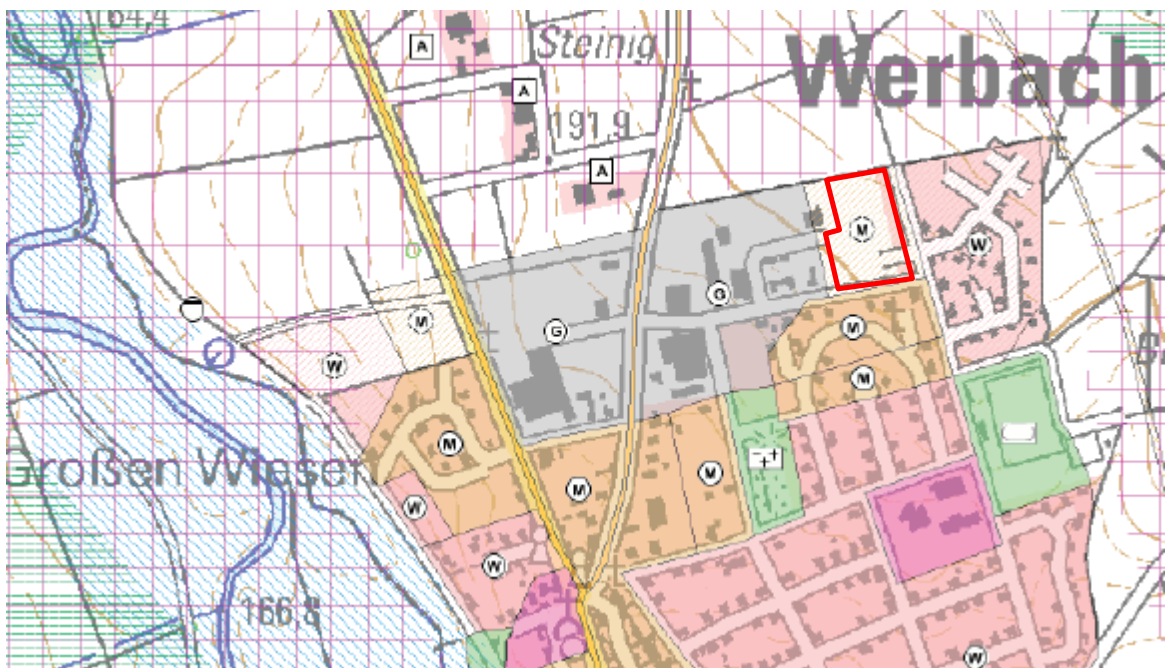
### "Strut"

#### Gemeinde Werbach, Ortsteil Werbach

---

#### 1 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan Strut im Ortsteil Werbach soll nach § 13 a BauGB geändert werden.  
Ziel der Änderung ist es, die Bebaubarkeit des Grundstücks 16618 zu ermöglichen.



<https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/Kartenviewer>

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach stammt aus dem Jahr 1986, festgestellt durch den Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft vom 10.09.1985, genehmigt durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis am 17.01.1986.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan besteht aus:

- den Planzeichnungen (Teilpläne 1 – 5) im Maßstab M 1:10.000 sowie
- dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

Als erfüllende Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Großrinderfeld-Königheim-Werbach liegt die Zuständigkeit zur Fortschreibung oder zur Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Stadt Tauberbischofsheim.

Das Planwerk des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes liegt lediglich in Papierform vor. Zur Bearbeitung der 6. Flächennutzungsplanänderung (Steuerung der Windkraftnutzung) wurden die derzeitigen FNP-Inhalte digital in die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) übertragen. Ein Auszug des digitalisierten Planwerks mit Darstellung des Plangebiets ist nachfolgend dargestellt.

Derzeit gültig ist die Fassung vom 16.04.2019.

## **2 Erfordernis und Anlass der Planaufstellung**

Bei der Erschließung des Bebauungsplanes Strut auf Grundlage der Bebauungsplanänderung Strut aus 2006 wurden die Baugrenzen nicht verändert. Mit der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Baugrenzen insbesondere für das Flurstück 16618 den Erfordernissen und einer geänderten Erschließungsstraße angepasst werden. Gleichzeitig sollen die Flurstücke 16362 und 16363 sowie Teile des Flurstückes 16359/2 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Bebauungsplanänderung herausgenommen werden. Da die Gemeinde Werbach die Flurstücke 16362 und 16363 nicht erwerben konnte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dadurch gegenüber der Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2006 um ca. 0,36 ha verkleinert.

Ziel der Gemeinde Werbach ist es das bisher brachliegende Grundstück 16618 für eine Bebauung nutzbar zu machen. Gleichzeitig soll die Gesamtfläche reduziert werden, da derzeit die Planungen für das Baugebiet „Oberes Tor links der Straße III“ in Werbach durchgeführt werden. Die Gemeinde will Bauflächen nur im erforderlichen Umfang bereithalten.

Das Flurstück 16618 kann über die best. Erschließungsstraße angefahren werden..

## **3 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Gebiet getroffen werden.

## **4 Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg**

Der Landesentwicklungsplan zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Franken auf.

Der Main-Tauber-Kreis mit allen seinen Gemeinden wird dem ländlichen Raum im engeren Sinn zugeordnet.

Werbach gehört zum Mittelbereich Tauberbischofsheim mit den Gemeinden Großrinderfeld, Grünsfeld, Königheim, Kulsheim, Lauda-Königshofen, Tauberbischofsheim, Werbach und Wittighausen.

Werbach liegt auf der Landesentwicklungsachse Wertheim – Tauberbischofsheim - Bad Mergentheim – Crailsheim – (Ellwangen [Jagst]).

Gemäß des LEP soll bei der Baulandausweisung darauf geachtet werden, dass kein ungliedertes bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum entsteht. Auf eine angemessen dichte Bebauung ist zu achten. Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten bzw. auszubauen. Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen.

#### **4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Die Gemeinde Werbach ist im Regionalplan nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

Gemäß den Ausführungen des Punktes 2.1.3.2 ist Werbach dem „ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet.

Werbach ist Bestandteil der Landesentwicklungsachse nach Punkt 2.2.1(2)

- Crailsheim – Bad Mergentheim – Tauberbischofsheim – Wertheim

Zur Sicherung der Siedlungsentwicklung soll im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 40 E/ha erreicht werden.

Weitere Aussagen über durchzuführende Entwicklungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

#### **4.3 Allgemeines / Verwaltungsraum Tauberbischofsheim**

Werbach gehört zum Verwaltungsraum Tauberbischofsheim mit den Gemeinden Tauberbischofsheim, Königheim, Werbach, Großrinderfeld im Main-Tauber-Kreis innerhalb der Region Franken.

Im Gemeindegebiet Werbach leben 3.291 Einwohner (Stand 31. Dezember 2019).

#### **4.4 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim - Großrinderfeld - Königheim - Werbach ist die Mischgebietsfläche „Strut“ enthalten.

Nach den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Mischgebietsfläche „Strut“ ist im Flächennutzungsplan enthalten, der Bebauungsplan entspricht also diesem Entwicklungsgebot.

#### 4.5 **Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Werbach gibt es keinen Landschaftsplan.

#### 5 **Abgrenzung**

Im Zuge des Bebauungsplanes werden folgende Grundstücke überplant:

Vollständig einbezogen: 16362, 16363

teilweise einbezogen 16359/2

Für die folgenden Grundstücke werden geänderte Baugrenzen festgelegt:

16614, 16615, 16616, 16617, **16618**, 16619, 16620, 16621.

Durch die Änderung der Baugrenzen kann das Flurstück 16618 bebaut werden, für die weiteren genannten Flurstücke ändert sich die Nutzbarkeit nicht.

#### 6 **Lage und Größe des Plangebietes**

Das Mischgebiet Strut, das hier überplant wird, hat eine Größe von ca. 1,409 ha. Davon werden 0,356 ha aus dem Geltungsbereich herausgenommen, diese Grundstücke bilden eine Abstandsfläche zum bereits bebauten Gewerbegebiet. Die verbleibende Fläche beträgt 1,053 ha.

Die Fläche liegt am nord-östlichen Ortsrand von Werbach, östlich des bestehenden Gewerbegebietes Strut. Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Osten das Wohngebiet „Amberg“ an das Plangebiet an.

#### 7 **Bestand und Umgebung**

Das Plangebiet liegt im Taubertal auf einer Höhe von 198 – 206 mÜNN. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 4 % - 5%.

#### 8 **Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung**

Das Gebiet "Strut" ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen worden. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Im Gebiet ist eine offene Bebauung (§ 22 BauNVO) vorgesehen. Auf Grund der Topographie und der vorhandenen Bebauung sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden mit 0,45 bzw. 0,90 festgesetzt.

Gewerblich genutzte Gebäude müssen den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen, bei der Errichtung von Wohngebäuden gilt: je Wohnhaus sind max. 3 Wohneinheiten

möglich, bei Doppelhaushälften wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt. Die Gewerbebetriebe müssen gemäß den Vorschriften ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen, zu jeder Wohneinheit müssen 2 Stellplätze angelegt werden.

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes soll auch innerhalb des Mischgebietes eine aufgelockerte Bebauung entstehen.

Durch die Grundflächenzahl 0,45 soll zur Feldlage eine aufgelockerte Bebauung entstehen und eine intensive Durchgrünung der Baugrundstücke erreicht werden.

Die Traufhöhe der neuen Gebäude wird auf 6,5 m festgesetzt, gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Außenkante Dachhaut.

Die Baugrenzen wurden entsprechend den Grundstücksgrößen großzügig gestaltet.

Aufgrund des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes der angetroffenen Böden ist eine Versickerung nahezu unmöglich.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, wobei Anlagen zur Nutztierhaltung nicht erlaubt sind.

Die Höhenlage der Gebäude wird im Verhältnis zu den Verkehrsflächen festgelegt. Durch die Festlegung der EGFFH wird die vorhandene Geländesituation aufgenommen, so dass sich die Bebauung optimal in das Gelände einfügen kann.

Im Gebiet sind Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude kann zwischen 15° und 35° gewählt werden, wodurch auch moderne Architekturformen möglich sind. Garagen und Carports können mit Flachdach gebaut werden, wenn eine intensive oder extensive Dachbepflanzung vorgesehen wird.

Durch die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baugebiets sichergestellt werden.

Die Gestaltungsvorgaben für Dachaufbauten / Dacheinschnitte, Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen wurden soweit wie möglich reduziert, um vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien und Farbtöne zugelassen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit ausreichend große Aufstellflächen vor Garagen vorhanden sind, ist ein Mindestabstand als Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand und der Garage / Carport von 6,00 m

vorgegeben, dadurch sollen Behinderungen auf der Fahrbahn reduziert werden. Um ausreichende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Diese Verpflichtung zur Anlage von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück ist notwendig, um auf der Erschließungsstraße einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbehinderungen und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden

Für die Bepflanzungen sind Pflanzen der beiliegenden Pflanzenlisten einschl. der genannten Obstbäume zu verwenden (vgl. Pkt. 2.10 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

Durch die Eingrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird ein Übergang zur freien Landschaft erreicht. Durch die Verwendung der genannten Bäume und Sträucher ergibt sich eine ökologische Aufwertung der Flächen.

## **9 Erschließung des Baugebietes**

### **9.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Rotes Bild“.

### **9.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telekommunikation und Wasser erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz.

### **9.3 Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem in die bestehenden Kanäle.

### **9.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das best. Versorgungsnetz.

## **10 Belange des Naturschutzes**

Für die Bebauungsplanänderung Strut wurde 2006 ein Umweltbericht erstellt.

2006 wurden folgende Festlegungen getroffen:



Auf Grund der genehmigten Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und der Umstufung zum Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl 0,45 ergibt sich kein Ausgleichsbedarf für Natur und Landschaft. Durch den zulässigen Versiegelungsgrad wird eine gute Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Im Rahmen der Ausweisung als Mischgebiet werden die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe sind:

- Verwendung von Natriumdampflampen als Straßenbeleuchtung zur Schonung der Insektenfauna
- Begrünung von Flachdachgaragen
- Festlegung der äußeren Gestaltung der Gebäude zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Bei der Planung und Erstellung wurde eine umweltschonende Bauausführung zugrunde gelegt. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Weiterhin ist ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen durch geeignete Baumaßnahmen zu verhindern. Bei den Baumaßnahmen sind der Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen und wiederzuverwenden. Die Bauherren und die Gemeinde werden verpflichtet laut schriftlichen Festsetzungen bei ihren Einzelbauvorhaben und Erschließungsarbeiten die Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz zu beachten.

Um den Eingriff zu minimieren, richtet sich das Augenmerk bei der Planung im Besonderen auf die zu 100 % versiegelten Flächen. Aus diesem Grunde wurden die Straßenbreiten auf ein Mindestmaß reduziert.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Strut wird die Gesamtfläche reduziert, so dass die Eingriffe in Natur und Landschaft ebenfalls reduziert werden.

## 11 Immissionsschutz

Durch die im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Strut bereits festgesetzten Einschränkungen ist die Nutzung dort bereits stark abgestuft und ähnelt vom Charakter und der Nutzung bereits einem Mischgebiet. Eine Konfliktsituation zwischen der bereits bestehenden Nutzung und der geplanten Nutzung im geplanten Mischgebiet ist aus o. g. Gründen nicht zu erwarten. Die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen ist daher gewährleistet.

## 12 Städtebauliche Daten / Kosten

### 12.1 Flächenbilanzen

#### 12.1.1 Flächenbilanz neu

➤	Baufläche	9.540 m <sup>2</sup>	=	90,6 %
➤	Öffentliche Verkehrsfläche	986 m <sup>2</sup>	=	9,4 %
	Fläche des Bebauungsplanes	10.526 m <sup>2</sup>	=	100,0 %

#### 12.1.2 Flächenbilanz alt

➤	Baufläche	12.415 m <sup>2</sup>	=	87,9 %
➤	Öffentliche Verkehrsfläche	1.701 m <sup>2</sup>	=	12,1 %
	Fläche des Bebauungsplanes	14.116 m <sup>2</sup>	=	100,0 %
	aus der Planung herausgenommene Fläche	3.396 m <sup>2</sup>		

### 12.2 **Kosten**

Zusätzliche Erschließungskosten fallen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplangebietes Strut nicht an.

## 13 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

## 14 Bodenordnung

Die meisten Baugrundstücke wurden durch die Gemeinde Werbach bereits weiterveräußert, sie sind größtenteils bebaut.

Werbach,

gez.:.....

Ottmar Dürr  
Bürgermeister

