

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT



TAUBERBISCHOFSSHEIM



GROSSRINDERFELD



KÖNIGHEIM



WERBACH

Verwaltungsgemeinschaft
Marktplatz 8
97941 Tauberbischofsheim
Main-Tauber-Kreis
Tel. 0 93 41 / 803-0

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

12. ÄNDERUNG - GEWERBLICHE ERWEITERUNG „GEISSGRABEN II“
IN GERCHSHEIM

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG gemäß § 6a BauGB

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com

ibu

Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH

1. PLANUNGSANLASS

Die Weiterentwicklung und die wirtschaftliche Stärkung vorhandener Gewerbegebiete ist erklärtes Ziel der Gemeinde Großrinderfeld. Folglich war es aus kommunaler Sicht erforderlich, Erweiterungsflächen am bestehenden Gewerbestandort „Geißgraben“ in Gerchsheim im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung auszuweisen, um den kurz- und mittelfristigen Bedarf einer ortsansässigen Firma über die nächsten Jahre zu decken. Mit der Ausweisung der gewerblichen Erweiterungsflächen soll die wirtschaftliche Entwicklung dieses Unternehmens – Fa. Bittermann & Weiss Holzhaus GmbH – unterstützt werden. Die Abwanderung des Unternehmens an einen anderen Standort soll dadurch verhindert und somit Arbeitsplätze gesichert werden.

Mit der Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung / -erweiterung wurde bereits Baurecht für die beabsichtigte gewerbliche Weiterentwicklung am Standort „Geißgraben“ geschaffen. Da die beabsichtigte gewerbliche Nutzung des Plangebiets nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprach, konnte die 2. Bebauungsplanänderung / -erweiterung in seiner Gesamtheit somit nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ausgelöst durch die aktuellen Erweiterungsplanungen der Fa. Bittermann & Weiss Holzhaus GmbH wurde somit die 12. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach erforderlich.

2. ANDERWEITIG IN BETRACHT KOMMENDE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / STANDORTALTERNATIVEN

Ausgehend von den Ausweisungen und Vorgaben des Flächennutzungsplans in Verbindung mit den Erweiterungsabsichten eines im Gewerbegebiet „Geißgraben“ ansässigen Unternehmens – Fa. Bittermann & Weiss Holzhaus GmbH – wurden nordwestlich des jetzigen Planbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung auf einer Fläche von ca. 0,6 ha bereits im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung / -erweiterung „Geißgraben II“ ausgewiesen.

Aufgrund der guten Konjunkturlage im Bauhauptgewerbe benötigt dieses Unternehmen weitere Erweiterungsflächen für Produktion, Logistik und Ausstellung. Seitens des Gemeinde Großrinderfeld besteht die städtebauliche Absicht, die gewerbliche Weiterentwicklung des dort ansässigen Unternehmens im direkten südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „Geißgraben II“ zu ermöglichen und zu sichern. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen und der firmenspezifischen Ausgangssituation wurde der Standort für eine weitere gewerbliche Ansiedlung gezielt angestrebt. Mit Erweiterung des Gewerbegebiets „Geißgraben II“ kann das vorhandene 0,6 ha umfassende Baugrundstück um ca. 2,4 ha auf eine gesamte Grundstücksfläche von ca. 3 ha vergrößert werden.

Die verkehrstechnische Erschließung ist ohne Ausweisung neuer kommunaler Verkehrsflächen mit Anbindung an das vorhandene angrenzende Straßensystem im Gewerbegebiet relativ „einfach“ möglich. Ver- und Entsorgungsanlagen sind ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhanden und können entsprechend modifiziert und fortgeführt werden.

Standortalternativen mit vergleichbarer Ausgangssituation und entsprechender Grundstücksgröße sind im räumlichen Zusammenhang des Gewerbegebiets „Geißgraben“ nicht mehr vorhanden.

3. UMWELTBELANGE

3.1 ARTENSCHUTZ

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung / -erweiterung „Geißgraben II“ durch das Institut für Faunistik, 69253 Heiligkreuzsteinach durchgeführt und dokumentiert (August 2019).

Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen, wurden folgende Vorkehrungen festgelegt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

- ⊕ Beschränkung des Baufeldes und der Bauzeiten;
- ⊕ Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche;
- ⊕ Gestaltung von Teilbereichen im Plangebiet als Grünflächen mit blütenreichen Ansaaten zum Ausgleich für den Verlust als Nahrungshabitat;
- ⊕ Durchführung artspezifischer habitatoptimierender und funktionserhaltender Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Bodenbrüter (Feldlerche).

Als Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgehalten, dass durch die 2. Bebauungsplanänderung / -erweiterung „Geißgraben II“ aufgrund seiner geringen Wirkungsintensität keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktion.

3.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - SCHUTZGÜTER

Mit der Planung sind aufgrund der überwiegend durchschnittlich (mittel) bis sehr gering empfindlichen Bestandssituation - durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastete, außerhalb der Ortslage von Gerchsheim, in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 3 liegende Fläche - bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden.

Die prognostizierten Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ sind ohne Durchführung von Kompensationsmaßnahmen als erheblich zu bewerten. Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung zwar vorbelastet. Die künftigen Versiegelungen im Bereich der künftigen Bau- und Erschließungsflächen bewirken allerdings den Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ sind ohne Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls als erheblich zu beurteilen, insbesondere aufgrund der dauerhaften Verringerung des Rückhaltevermögens, der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung innerhalb der Bauflächen, zudem aufgrund des vermehrten oberflächigen Abflusses von Niederschlagswasser durch den künftigen hohen Versiegelungsgrad.

Aufgrund der bauzeitlichen Störungen der Tierwelt sowie der Gefahr der Aufgabe des Feldlerchen-Reviers wird das Schutzgut "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" ebenfalls beeinträchtigt. Durch den Verlust der Bruthabitate (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für die Feldlerche notwendig. Zur Sicherung der ökologischen Funktion ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung einer CEF-Maßnahme (z.B. Anlage eines Blühstreifen bzw. einer Blühbrache) erforderlich. Die Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen ist mit Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme als gering einzustufen.

Mit der Planung wird der Planbereich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die Bewertung des derzeitigen Zustands sowie die Intensität der Beeinträchtigungen wurde bei den Schutzgütern „Mensch“, „Landschaft“, „Klima/Luft“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ als gering bis sehr gering beurteilt. Diese Schutzgutbewertungen liegen unter der Erheblichkeitsschwelle für Beeinträchtigungen

Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen: Flächenversiegelung, Abgrabungen im Bereich der Baukörper und der Erschließungsflächen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher, Trinkwasserschutz). Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch projektbedingte Auswirkungen des Planungsvorhabens nicht gegeben.

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Zur Reduzierung der Auswirkungen und Minimierung auf die Schutzgüter und zur Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit sind folgende Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes zu beachten und festzusetzen:

- ⊕ Maßnahmen zur Gewährleistung einer Ein- und Durchgrünung des Planbereichs,
- ⊕ Gestalterische Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft (Begrenzung der Gebäudehöhen),
- ⊕ Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland in den nicht überbaubaren Bereichen (Grünflächen mit blütenreichen Ansaaten) zum Ausgleich für den Verlust als Nahrungshabitat
- ⊕ Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild,
- ⊕ Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Bodenbrüter bzw. die Feldlerche (Anlage von Blühflächen, -brachen)

Mit den festzusetzenden Maßnahmen sollen keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der geplanten baulichen Entwicklung entstehen.

Hinweis

Bei der Umweltprüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail ermittelt, in welchem Maße die einzelnen Schutzgüter durch die voraussichtlich eintretenden Veränderungen als Folge der Bauleitplanung betroffen sind. Auf Bebauungsplanebene wurde in diesem Zusammenhang die oben dargestellten Maßnahmen beachtet.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nahezu vollumfänglich im Planbereich durch die festgelegten Ausgleichs-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeglichen werden sollen. Dabei wurden zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden unter anderem noch planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (Auftrag des im Planbereich anfallenden Oberbodens auf zwei externen landwirtschaftlichen Flächen).

4. ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

4.1 ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden Bedenken und eine Reihe von Hinweisen vorgebracht, die dem Vorhaben jedoch nicht entgegenstehen. Die Stadtverwaltung Tauberbischofsheim, als erfüllende Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach, hat die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in einer Abwägungstabelle behandelt.

Nachfolgend sind die wesentlichen Hinweise und Bedenken sowie deren Behandlung in Stichworten dargestellt:

- ⊕ **RP Stuttgart:** Aus raumordnerischer Sicht wird die Planung mitgetragen. Die Hinweise zur archäologischen Denkmalfläche („Urnenfelderzeitliche Siedlung“) wurden berücksichtigt und in die Unterlagen eingearbeitet. Weitere Bedenken, Anregungen oder Hinweise wurden nicht dargelegt.

- ⊕ **RP Freiburg:** Die Hinweise zur Geotechnik wurden berücksichtigt und in die Unterlagen eingearbeitet. Weitere Anregungen oder Bedenken wurden nicht geäußert.
- ⊕ **Fernstraßen-Bundesamt** Es wurden keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben. Die Hinweise zur Anbauverbotszone (40 m) und deren Verbreitungsmaß (+1 m) sowie zur Anbaubeschränkungszone (100 m) wurden berücksichtigt und in den Unterlagen dargestellt.
- Der Hinweis zu Leuchtreklamen und PV-Anlagen wurde auf der Ebene des Bebauungsplans bereits berücksichtigt.
- Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist der vorgetragene Hinweis zu einem eventuell erforderlichen Lärmschutz nicht relevant.
- ⊕ **Regionalverbands Heilbronn-Franken:** Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist nach Aussage des Regionalverbands gegeben. Weitere Bedenken, Anregungen oder Hinweise wurden nicht dargelegt.
- ⊕ **Landratsamtes Main-Tauber-Kreis:** Die Hinweise zum Grundwasser-/Gewässerschutz, zur Abwasserbeseitigung, zum Natur-, Landschafts- und Bodenschutz sowie zur Landwirtschaft wurden berücksichtigt.
- Grundsätzliche Bedenken wurden seitens des Landratsamtes nicht geäußert.
- ⊕ **Telekom:** Die Telekom weist auf die bereits vorhandenen Telekommunikationslinien im Planbereich hin.
- ⊕ **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr** Der Hinweis, dass die geplanten Bauflächen sich aktuell im Bereich des Interessengebiets des militärischen Flugplatzes Niederstetten und innerhalb einer Hubschraubertiefflugstrecke befinden, wurde zur Kenntnis genommen.
- Die Belange der Bundeswehr werden somit berührt, aber nicht beeinträchtigt.

Seitens der weiteren am Verfahren beteiligten ¹⁾Behörden und ¹⁾sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie seitens der ¹⁾Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit wurden keine weiteren Einwendungen, Bedenken oder Hinweise dargelegt.

¹⁾ Regionaler Planungsverband Würzburg | Regierung von Unterfranken | Polizeipräsidium Heilbronn | Netze BW | Stadtwerk Tauberfranken | Vodafone BW | TenneT TSO GmbH | Handwerkskammer Heilbronn-Franken | IHK Heilbronn-Franken | Gemeinde Kist | Gemeinde Kirchheim | Gemeinde Kleinrinderfeld | Gemeinde Königheim | Stadt Grünsfeld

4.2 ERGEBNISSE DER ERNEUTEN FÖRMlichen ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Da die wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltinformationen in der öffentlichen Bekanntmachung zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht dargestellt wurden, musste der Entwurf zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut ausgelegt werden. Die Behörden und die sonstigen Träger wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde seitens der Öffentlichkeit keine Einwendungen oder Bedenken vorgebracht.

Obwohl es sich lediglich um eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung handelte, wurden dennoch Stellungnahmen seitens der Behörden und der sonstigen Träger abgegeben. Allerdings wurden nur allgemeine Hinweise dargelegt, die seitens der Stadtverwaltung Tauberbischofsheim, als erfüllende Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Großrinderfeld-Königheim-Werbach, zur Kenntnis genommen wurden.

5. VERFAHRENSABLAUF / GENEHMIGUNG

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach hat in öffentlicher Sitzung am 24.05.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die **12. Flächennutzungsplanänderung -Gewerbliche Erweiterung „Geißgraben II“**- des erstmals am 17. Januar 1986 genehmigten Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach beschlossen.

- ⊕ In der Zeit vom 15.03.2021 bis 23.04.2021 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Zeitgleich erfolgt 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.
- ⊕ Der Entwurf wurde nach Billigung durch den Gemeinsamen Ausschuss am 17.06.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, gleichzeitig 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. Die Öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurde im Zeitraum vom 13.09.2021 bis 22.10.2021 durchgeführt.
- ⊕ Da die wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltinformationen in der öffentlichen Bekanntmachung nach zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht dargestellt wurden, musste der Entwurf zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut in der Zeit vom 21.08.2023 bis 25.09.2023 zur allgemeinen Information öffentlich ausgelegt.
- ⊕ Der Feststellungsbeschluss zur 12. Änderung erfolgte am 18.03.2024 in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim - Großbrinderfeld - Königheim - Werbach.
- ⊕ Das Landratsamt Main-Tauber-Kreis hat mit Verfügung vom 03.09.2024 die 12. Änderung des erstmals am 17. Januar 1986 genehmigten Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Tauberbischofsheim, den 26.03.2025

Die Vorsitzende des Gemeinsamen Ausschusses

