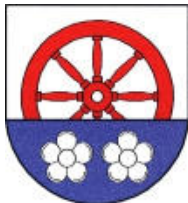


**Gemeinde Werbach**  
Main-Tauber-Kreis  
**Bebauungsplanänderung „Unterer Zellenrain“**  
**In Wenkheim**  
Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

**BEGRÜNDUNG**



**VORHABENTRÄGER:**

**Gemeinde Werbach**  
**Hauptstraße 59**  
**97956 Werbach**

**STAND: 08.11.2022**



**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	5
4	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	5
4.2	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	8
4.3	Allgemeines / Verwaltungsraum Tauberbischofsheim	9
4.4	Flächennutzungsplan	9
5	Abgrenzung	10
6	Lage und Größe des Plangebietes	10
7	Auswirkungsanalyse	10
8	Bestand und Umgebung	13
9	Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung	13
9.1	Art der baulichen Nutzung	13
9.2	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	13
9.3	Nebenanlagen	13
9.4	Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen	13
9.5	Stellplätze, Carports, Garagen	14
9.6	Bepflanzung	14
10	Erschließung des Baugebietes	14
10.1	Verkehrerschließung	14
10.2	Ver- und Entsorgung	14
11	Nachhaltigkeit	15
12	Bodenschutz	15
13	Immissionsschutz	15
14	Belange des Naturschutzes	15
14.1	Umweltbericht / Umweltverträglichkeit	15
14.2	Artenschutz	17
15	Pflanzungen	17
16	Städtebauliche Daten / Kosten	17
16.1	Flächenbilanz	17
16.2	Kosten	17
17	Altlasten	18
18	Bodenordnung	18

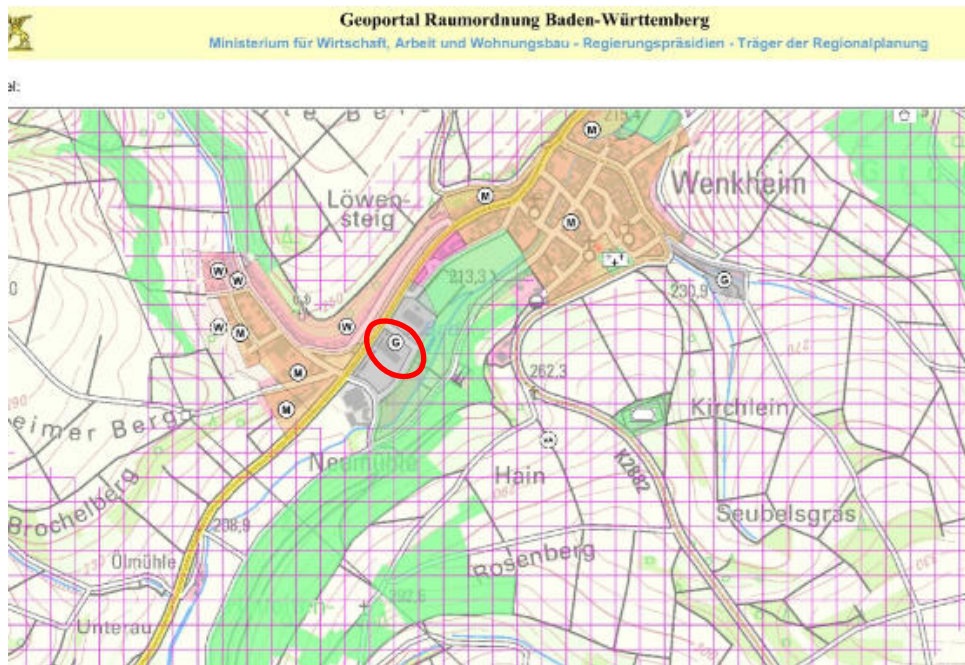
## BEGRÜNDUNG

### Zur Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet "Unterer Zellenrain" In Wenkheim

---

#### 1 Bebauungsplanverfahren

Zur Erlangung des Baurechts für einen Lebensmittelmarkt soll ein Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden.



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

Die überplante Fläche ist Bestandteil des Gewerbegebietes „Unterer Zellenrain“ in Werbach - Wenkheim. Im Zuge der Planung soll die Nachnutzung eines leerstehenden Gewerbeobjektes ermöglicht werden.

Das gewählte Verfahren ist nur zulässig, wenn die Anforderungen des § 13a erfüllt werden. Dazu zählt:

- Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen -
  - \* mit dem Bebauungsplan soll die Nachnutzung eines bestehenden Gewerbeobjektes durchgeführt werden

- die Grundfläche nach BauNVO des beplanten Gebietes darf maximal 20.000 m<sup>2</sup> betragen
  - \* Die Gesamtfläche des geplanten Änderungs-Bebauungsplanes beträgt 4.786 m<sup>2</sup>, dies entspricht der Grundstücksfläche. Mit der Grundflächenzahl von 0,80 berechnet sich die anrechenbare Fläche mit 3.829 m<sup>2</sup>.
- Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewendet werden, wenn sich daraus die Baumöglichkeit für Maßnahmen mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt.
  - \* Solche Maßnahmen sind gemäß den geplanten Festsetzungen ausgeschlossen.
- Eingriffe in Natura 2000 Gebiete dürfen nicht erfolgen.
  - \* Durch die Planung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB kann verzichtet werden auf:

- Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Einen Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- die zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB
- das Monitoring nach § 4c BauGB

Eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits erstellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichterung für die geplante Fläche fortgeschrieben.

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

Der auf dem inzwischen geteilten Flurstück 12877 Gemarkung Wenkheim ansässige Gewerbebetrieb wurde aufgegeben. Im bestehenden Gebäude auf dem künftigen Flurstück 12877/1 will sich, nach geringen Umbaumaßnahmen, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ansiedeln.

Die Inhaber wollen den bestehenden Lebensmittelmarkt aus dem Kernort von Wenkheim verlagern. Am derzeitigen Standort kann die Verkaufsfläche nicht erweitert werden und die es besteht keine Möglichkeit zusätzliche Parkflächen für die Kunden zu schaffen.

Die Umsetzung soll 2023 erfolgen.

### 3 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die erforderlichen Randbedingungen für die zukünftige Nutzung als Lebensmitteleinzelhandel geschaffen werden, es sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen werden.

Mit der Maßnahme will die Gemeinde Werbach die Lebensmittelgrundversorgung für ihre Bevölkerung auch für die Zukunft sichern.

Durch die Nachnutzung eines Bestandsgebäudes sollen Flächen im Außenbereich geschont werden.

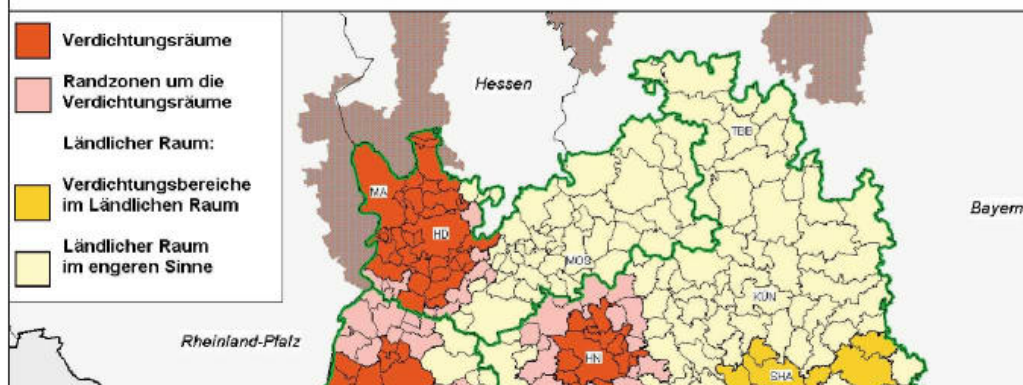
### 4 Übergeordnete Planungen

#### 4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

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

#### **LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG**

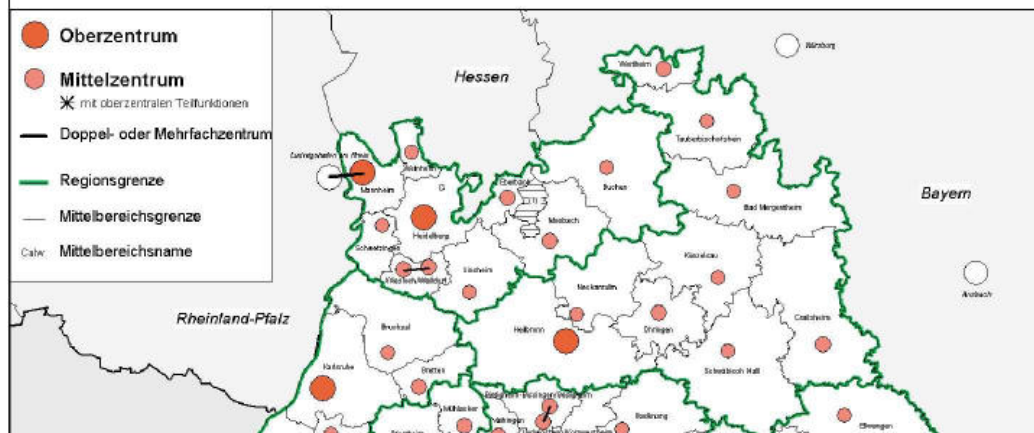
##### **Zu 2.1.1 Raumkategorien**



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

## LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

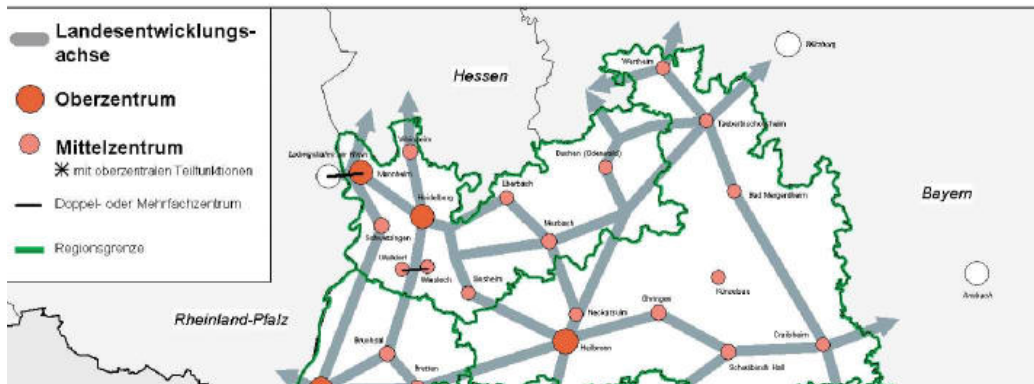
### Zu 2.5 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche – Oberzentren, Mittelzentren und Mittelbereiche –



Werbach bildet zusammen mit den Gemeinden Großrinderfeld, Grünsfeld, Königheim, Külsheim, Lauda-Königshofen, Tauberbischofsheim und Wittigshausen den Mittelbereich Tauberbischofsheim.

## LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

### Zu 2.6.2 Landesentwicklungsachsen



Werbach liegt außerhalb der Entwicklungsachsen.

Gemäß des LEP soll die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur insbesondere auch im ländlichen Raum im engeren Sinn erhalten bzw. ausgebaut werden.

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 sind folgende Aussagen zum Thema Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im ländlichen Raum enthalten:

Auszug aus dem Leitbild:

- 1.2** G In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf **gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur** hinzuwirken. Dazu sind eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen demografischen und sozialen Gruppen der Gesellschaft sowie die besondere Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen sind zu berücksichtigen.

Unter Kapitel 2 Raumstruktur findet sich folgender Grundsatz:

- 2.4.3.4 G Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.

Im Kapitel 3, Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge, Abschnitt 3.3, Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen, sind folgende Ziele formuliert

- 3.3.7 Z Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn
- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
  - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.
- Z Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.
- 3.3.7.1 Z Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In der Begründung zum Thema Raumstruktur – Ländlicher Raum stehen die folgenden Aussagen

Gleichzeitig sind im Ländlichen Raum i.e.S. auch Entwicklungsaufgaben besonders wichtig, die zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungsbereich beitragen (Plansatz 2.4.3.2). Zur Erweiterung der Erwerbsgrundlagen sollen außerdem günstige Voraussetzungen für Erholung, Freizeit und Tourismus genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden (Plansatz 2.4.3.3). Natur und Landschaft sollen dabei bewahrt und die naturräumlichen Voraussetzungen einer touristischen Entwicklung langfristig gesichert werden.

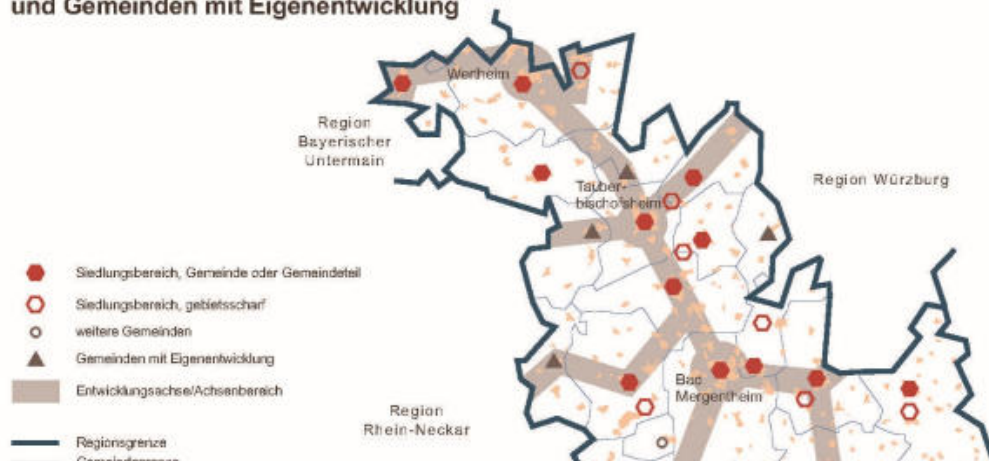
Eine wesentliche entwicklungspolitische Aufgabe im vielfach dünner besiedelten Ländlichen Raum i.e.S. besteht darin, eine ausreichende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen in angemessener Nähe zum Wohnort zu gewährleisten. Im Interesse gleichwertiger Lebensverhältnisse soll dabei flächendeckend eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des häufig wiederkehrenden Bedarfs angestrebt werden (Plansätze 2.4.3.4 und 2.5.5). Hierzu können gegebenenfalls auch neue Versorgungsformen - wie z.B. der ambulante Handel oder der Einzelhandel mit Zusatzfunktionen - beitragen.

## 4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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

Werbach ist kein Bestandteil der Landesentwicklungsachse nach Punkt 2.2.1(2)

### Übersichtskarte 3: Gemeinden/Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungsentwicklung (Siedlungsbereiche) und Gemeinden mit Eigenentwicklung



Im Regionalplan sind folgende Grundsätze und Ziele zur Grundversorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum genannt:

### 2.4.3.2 Standorte für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

#### 2.4.3.2.1 Verbrauchernahe Versorgung

- G (1) Der Einzelhandel soll die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs in allen Teilen der Region sicherstellen. Die Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und in die Siedlung integriert liegen. Sie sollen auch für nicht motorisierte Verbraucher gut erreichbar sein. Bei der Standortwahl und Verkehrserschließung von Einzelhandelseinrichtungen sind auch die Anforderungen von Senioren, Familien mit Kindern und Behinderten zu berücksichtigen.

#### 2.4.3.2.2 Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Zentralen Orten und Verflechtungsbereichen

- Z Die Ausweisung, Genehmigung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig.

Abweichend von obiger Regel sind jedoch Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig



- in Kleinzentren, sofern der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinausgeht,
- in nicht-zentralen Gemeinden, sofern der Absatz nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

Die Größe der Einzelhandelsgroßprojekte muss dem System der Zentralen Orte entsprechen. Dies gilt auch bei Erweiterungen schon vorhandener Betriebe. Die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte richtet sich nach der Einwohnerzahl des zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches. Bei der Grundversorgung ist der Verflechtungsbereich der klein- und unterzentralen Funktionsstufe maßgeblich; bei Gütern des mittel- und längerfristigen Bedarfs ist es je nach Hierarchiestufe der entsprechende Verflechtungsbereich.

#### **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 Verwaltungsraum leben insgesamt 23.553 Einwohner. Davon leben im Stadtgebiet von Werbach 3.270 Einwohner (Stand 31. Dezember 2021, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

#### **4.4 Flächennutzungsplan**

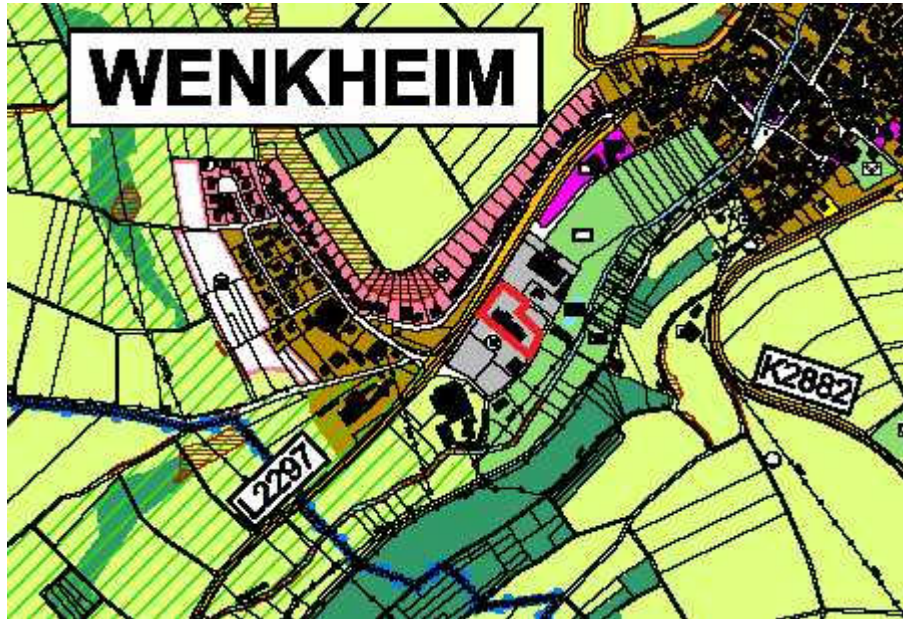
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach stammt aus dem Jahr 1986, festgestellt durch den Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft vom 10.09.1985, genehmigt durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis am 17.01.1986.

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 befinden sich die 12. Bis 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im formellen Verfahren ebenso wie die Digitalisierung des Gesamtwerkes.

#### **5 Abgrenzung**

Im Zuge des Bebauungsplanes werden folgende Grundstücke überplant:

12877/1 (Teilfläche des Flurstückes 12877).

Die Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplanes für das Gewerbegebietes „Unterer Zellenrain“, der am 17.07.1995 in Kraft getreten ist.

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

Das Gewerbegebiet „Unterer Zellenrain“ liegt süd-westlich des Kernortes von Werbach.

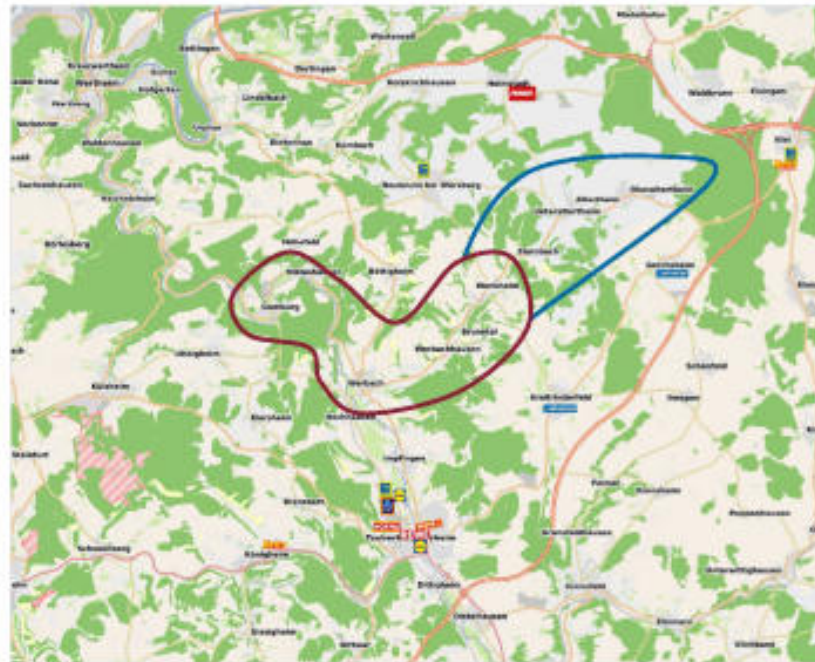
Die hier betrachtete Teilfläche des Gewerbegebietes „Unterer Zellenrain“ mit einer Größe von ca. 0,48 ha wird über den „Wiesenweg“ erschlossen. Von hier besteht die direkte Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück.

#### **7 Auswirkungsanalyse**

Im Zuge der beabsichtigten Verlagerung und Vergrößerung des in Wenkheim ansässigen Lebensmitteleinzelhandels wurde eine Auswirkungsanalyse durch GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH), Ludwigsburg, erstellt (vgl. Anlage 1 zum Begründung, 23.06.2022). Als Ergebnis wurde herausgearbeitet, dass durch die Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels auf insgesamt ca. 915 m<sup>2</sup> keine über das Ortsgebiet hinausgehenden gravierenden Auswirkungen zu erwarten sind.

AUSWIRKUNGSANALYSE VERLAGERUNG EVELYNS FRISCHEMARKT IN WERBACH

Karte 4: Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes in Werbach und Wettbewerbsstrukturen im Umland



**Legende**

- Zone I (Werbach)
- Zone II (Altenheim)
- S Markt

ca. Darstellung, tatsächliche Abgrenzung orientiert sich an statistischer / administrativer Gliederung

Quelle: © sachverständig und Mitarbeiter GMA-Bearbeitung 2012

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

**Grundlagen**

<p><i>Planvorhaben</i> <i>Planstandort</i></p>	<p><i>Verlagerung und Erweiterung von Evelyns Frischemarkt innerhalb von Werbach-Wenkheim von aktuell rd. 180 m<sup>2</sup> auf 915 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Backshop)</i></p> <p><i>Der langjährig im Ortskern vorhandene Frischemarkt kann am Standort nicht zukunfts-fähig aufgestellt werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Verlagerung auf eine gewerbliche Brachfläche im südlichen Bereich des Ortsteils Wenkheim vorgesehen.</i></p> <p><i>Der Standort befindet sich in einer teil-integrierten Lage; Wohngebiete grenzen nicht direkt an den Standort heran, befinden sich jedoch im weiteren Umfeld.</i></p>
<p><i>Rechtsrahmen und Untersuchung</i></p>	<p><i>Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</i></p>
<p><i>Standortrahmenbedingungen</i></p>	<p><i>Makrostandort: Gemeinde Werbach mit 3.285 Einwohnern</i></p> <p><i>zentralörtliche Funktion: nicht-zentraler Ort</i></p> <p><i>Siedlungsstrukturen: auf mehrere Ortsteile verteilte Einwohnerpotenziale; Standort Werbach traditioneller Versorgungsstandort der Gemeinde mit Evelyns Frischemarkt</i></p> <p><i>Einzelhandelsstrukturen: Im Lebensmittelbereich ist Evelyns Frischemarkt derzeit der einzige klassische Lebensmittelmarkt. Im Ortsteil Werbach ist ein kleines Lebensmittelsortiment gemeinsam mit einer Bäckerei und Postfiliale vorhanden. Das sonstige Angebot beschränkt sich auf einen Biohofladen sowie eine Metzgerei. Insgesamt besteht somit die Chance, durch die Verlagerung des Marktes die Grundversorgungsstrukturen der Gemeinde langfristig zukunfts-fähig aufzustellen.</i></p>

<i>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</i>	<i>Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf die Gemeinde Werbach und die auf bayerischer Seite gelegene Gemeinde Altertheim. Ein darüber hinausgehendes überörtliches Einzugsgebiet wird infolge der vorliegenden Wettbewerbssituation nicht erschlossen.</i> <i>Einwohner im Einzugsgebiet: 5.268 Personen</i> <i>Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 12,2 Mio. €</i>	
<i>Umsatzerwartung</i>	<i>Umsatzerwartung bei ca. 915 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop): ca. 3,6 Mio. € davon 3,2 – 3,3 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,3 – 0,4 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.</i>	
<i>Umsatzumverteilungseffekte in %</i>	<i>ggü. Anbietern in Werbach</i>	<i>max. 3 – 4 %</i>
	<i>ggü. Anbieter in Altertheim</i>	<i>max. 2 %</i>
	<i>ggü. Anbietern in Tauberbischofsheim</i>	<i>3 %</i>
	<i>ggü. Anbietern in Neubrunn</i>	<i>max. 5 %</i>
	<i>ggü. Anbietern in Großrinderfeld</i>	<i>2 %</i>
	<i>ggü. Anbietern in Kist</i>	<i>3 %</i>
	<i>ggü. Anbietern im weiteren Umland</i>	<i>nicht nachweisbar</i>

#### Raumordnerische Bewertungskriterien

<i>Konzentrationsgebot</i>	. . . . <i>Im vorliegenden Fall greift daher die im Landesentwicklungsplan als Ziel 3.3.7 verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung.</i>
<i>Integrationsgebot</i>	. . . . <i>Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass der Standort insgesamt als teil-integrierter Standort zu bewerten ist, jedoch in Werbach-Wenkheim bei einer realistischen Betrachtung keine anderen Standortalternativen vorhanden sind. Das Integrationsgebot wird am Standort nicht erfüllt. Der Zielkonflikt könnte unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen in Werbach – bei einem Einhalten der anderen Ziele der Raumordnung über ein Zielabweichungsverfahren überwunden werden</i>
<i>Kongruenzgebot</i>	. . . . <i>Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden erfüllt.</i>
<i>Beeinträchtigungsgebot</i>	. . . . <i>In der Gesamtbetrachtung ist somit festzuhalten, dass die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht gefährdet wird. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges auszuschließen.</i> <i>Das Beeinträchtigungsgebot wird damit nicht verletzt.</i>

#### **GMA-Zusammenstellung 2022 (Volltext vgl. Anlage 1 zur Begründung)**

## **8 Bestand und Umgebung**

Das Plangebiet liegt im Welzbachtal auf einer Höhe von 213 müNN bis 215 müNN.

Die hier überplante Fläche diente als Werkzeughandel.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Auto- und Landmaschinenhandel mit Werkstatt, das Welzbachbad und das Lagerhaus.

## **9 Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Das ca. 0,48 ha große Gebiet der 1. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Unterer Zellenrain“ soll als „Sondergebiet“ (SO) für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Für den Einzelhandel wird ein leerstehendes Gewerbeobjekt nachgenutzt.

### **9.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Die im überplanten Bereich bestehende Bebauung wird auf Grund der Ausdehnung mit über 50 m Länge als abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird aus den bestehenden Festsetzungen des Gewerbegebietes „Unterer Zellenrain“ mit 0,8 übernommen (§ 17 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Die Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Fläche verändert oder erweitert werden.

### **9.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen dürfen nicht am Fahrbahnrand errichtet werden, um Einschränkungen in der Sicht zu vermeiden.

### **9.4 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen**

Für die Gebäude werden 2 Vollgeschosse als maximal möglich festgesetzt.

Die Gebäudehöhen und die Dachneigungen entsprechen den ursprünglichen Festsetzungen. Die Traufhöhe für Gewerbebetriebe / Einzelhandel beträgt 7,00 m.

Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die Staffelgeschosse sind generell von allen Gebäudeseiten mindestens 1,00 m einzurücken, um zu massive Gebäudekubaturen zu vermeiden

Für die Gebäude sind sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.  
Dächer

Durch die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen soll eine geordnete städtebau-  
liche Entwicklung des Baugebiets sichergestellt werden. Die Firstrichtungen sind, jeweils  
bezogen auf die einzelnen Grundstücke, parallel zum Fahrbahnrand auszurichten.

Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen  
keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien und Farbtöne zugelassen mit Ausnahme  
von Photovoltaik- oder Solaranlagen.

#### **9.5 Stellplätze, Carports, Garagen**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.  
Damit ausreichend große Aufstellflächen vor Garagen vorhanden sind, ist ein Mindestab-  
stand als Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand und der Garage / Carport von 5,50 m vor-  
gegeben, dadurch sollen Behinderungen auf der Fahrbahn reduziert werden. Um ausrei-  
chende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außer-  
halb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Die Garagen sollen an den Baustil und die Farbgebung des jeweiligen Wohnhauses ange-  
passt werden. Garagen und Carports können mit Flachdach gebaut werden.

#### **9.6 Bepflanzung**

Für die Bepflanzungen sind Pflanzen der beiliegenden Pflanzenlisten einschl. der genannten  
Obstbäume zu verwenden (vgl. Pkt. 2.11 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

Durch die Verwendung der genannten Bäume und Sträucher ergibt sich eine ökologische  
Aufwertung der Flächen.

### **10 Erschließung des Baugebietes**

#### **10.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Fläche erfolgt über den bestehenden Wiesenweg

#### **10.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der Fläche mit Strom, Telekommunikation und Wasser erfolgt über beste-  
hende Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz. Die Entwässerung des Gebietes  
erfolgt im Mischsystem.

**11**            **Nachhaltigkeit**

Durch die Nachnutzung von bereits bebauten Flächen kann auf die Erschließung von neuen Bauflächen im bisher noch nicht genutzten Außenbereich verzichtet werden.

Den Grundstückseigentümer wird empfohlen die Zisternen zu errichten, dass auf den Grundstücken das Regenwasser genutzt werden kann.

Die Beleuchtung wird insektenschonend ausgeführt.

**12**            **Bodenschutz**

Im Zuge der geplanten Nachnutzung des Bestandsgebäudes mit Umbaumaßnahmen im geringen Umfang wird nur in bereits befestigte Flächen eingegriffen.

**13**            **Immissionsschutz**

Durch die Verlagerung des Einzelhandels in das Gewerbegebiet wird der Ortskern von Wenkheim von parkenden Fahrzeugen entlastet, dadurch wird auch die Lärmemission reduziert.

**14**            **Belange des Naturschutzes**

**14.1**         **Umweltbericht / Umweltverträglichkeit**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB entfällt die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche.

d.h. die Fläche ist bereits vorbelastet.

Das betrachtete Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des WSG Welzbachtal, Nr. 128.131, Rechtsverordnung vom 03.02.2004 aber außerhalb von Schutzgebieten, wie Naturschutzgebieten, Waldschutzgebieten, FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten und auf der Fläche keine Biotopstandorte oder Natur- und sonstige Denkmale vorhanden sind, bestehen keine Hinderungsgründe nach § 13a Abs (1) Satz 4 und 5 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. (3).

Durch die Nachnutzung eines Bestandsgebäudes und der bestehenden Parkplätze und Zufahrten ergeben sich keine Gefährdungen des Grundwassers.

Im Geltungsbereich sind die nachfolgenden Schutzgebiete und -objekte **nicht** vorhanden. Durch das Bauvorhaben ergeben sich **auch keine indirekten** Auswirkungen auf die nachfolgenden Schutzgebiete und -objekte:

- **Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG**, (Prüfung gemäß §1 Abs 6 Nr. 7 b BauGB erforderlich – gemäß § 13 / § 13a / § 13b BauGB keine weiteren Nachweise erforderlich)
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG,
- Nationalparks gemäß § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 33 LNatSchG B-W
- Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG
- In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind
- Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

Kernflächen und -räume des Fachplans Landesweiter Biotopverbund des Landes Baden-Württemberg sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen. Der Generalwildwegeplan (GWP) als eigenständige Fachplanung des Landes für einen landesweiten Biotopverbund ist ebenfalls nicht betroffen.

Negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ergeben sich vorrangig durch die Versiegelung von Böden. Relevante umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht ersichtlich.

Eingriffe in den Untergrund sind nicht vorgesehen. Am und im Bestandsgebäude sind nur geringe Umbaumaßnahmen vorgesehen.



## 14.2 Artenschutz

Zur 1. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Unterer Zellenrain“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Tauberzoo, Büro für Faunistik, 97941 Tauberbischofsheim, mit Datum vom 04.07.2022 durchgeführt.

Folgende Maßnahmen sind auszuführen:

<b>6. Maßnahmen zur Vermeidung u. Erhaltung der ökologischen Funktion CEF</b>
<b>6.1. Vögel</b>
<b>6.1.1. allgemein</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahmen</b><ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzeitbeschränkung März bis Juni</li><li>• Ersatzpflanzung für gerodete Heckenbereiche und Bäume</li></ul></li></ul>
<b>6.1.2. CEF-Maßnahmen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Anbringen von Vogelnistkästen (2Meise + 1Halbhöhlenbrüter) als Ersatz für die Baumhöhlen und den Bachstelzenbrutplatz</li></ul>

(saP Seite 7).

## 15 Pflanzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes 1. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Unterer Zellenrain“ in Wenkheim sind gemäß Planungsrechtlichen Festsetzungen die folgenden Bäume und Sträucher als standorttypisch anzusehen und sollten bei der Bepflanzung sowie bei der Eingrünung bzw. landschaftlichen Einbindung des Grundstückes bevorzugt verwendet werden. (Vgl. Auflistung der geeigneten Bäume und Sträucher unter Punkt 2.10 der textlichen Festsetzungen.)

## 16 Städtebauliche Daten / Kosten

### 16.1 Flächenbilanz

Fläche des Bebauungsplanes 4.786 m<sup>2</sup> = 100,0 %

Die Fläche entspricht der Grundstücksfläche für den Lebensmitteleinzelhandel.

### 16.2 Kosten

Erschließungskosten fallen durch die Maßnahme nicht an.

17        **Altlasten**

Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

18        **Bodenordnung**

Das überplante Grundstück befindet sich im Eigentum des künftigen Nutzers.

Werbach,

gez.:.....

Otmar Dürr  
Bürgermeister

T:\Projekte\Werbach\23316\23316\_s\Berichte\3 Begründung \_Wenkheim\_2022-11.docx