



Stadt **Lauda-Königshofen**

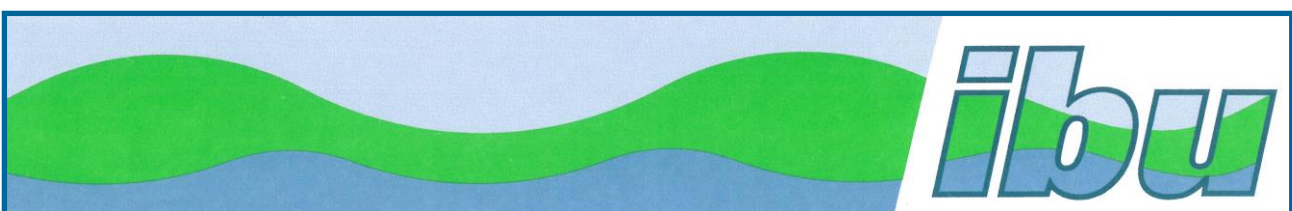
Stadtverwaltung
Lauda-Königshofen
Marktplatz 1
97922 Lauda-Königshofen
Main-Tauber-Kreis
Tel. 0 93 43 / 5 01 -0

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010plus

4. ÄNDERUNG - FORTSCHREIBUNG GEWERBE PLANBEREICH KÖNIGSHOFEN

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 6a BauGB



ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH

97941 Tauberbischofsheim
76199 Karlsruhe
97270 Kist

Untere Torstraße 21
Fischerstraße 3
Eisinger Straße 35

Tel. 09341/8909-0, Fax 8909-70
Tel. 0721/35257-0, Fax 35257-20
Tel. 09306/9858626

email: info@ibu-gmbh.com
email: kontakt@ibu-ka.de
email: info@ibu-gmbh.com

1. PLANUNGSANLASS

1.1 ALLGEMEIN

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen sind keine weiteren Flächen dargestellt, die kurzfristig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Die gewerbliche Weiterentwicklung und die wirtschaftliche Stärkung ist erklärtes Ziel der Stadt Lauda-Königshofen. Folglich ist es aus kommunaler Sicht erforderlich, gewerbliche Flächen im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung - Fortschreibung Gewerbe- auszuweisen, um den kurz- und mittelfristigen Bedarf über die nächsten 15 bis 20 Jahre zu decken.

Seitens der Stadt wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die bestehenden Gewerbegebiete zu sichern und den Focus auf die bereits bestehenden Gewerbegebiete aufrecht zu erhalten. Dadurch sollen größere Neuausweisungen von Gewerbeflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden. Die Plangebiete sollen im direkten Anschluss an bereits gewerblich genutzte Flächen im Stadtteil Königshofen entstehen.

1.2 STANDORTFRAGE / GEWERBLICHE ZENTRALISIERUNG

Der Stadtteil Königshofen mit zentraler Lage im Herzen des Main-Tauber-Kreises verfügt über sehr gute direkte Verkehrsverbindungen über die Bundesstraßen B290 und B292 mit kurzem Anschluss zur Bundesautobahn A81. Die bestehenden Gewerbegebiete sind ohne Miteinbeziehung von Wohnstraßen an dieses überregionale Verkehrssystem angebunden. Diese optimalen Standortfaktoren verbunden mit einer gut ausgebauten Infrastruktur machen letztendlich den Stadtteil Königshofen zu einem attraktiven Standort für Unternehmen. Seitens der Stadt Lauda-Königshofen wird der Stadtteil Königshofen daher innerhalb des Stadtgebiets als Schwerpunkt für die gewerbliche Weiterentwicklung betrachtet. Unter diesem Aspekt ist es städtebauliche Absicht, die gewerbliche Zentralisierung überwiegend im Stadtteil Königshofen mit den beabsichtigten Gewerbegebietserweiterungen in den nächsten Jahren weiter zu entwickeln und zu stärken.

Folgende Flächen werden künftig als gewerbliche Bauflächen (G) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt und sind Inhalt der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010plus:

- ⊕ Änderungsbereich 1: **Erweiterung des Gewerbegebiets "Wöllerspfad Süd "** in Königshofen
- ⊕ Änderungsbereich 2: **Erweiterung des Gewerbegebiets "Becksteiner Weg"** in Königshofen
- ⊕ Änderungsbereich 3: **Erweiterung des Gewerbegebiets "Eisenbahnstraße"** in Königshofen

Durch die 4. Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um die erforderlich werdenden Bebauungsplanverfahren durchführen zu können

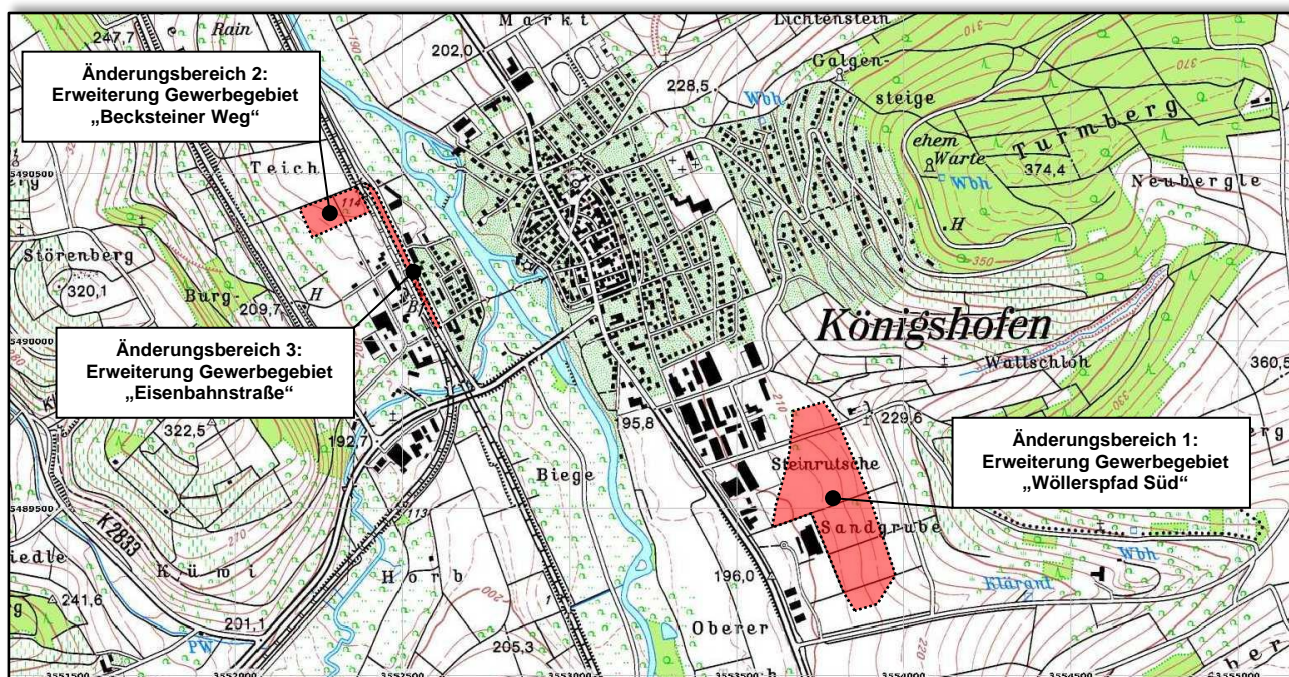


Bild 2: Auszug Topograph. Karte: Gemarkung Königshofen mit Darstellung der Änderungsbereiche (ohne Maßstab)

Im Zuge der 4. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lauda-Königshofen werden zudem Berichtigungen in das Planwerk des Flächennutzungsplanes eingearbeitet werden. Bei den geplanten Berichtigungen werden Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan 2010plus nachträglich an vorhandene Bebauungspläne und Flächennutzungen angepasst und korrigiert. Die Berichtigungen stellen lediglich einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 ALLGEMEIN

Grundsätzlich ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen; diese sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht ist als Teil II in der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010plus dargestellt.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden über das Planungsvorhaben informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) gebeten. Es sind keine Anregungen zum Detaillierungsgrad eingegangen. Hinweise auf Berücksichtigung vorhandener Umweltziele wurden gegeben.

Der Untersuchungsraum beinhaltet neben den direkt beanspruchten Flächen innerhalb des Änderungsbereiches auch das von den Auswirkungen der Planung voraussichtlich indirekt betroffene Umfeld.

Über eine artenschutzrechtliche Einschätzung der von baulichen Eingriffen betroffenen Änderungsbereiche in einem der Ebene des Flächennutzungsplans entsprechenden Detaillierungsgrad auf Grundlage der Bewertung der Bestandssituation hinaus werden vertiefende Untersuchungen für einzelne Schutzgüter auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht für erforderlich gehalten.

2.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010plus hat die Stadt Lauda-Königshofen die Verträglichkeit der geplanten Gewerbeflächen mit den schützenswerten Nutzungen in der jeweiligen Umgebung untersuchen lassen. Auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die geeignet sind, nachteilige Umweltauswirkungen für schützenswerte Nutzungen durch Gewerbelärm in der Umgebung zu vermeiden. Des Weiteren sind die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen zu überprüfen und ggf. Festsetzungen zu treffen, die geeignet sind, nachteilige Umweltauswirkungen für schützenswerte Nutzungen im Plangebiet zu vermeiden.

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt sind überwiegend als gering bis mittel zu bewerten. Für nicht vermeidbare nachteilige Umweltauswirkungen sind Festsetzungen und Festlegungen von Maßnahmen, die zur Minderung von nachteiligen Umweltauswirkungen beitragen, in den Bebauungsplänen und Genehmigungsverfahren anzustreben und notwendig sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft möglichst im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff zu kompensieren, um umweltverträgliche Planungslösungen zu erzielen.

Durch die Nutzungsänderung von bisher intensiv genutzten Ackerflächen, eines Streuobstbestandes sowie Gehölzbereiche / Brachflächen entlang der Bahn können besondere Artenvorkommen betroffen sein.

Ein östlicher Teilbereich der gewerblichen Erweiterungsfläche "Becksteiner Weg" liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte im Überschwemmungsbereich des 100-jährlichen Hochwassers HQ₁₀₀ der Tauber. Die Stadt Lauda-Königshofen ist sich bewusst, dass der östliche Erweiterungsteil des Gewerbegebiets „Becksteiner Weg“ (Änderungsbereich 2) durch dessen Lage im berechneten HQ₁₀₀-Bereich momentan nicht als Gewerbegebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) ausgewiesen werden kann. Die neun Ausnahmeveraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG können kumulativ nicht erfüllt werden. Der Änderungsbereich 2 "Becksteiner Weg" wird allerdings weiterhin in vollem Flächenumfang in der 4. Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Die Darstellung ist wie folgt begründet (Ziffer 6.4.3 der Begründung):

1. Der Flächennutzungsplan bereitet lediglich die Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen vor und stellt diese im Planwerk dar (vorbereitender Bauleitplan). Eine

Rechtsverbindliche Ausweisung erfolgt erst im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (verbindlicher Bauleitplan).

2. Im Zuge einer Geländevermessung angrenzend an den nordwestlichen Bereich des Plangebiets wurde seitens der Stadt Lauda-Königshofen festgestellt, dass die ermittelten vermessungstechnischen Daten nicht mit den (Befliegungs-)Daten der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) übereinstimmen. Dieser Sachverhalt soll im Detail nochmals geprüft und auf der Grundlage einer ergänzenden Vermessung neu berechnet werden. Sofern sich dadurch reduzierende Veränderungen des HQ₁₀₀-Bereichs ergeben, wird ein Verfahren zur Änderung der HWGK eingeleitet und durchgeführt.
3. Die Stadt Lauda-Königshofen prüft, inwieweit sich Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Tauber auf dem Stadtgebiet oberhalb des Plangebiets auf den festgesetzten HQ₁₀₀-Überschwemmungsbereich im Planbereich auswirken.
4. Sofern die unter Ziffer 2 und 3 dargestellten Maßnahmen nicht greifen bzw. nicht zu einem Wegfall des Überschwemmungsbereichs HQ₁₀₀ im Planbereich führen, wird der Änderungsbereich 2 im Zuge einer weiteren FNP-Änderung / -Fortschreibung angepasst.

2.3 ARTENSCHUTZ

Im Sinne einer worst-case-Betrachtung sind für die Änderungsbereiche Vorkommen europäisch geschützter Arten ableitbar. So kann im Rahmen einer überschlägigen Einschätzung die Verletzung von Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Verbot des erheblichen Störens während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) zumindest für einzelne Individuen der Arten (-gruppen) Vögel und Fledermäuse sowie Reptilien aufgrund des Baus, der Anlage und des Betriebs bzw. einer dauerhaften Nutzung der geplanten baulichen Entwicklung (Baubetrieb, Überbauung und Flächenversiegelung, Nutzung) zum derzeitigen Planungsstand nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (bereits vorhandene Bebauung, Verkehrslärm, angrenzende Bauflächen in der Umgebung, etc.) und der vorhandenen, als Lebensraum für die betroffenen Arten geeigneten Rückzugsräume mit vergleichbarem Lebensraumpotenzial im Umfeld der geplanten Bauflächen (z.B. angrenzende Streuobstwiesen, ausgedehnte Feldflur, Gehölzflächen) kann die ökologische Funktion der von den jeweiligen Planungsvorhaben betroffenen Lebensräume im weiteren räumlichen Zusammenhang voraussichtlich weiterhin erfüllt und der Erhaltungszustand der gegebenenfalls vorhandenen lokalen Populationen der möglicherweise betroffenen Arten insbesondere unter Beachtung von Schutzzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG gewahrt werden.

Eine differenzierte Betrachtung anhand konkreter Planungsvorhaben und unter Berücksichtigung des tatsächlichen, ggf. zu aktualisierenden Artenbestands ist jedoch Inhalt und Aufgabe einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Bauantrags- / Genehmigungsverfahren. Dort ist der Nachweis zu erbringen, dass die artenschutzrechtliche Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für die jeweiligen, im Gebiet vorkommenden europarechtlich geschützten Arten vorliegt.

3. ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

3.1 FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG¹⁾

In der Zeit vom 29.08.2016 bis 30.09.2016 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Zeitgleich erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB. Grundlage für die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung stellte der Vorentwurf vom 25.07.2016 dar, erstellt durch das Stadtbauamt Lauda-Königshofen.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden seitens der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden, mit Ausnahme der Stadt Bad Mergentheim, keine Einwendungen oder Bedenken dargelegt.

Von folgenden Behörden wurden ebenfalls keine Einwände oder Bedenken erhoben:

- ⊕ Polizeipräsidium Heilbronn
- ⊕ Handwerkskammer Heilbronn-Franken
- ⊕ IHK Heilbronn-Franken
- ⊕ Netze BW
- ⊕ Deutsche Telekom
- ⊕ Unitymedia

- ⊕ Stadtwerk Tauberfranken
- ⊕ Stadtwerke Lauda-Königshofen

Stellungnahme Regierungspräsidium (RP) Stuttgart

Das RP Stuttgart legte im Wesentlichen dar, dass die Fläche des Änderungsbereichs 1 „Erweiterung des Gewerbegebiets Wöllerspfad Süd“ im südöstlichen Teil teilweise im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und zu großen Teilen im Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß Plansatz 3.2.6.1 liegt. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass auch die geplante Fläche „Erweiterung des Gewerbegebiets Becksteiner Weg“ teilweise im Vorbehaltsgebiet für Erholung liegt.

Der Planbereich „Erweiterung des Gewerbegebiets Wöllerspfad Süd“ wurde im Süden entsprechend reduziert und angepasst. Die Stadt Lauda-Königshofen ist der Auffassung, dass mit Inanspruchnahme und Verringerung der freien Landschaft zwar negative Beeinträchtigungen der freien Landschaft entstehen, der Erholungswert bzw. die Funktion der landschaftsbezogenen Erholung aber durch die anthropogene Vorbelastung der bereits bestehenden Gewerbeflächen nur gering betroffen ist. Die Belange des Vorbehaltsgebiets für Erholung sollen, auch im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet und auf den Regionalen Grünzug, insbesondere hinsichtlich der Ausgestaltung des Gebiets im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden (u.a. Ein- und Durchgrünung des Erweiterungsbereiches). Mit Umsetzung dieser grünordnerischen Planungsabsicht werden die Belange des Schutzgutes Erholung ausreichend gewürdigt.

Seitens des RP Stuttgart wurde darauf hingewiesen, dass bei der „Erweiterung des Gewerbegebiets Wöllerspfad Süd“ keine direkten Zufahrten zur Bundesstraße B 290 angelegt werden dürfen und dass die Trasse der Ortsumfahrung (Ost) Königshofen weiterhin freizuhalten ist.

Weiterhin legte das RP Stuttgart dar, dass etwa ein Drittel der Fläche „Erweiterung Gewerbegebiet Becksteiner Weg“ im Überschwemmungsgebiet liegt und daher nach § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen untersagt ist. Wie bereit unter Ziffer 2.2. dargestellt, wird der Änderungsbereich 2 "Becksteiner Weg" allerdings weiterhin in vollem Flächenumfang in der 4. Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Die weiteren Hinweise des RP Stuttgart zum Denkmalschutz wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Regionalverband Heilbronn-Franken

Der Regionalverband hat darauf hingewiesen, dass das Thema Innenpotentiale im Zuge des vorgelegten Bauflächenbedarfsnachweises abzuhandeln ist. Das Thema "Innenpotentiale" und deren Problematik bei gewerblicher Nutzung wurde ebenfalls in der Begründung zum Entwurf dargelegt und abgehandelt.

Des Weiteren wurde in der Begründung zum Entwurf entsprechend der Stellungnahme erläutert, warum sich die Gewerbeflächenentwicklung auf den Teilort Königshofen konzentriert.

Gemäß zur vorliegenden Stellungnahme des Regionalverbands Heilbronn-Franken ist die geplante „Erweiterung Becksteiner Weg“ -auch unter Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Lauda-Königshofen“- geeignet, den Siedlungsrand hier endgültig auszuformen.

Analog der Stellungnahme des RP Stuttgart wurde zudem auf den regionalen Grünzug, auf das Vorbehaltsgebiet für Erholung und auf die Ortsumfahrung Königshofen sowie deren Berücksichtigung hingewiesen.

Stellungnahme Landratsamt Main-Tauber-Kreis

Das Landratsamt wies darauf hin, dass der Flächennutzungsplanänderung eine Begründung (kein Erläuterungsbericht) sowie ein Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beizufügen ist. Im Rahmen des Entwurfs wurden diese Unterlagen erarbeitet.

Der Bedarf an Gewerbeflächen, der entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes zu begründen ist, wurde vertiefend in der Begründung zum Entwurf behandelt.

Aus städtebaulichen Gründen wurden gegen eine derart massive Ausweisung von Gewerbeflächen, insbesondere im Bereich „Wöllerspfad-Süd“, Bedenken dargelegt. Dies wurde damit begründet, dass Immissionskonflikte, insbesondere Lärm und Verkehr, zur Wohnbebauung bestehen, die nicht berücksichtigt wurden. Zur Aufstellung der 4. FNP-Änderung 2010plus hat die Stadt Lauda-Königshofen die Verträglichkeit der geplanten Gewerbeflächen mit den schützenswerten Nutzungen in der jeweiligen Umgebung untersuchen lassen. Im Zuge der Untersuchung sollten Aussagen über mögliche zulässige Geräuschkontingente in den Plangebieten getroffen werden. Des Weiteren sollten die Luftschadstoffimmissionen des Kfz-Verkehrs aus der Bundesstraße B290, die auf die Erweiterungsfläche "Wöllerspfad Süd" einwirken, ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Gutachten sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. In diesem Zusammenhang legte das Landratsamt dar, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung diesbezüglich nicht

nachvollziehbar ist. Insbesondere wurde die Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes im Talbereich hingewiesen. Da sich die gewerbliche Weiterentwicklung am Bestand ausgerichtet, ist die Stadt Lauda-Königshofen der Auffassung, dass mit Inanspruchnahme und Verringerung der freien Landschaft zwar negative Beeinträchtigungen der freien Landschaft entstehen, der Erholungswert bzw. die Funktion der landschaftsbezogenen Erholung aber durch die anthropogene Vorbelastung der bereits bestehenden Gewerbeflächen nur gering betroffen ist. Die Belange des Vorbehaltsgebiets für Erholung sollen, auch im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet und auf den Regionalen Grünzug, insbesondere hinsichtlich der Ausgestaltung des Gebiets im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden (u.a. Ein- und Durchgrünung des Erweiterungsbereiches). Mit Umsetzung dieser grünordnerischen Planungsabsicht werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes ausreichend gewürdigt.

Entsprechend der Stellungnahme des RP Stuttgart wurde ebenfalls dargestellt, dass ein Teil des Planbereichs „Erweiterung Gewerbegebiet Becksteiner Weg“ im Überschwemmungsgebiet liegt und daher nach § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen untersagt ist.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz waren im Erläuterungsbericht des Vorentwurfs keine Aussagen zum erwartenden Verkehrslärm und zu den auftretenden Luftschadstoffen enthalten. Wie bereits dargestellt hat die Stadt Lauda-Königshofen im Rahmen der Entwurfsbearbeitung die Verträglichkeit der geplanten Gewerbeflächen mit den schützenswerten Nutzungen in der jeweiligen Umgebung untersuchen lassen. Im Zuge der Untersuchung wurden Aussagen über mögliche zulässige Geräuschkontingente in den Plangebieten getroffen. Des Weiteren wurden die Luftschadstoffimmissionen des Kfz-Verkehrs aus der Bundesstraße B290, die auf die Erweiterungsfläche "Wöllerspfad Süd" einwirken, ermittelt und bewertet.

Die weiteren Hinweise des Landratsamtes zur Lage im Wasserschutzgebiet, zur Abwasserbeseitigung, zu Altlasten und zum Bodenschutz wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Bad Mergentheim

In der Stellungnahme der Stadt Bad Mergentheim wird auf das Fehlen einer Auflistung der gewerblichen Flächenressourcen und auf das Fehlen von Darstellungen nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen einschließlich betrieblicher Reserveflächen hingewiesen. Die Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten (Industriepark ob der Tauber) sollten ebenfalls dargelegt werden. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf wurde in der Begründung gegenüber dem Vorentwurf nachvollziehbar modifiziert und dargelegt. Die vorhandenen Flächenressourcen und die weitere gewerbliche Entwicklung im interkommunalen Gewerbegebiet "Industriepark ob der Tauber" wurden in diesem Zusammenhang berücksichtigt und ebenfalls dargestellt.

**) Details über den Inhalt der einzelnen Stellungnahmen sowie deren Behandlung können der tabellarischen Übersicht (Abwägungstabelle) entnommen werden.*

3.2 BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG^{*)}

In der Zeit vom 14.08.2017 bis 15.09.2017 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Grundlage für die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung stellte der Entwurf vom 23.06.2017 dar, erstellt durch die ibu-GmbH aus Tauberbischofsheim.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden seitens der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden, mit Ausnahme der Stadt Bad Mergentheim und der Stadt Tauberbischofsheim, keine Einwendungen oder Bedenken dargelegt.

Von folgenden Behörden wurden ebenfalls keine Einwände oder Bedenken erhoben:

- ⊕ Polizeipräsidium Heilbronn
- ⊕ Handwerkskammer Heilbronn-Franken
- ⊕ IHK Heilbronn-Franken
- ⊕ Netze BW
- ⊕ Deutsche Telekom
- ⊕ Unitymedia
- ⊕ Stadtwerk Tauberfranken

Stellungnahme Regierungspräsidium (RP) Stuttgart

Das RP Stuttgart legte in ihrer Stellungnahme landwirtschaftliche Bedenken wie folgt dar:

- ⊕ Verlust von 14 ha Produktionsflächen mit guter Bodenqualität (Vorrangflure der Stufe I / II) für die landwirtschaftlichen Betriebe;

- ⊕ Berücksichtigung der betrieblichen Landwirtschaftsbelange im Hinblick auf potentielle Existenzgefährdungen;
- ⊕ Landwirtschaftliche Geruchs- und Lärmimmissionen;
- ⊕ Keine Inanspruchnahme von weiteren Ackerflächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Da die Bewirtschaftung nicht mehr durch die Eigentümer, sondern durch verschiedene, stetig wechselnde Pächter mit landwirtschaftlichen Betrieben in den Größenklassen 100 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche und mehr erfolgt, geht die Stadt Lauda-Königshofen davon aus, dass keine potentiellen Existenzgefährdungen durch die Überplanung hervorgerufen werden.

Durch die räumliche Konzentration und Bündelung im Stadtteil Königshofen als Siedlungsschwerpunkt für die gewerbliche Weiterentwicklung verbunden mit gezielten Arrondierungen bereits vorhandener Gewerbegebiete und mit einem minimierten Erschließungsaufwand wird die zusätzliche Freirauminanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begrenzt.

Geringfügige, jedoch nicht erhebliche Immissionen (z. B. Staub und Geruch) werden im Zuge der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in mehr oder weniger großen Umfang erzeugt und freigesetzt, allerdings verteilt über wenige Tage im Jahr. Ortsüblich kurzzeitige landwirtschaftliche Immissionen sind typisch für den ländlichen Raum und werden in der Regel toleriert. Nach Auffassung der Stadt Lauda-Königshofen ist nicht mit schädlichen Einwirkungen und Belastungen zu rechnen, auch im Hinblick auf eine modern betriebene Bewirtschaftung von Ackerflächen.

Einen Teil des erforderlichen Ausgleichs soll in erster Linie durch Festsetzungen und grünordnerische Maßnahmen innerhalb der Planbereiche erzeugt werden. Als externe Kompensationsmaßnahmen sollen z.B. biotopartige Flächen nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten ausgewählt, als Ausgleichsmaßnahme zu größeren Arealen vernetzt und hierdurch aufgewertet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen für die jeweiligen Planbereiche ermittelt und mit der UNB und ULB abgestimmt.

Stellungnahme Regionalverband Heilbronn-Franken

Im Sinne einer transparenten Planung hat der Regionalverband angeregt, die Planungen zum Vorhaben „Bahngelände“ in die Begründung aufzunehmen. Da die Konzepte zur Aktivierung und Wiedernutzbarmachung des Sanierungsgebiets „Bahngelände“ im Innenbereich von Lauda derzeit entwickelt werden und daher keine konkreten Planungen vorliegen, kann allerdings eine sachgerechte Abhandlung in der Begründung nicht dargestellt werden.

Die Hinweise zum festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung, die Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind, wurden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Landratsamt Main-Tauber-Kreis

Das Landratsamt stellte dar, dass der vorgeschlagenen Vorgehensweise zur Ausweisung des Planbereichs „Erweiterung Gewerbegebiet Becksteiner Weg“ trotz teilweiser Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht zugestimmt werden kann.

Die Stadt Lauda-Königshofen ist sich bewusst, dass der östliche Erweiterungsteil des Gewerbegebiets „Becksteiner Weg“ (Änderungsbereich 2) durch dessen Lage im berechneten HQ¹⁰⁰-Bereich momentan nicht als Gewerbegebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgewiesen werden kann, da die neun Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG kumulativ nicht erfüllt werden können.

Der Änderungsbereich 2 wird allerdings weiterhin in vollem Flächenumfang in der 4. Flächennutzungsplanänderung dargestellt (siehe Ziffer 2.2).

Im Hinblick auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wurde angeregt, im Bereich „Wöllerspfad Süd“ die zunehmende Höhenlage im Hinblick auf das Landschaftsbild auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sollte die Größe der Erweiterung begründet werden.

Die Größe der Erweiterung „Wöllerspfad-Süd“ wurde im Vorfeld des Entwurfs zur 4. FNP-Änderung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken abgestimmt und gegenüber dem Vorentwurf bereits reduziert. Im Hinblick auf die zunehmende Höhenlage des Erweiterungsbereichs „Wöllerspfad-Süd“ in Richtung Osten sollen gestaffelte Festsetzung der baulichen Gebäudehöhen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Eine intensive Ein- und Durchgrünung des Planbereichs ist unter anderem zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorgesehen.

Des Weiteren wurde auf die den Lebensraum für Offenlandarten (z.B. Feldlerche) hingewiesen; die artenschutzrechtliche Einschätzung als „geringe Betroffenheit“ wurde nicht geteilt. Die artenschutzrechtliche Einschätzung unter Ziffer 13 im Umweltbericht wurde überarbeitet. Im Zuge des Bebauungsplanverfahren ist vertiefend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, auf deren Grundlage Kompensationsmaßnahmen (CEF) zum Artenschutz festgesetzt werden.

Stellungnahme Stadt Tauberbischofsheim

Die Zustimmung seitens der Stadt Tauberbischofsheim erfolgt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass in den drei geplanten Gewerbeflächen keine Einzelhandelsverkaufsflächen entstehen.

Generell sollen die Plangebiete für Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind in den Planbereichen nicht vorgesehen.

Stellungnahme Stadt Bad Mergentheim

Die Stadt Bad Mergentheim legte in ihrer Stellungnahme folgende Bedenken und Hinweise dar:

- ⊕ Private Gewerbeflächen sind bei der Ermittlung des Flächenbedarfs zu berücksichtigen;
- ⊕ Künftige gewerbliche Nutzung des Sanierungsgebiets „Bahngelände“ in Lauda ist darzustellen;
- ⊕ Die statistischen Daten zum Gewerbeflächenbedarf sind zu erläutern und zu ergänzen.

Die Stadt Lauda-Königshofen verfügt wie in der Begründung dargestellt nur noch über eine kleine gewerblich nutzbare Fläche im Gewerbegebiet „Becksteiner Weg“. Die sonstigen gewerblichen „Restflächen“ sind ausschließlich in Firmenbesitz und dienen kurz- und mittelfristig als gewerbliche Erweiterungsflächen. Bei der Bedarfsermittlung wurden diese „Restflächen“ daher nicht berücksichtigt.

Da die Konzepte zur Aktivierung und Wiedernutzbarmachung des Sanierungsgebiets „Bahngelände“ im Innenbereich von Lauda derzeit entwickelt werden und daher keine konkreten Planungen vorliegen, kann wie bereits dargestellt keine sachgerechte Abhandlung in der Begründung erfolgen. Aufgrund des Flächenzuschnitts und der denkmalgeschützten baulichen Anlagen sind im Sanierungsgebiet „Bahngelände“ großflächige Gewerbebetriebe und -einrichtungen nahezu nicht möglich.

Grundlage für die Berechnungsmethode sind Veröffentlichungen der IHK, die vom RP Stuttgart und Regionalverband Heilbronn-Franken anerkannt werden. In den Jahren 2016 und 2017 wurde keine entsprechenden Erhebungen durchgeführt. Eine abschließende Betrachtung erfolgt daher im Rahmen der Bebauungsplanverfahren.

Lauda-Königshofen, den 23.05.2018

Gez.

Thomas M a e r t e n s

- Bürgermeister -