

# VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT



TAUBERBISCHOFSSHEIM



GROSSRINDERFELD



KÖNIGHEIM



WERBACH

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

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

28. ÄNDERUNG - „OBERE ZEIL“ (G)  
IN GERCHSHEIM

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT  
-VORENTWURF-

Datum: 01.12.2023

Untere Torstraße 21  
97941 Tauberbischofsheim  
Telefon: 09341 8909-0  
[www.ibu-gmbh.com](http://www.ibu-gmbh.com)

**ibu**

Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen und  
Umwelttechnik mbH

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b> .....	3
<b>I-1. EINFÜHRUNG</b> .....	3
I-1.1 Verwaltungsraum Tauberbischofsheim .....	3
I-1.2 Gemeinde Grossrinderfeld .....	3
I-1.3 Planungsanlass / -Absicht.....	3
I-1.4 Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse .....	4
I-1.5 Planunterlagen.....	4
I-1.6 Planungsstand .....	4
I-1.7 Verfahren.....	4
<b>I-2. LAGE UND BESTANDSSITUATION</b> .....	4
<b>I-3. SCHUTZGEBIETE</b> .....	5
I-3.1 Wasserschutzgebiet .....	5
I-3.2 Sonstige Schutzgebiete / schutzwürdige Objekte.....	6
<b>I-4. RAUMORDNUNG / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	6
I-4.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) BW .....	6
I-4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.....	6
<b>I-5. LANDWIRTSCHAFT</b> .....	7
I-5.1 Vorhandene Nutzung .....	7
I-5.2 Landwirtschaftliche Bedeutung.....	7
I-5.3 Gefährdung der Agrarstruktur.....	7
I-5.4 Beeinflussung und Auswirkungen der Landwirtschaft .....	8
I-5.5 landesplanerische Zielsetzung / Abwägung .....	8
<b>I-6. BAULEITPLANUNG</b> .....	9
I-6.1 Flächennutzungsplan.....	9
I-6.2 Standortwahl / -alternativen .....	11
I-6.3 Bebauungsplan „Obere Zeil“ .....	12
I-6.4 Städtebauliches Konzept .....	12
I-6.5 Artenschutz .....	13
I-6.6 Grünordnung.....	15
I-6.7 Immissionschutz.....	15
I-6.8 Klimaschutz .....	16
I-6.9 Erschliessung .....	17
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b> .....	19
<b>II-1. ALLGEMEINES</b> .....	19
<b>II-2. BERÜCKSICHTIGUNG DER IN FACHGESETZEN UND -PLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE</b> .....	19
II-2.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) .....	19
II-2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken.....	19
II-2.3 Schutzgebiete.....	20
<b>II-3. RELEVANTE WIRKFAKTOREN</b> .....	20
<b>II-3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	20
II-3.1 Allgemein .....	20
II-3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen .....	20
II-3.3 Wechselwirkungen.....	27
II-3.4 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	27
II-3.5 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Umfälle und Katastrophen .....	27
II-3.6 Massnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	27
<b>RECHTS- UND ARBEITSGRUNDLAGEN / INFORMATIONS- UND INTERNETQUELLEN</b> .....	28

Bearbeitung:

E. Göbel

 **ibu** Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH  
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### I-1. EINFÜHRUNG

#### I-1.1 VERWALTUNGSRAUM TAUBERBISCHOFSCHEIM

Tauberbischofsheim, Kreisstadt des Main-Tauber-Kreises, liegt verkehrsgünstig in Mitten des Lieblichen Taubertals an der Romantischen Straße. Der Main-Tauber-Kreis wird der Region Franken zugeordnet.

Die Stadt Tauberbischofsheim bildet mit Werbach, Großrinderfeld und Königheim eine Verwaltungsgemeinschaft. Auf dem Gebiet der Flächennutzungsplanung nimmt die Stadt Tauberbischofsheim als erfüllende Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach diese Aufgabe wahr.

#### I-1.2 GEMEINDE GROSSRINDERFELD

Die Gemeinde Großrinderfeld liegt im Nordosten des mittleren Main-Tauber-Kreises. Das Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Großrinderfeld, Gerchsheim, Schönfeld und Ilmspan erstreckt sich beiderseits der Autobahn "A81" zwischen der Kreisstadt Tauberbischofsheim als Mittelzentrum und der Stadt Würzburg als Oberzentrum. Die Gemeinde Großrinderfeld hat eine Einwohnerzahl von 4.072 (Stand 31.12.2020); das Gemeindegebiet weist eine Fläche von 5.629 ha aus.

#### I-1.3 PLANUNGSANLASS / -ABSICHT

Anlass für die 28. Änderung des Flächennutzungsplans ist die geplante Ausweisung eines Gewerbegebiets in Gerchsheim angrenzend an die Landesstraße L578.

Als Beitrag zu einer zeitgemäßen und nachhaltigen, klimaschonenden Energieversorgung und zur Erhöhung der Versorgungssicherheit begrüßt die Gemeinde Großrinderfeld die Nutzung erneuerbarer Energien und unterstützt unter dem Projektnamen „Energie Großrinderfeld“ einen weiteren Zubau an Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien. Neben den erneuerbaren Energien stellt die Elektromobilität einen weiteren Baustein dar, um die als langfristiges Klimaschutzziel definierte Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2040 zu erreichen.

Der Gemeinde Großrinderfeld ist bewusst, dass es zur Umsetzung der geplanten Elektromobilität erforderlich ist, die in Deutschland noch spärlich ausgestattete Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszubauen und deren Ausbau zu unterstützen. Für den weiteren Ausbau ihrer Schnellladeinfrastruktur ist die EnBW an die Gemeinde Großrinderfeld herantreten, ob in räumlicher Nähe zur Anschlussstelle Gerchsheim (BAB81) ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und erworben werden kann. Die Flächengröße eines solchen Grundstücks sollte mindestens 1.000 m<sup>2</sup> betragen und genug Platz für bis zu 16 Ladeplätze bieten.

Mit dem Planbereich „Obere Zeil“ wurde ein Standort gefunden, der im direkten Anschluss an die Landesstraße L578 (ehem. Bundesstraße B27) und in einer Entfernung von knapp 4 Kilometer zur Anschlussstelle Gerchsheim (BAB81) liegt. Die Erschließung des Standortes ist aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den Randlagen des Plangebiets relativ einfach möglich.

Seitens der Gemeinde Großrinderfeld besteht in diesem Zusammenhang die städtebauliche Absicht, weitere standortgerechte Nutzungen im Plangebiet zu integrieren, um die Attraktivität aber auch die Flächeneffizienz des künftigen Gewerbequartiers zu steigern. In Verbindung mit der Ladestation soll im Planbereich eine Bäckerei mit Café und Drive-In sowie ein kleiner Waschpark entstehen. Gespräche mit potentiellen Interessenten wurden bereits geführt.

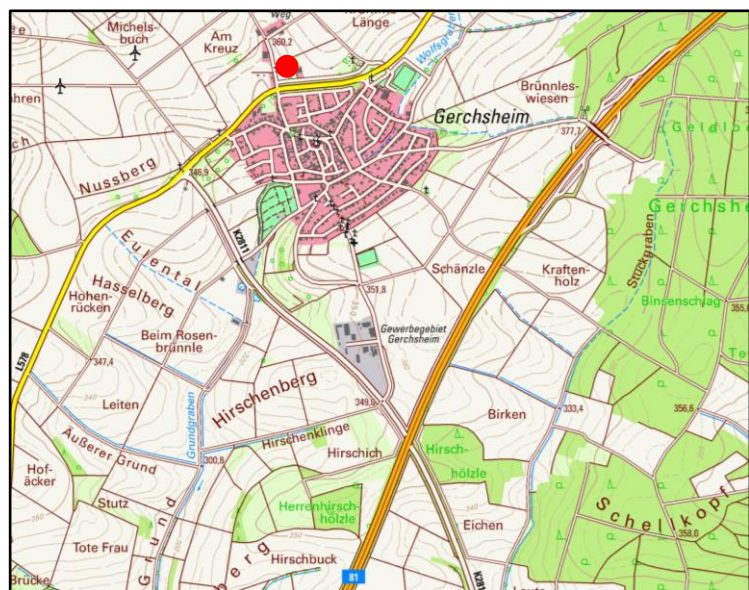


Bild I-1: Auszug aus der topograph. Karte mit Markierung des Planbereichs (rot)



#### I-1.4 GELTUNGSBEREICH / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich der **28. FNP-Änderung „Obere Zeil“ (G)** in Gerchsheim umfasst folgende Grundstücke:  
Fl.St.Nr. 8428, Fl.St.Nr. 8429, Fl.St.Nr. 8299 (Wirtschaftsweg) zum Teil sowie Fl.St.Nr. 8427 (Altertheimer Weg / Wirtschaftsweg) zum Teil – siehe Planzeichnung.

Eigentümer der Grundstücke ist die Gemeinde Großbrinderfeld.

#### I-1.5 PLANUNTERLAGEN

Die **28. Flächennutzungsplanänderung "Obere Zeil" (G)** der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach beinhaltet folgende Unterlagen:

- ⊕ **Planzeichnung** im Maßstab 1: 5.000, erstellt von der **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim
- ⊕ **Begründung / Umweltbericht**, erstellt von der **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim

Folgende Anlagen liegen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes bei:

- ⊕ **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** mit Datum vom 05.10.2023, erstellt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Obere Zeil“ durch das Büro Andrena GbR, 97956 Werbach

#### I-1.6 PLANUNGSSTAND

Vorentwurf mit Datum vom **01.12.2023**

#### I-1.7 VERFAHREN

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach hat in öffentlicher Sitzung am 14. September 2023 die **28. Änderung des Flächennutzungsplanes** für das Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

## I-2. LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das geplante Gewerbegebiet "Obere Zeil" liegt am nördlichen Ortsrand von Gerchsheim. Das Plangebiet ist über den asphaltierten Altertheimer Weg bereits verkehrstechnisch erschlossen. Der Altertheimer Weg ist im Süden an die Landesstraße L578 als überörtliches Verkehrssystem angebunden.



Im Norden und im Osten lehnt sich das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist zudem ein Aussiedlerhof vorhanden. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen und ein Grundstück mit Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Süden bildet ein Wirtschaftsweg und die Landesstraße L578 den direkten Anschluss an das Plangebiet. Die Landesstraße L578 stellt die Trennung zwischen dem Plangebiet und der Ortslage Gerchsheim dar.

Der Planbereich selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Gebietsrand befindet sich ein Streuobstband über die ganze Tiefe des geplanten Gewerbegebiets. In der Südwestecke ist ein weiterer einzelstehender Obstbaum vorhanden. Ansonsten existieren keine weiteren Gehölzstrukturen im Plangebiet.



Bild I-3: Knotenpunkt Altertheimer Weg / Landesstraße L578  
Blick in Richtung Nordwesten



Bild I-4: Planbereich, Standort: L578, Blick in Richt. Norden  
Im Vordergrund Landesstraße L578



Bild I-5: Streuobstwiese auf dem Flurstück Fl.St.Nr. 8429, Standort  
Wirtschaftsweg, Blick in Richtung Nordwesten



Bild I-6: Ackerfläche Flurstück Fl.St.Nr. 8428, rechts Altertheimer  
Weg mit Bildstock am Fahrbahnrand, Blick in Richt. Süden

Das Plangebiet stellt eine relativ flach geneigte Fläche dar, die tendenziell leicht in Richtung Westen bzw. Südwesten ausgerichtet ist. Der tiefste Punkt liegt mit ca. 354 mÜNN im Bereich der südwestlichen Ecke, der höchste Punkt mit ca. 362 mÜNN in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets, d.h. es besteht ein Höhenunterschied von ca. 8 Meter im Plangebiet. Die vorhandenen Geländeneigungen betragen im Planbereich zwischen ca. 5 % und 8%.

Am Westrand des Planbereiches ist angrenzend an den Altertheimer Weg ein Bildstock vorhanden. Bildstöcke sind religiöse Wahrzeichen, die vor allem die fränkische Landschaft prägen. Ziel der Gemeinde ist es daher, den Bildstock zu erhalten. Aufgrund der künftigen Lage innerhalb der geplanten Verkehrsfläche, muss der Bildstock umverlegt werden. Der Bildstock hat in der Regel einen historisch oft auch belegbaren Bezug zu „seinem“ Platz. Der neue Standort ist daher im räumlichen Nahbereich vorgesehen.

## I-3. SCHUTZGEBIETE

### I-3.1 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets Grünbachgruppe (WSG-Nr-Amt 128141, Rechtsverordnung -RVO- vom 20.01.2006).



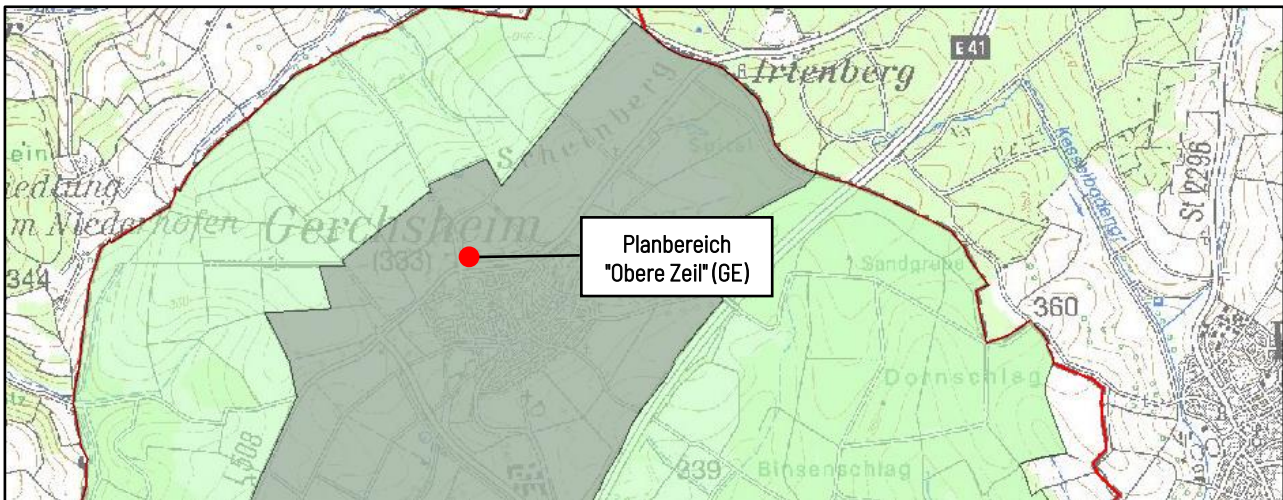


Bild I-7: Topographische Karte mit Darstellung der Wasserschutzgebietszonen, unmaßstäblich – Quelle:GIS Main-Tauber-Kreis

### I-3.2 SONSTIGE SCHUTZGEBIETE / SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE

In räumlicher Nähe südwestlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich geschützte Biotope („Feldhecken nördlich Gerchsheim entlang L578“ - Biotop-Nr. 162241286188). Diese Biotopflächen werden durch die Planung nicht berührt.

Weitere schutzwürdige Objekte wie Biotope, Naturdenkmale etc. oder Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Quellenschutzgebiete etc. sind von der Planung nicht betroffen.

## I-4. RAUMORDNUNG / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) vom 23.07.2002 und dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vom 27.06.2006.

### I-4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 (LEP 2002) BW

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt der Main-Tauber-Kreis in der Region Franken. Alle Gemeinden im Main-Tauber-Kreis, damit auch alle Flächen der Gemeinde Großbrinderfeld, werden dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Das Plangebiet gehört innerhalb des Landesentwicklungsplanes zum Mittelbereich Tauberbischofsheim.

### I-4.2 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

#### I-4.2.1 Entwicklungssachse

Die Gemeinde Großbrinderfeld mit ihren Ortsteilen liegt gemäß der regionalplanerischen Darstellung im Bereich der Entwicklungssachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg).

#### I-4.2.2 Regionale Siedlungsstruktur

Großbrinderfeld ist in der Raumnutzungskarte (RNK) als Siedlungsbereich dargestellt, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll [Plansatz 2.4.1 Z(2)]. Die verstärkte Siedlungstätigkeit soll bevorzugt im Kernort erfolgen.

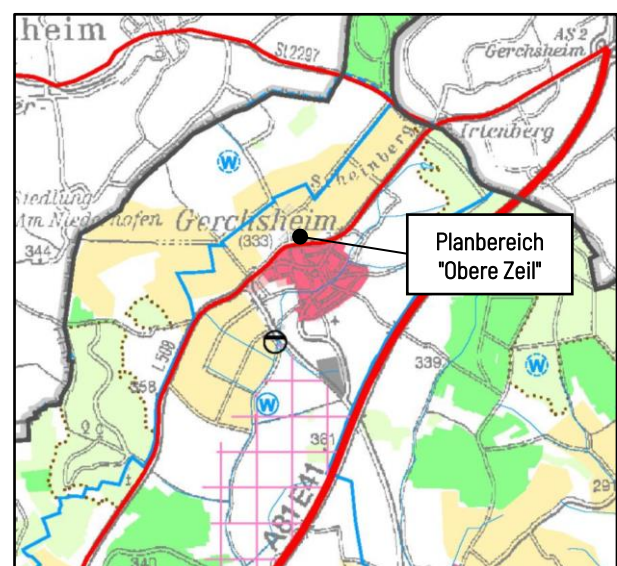


Bild I-8: Auszug aus der RNK für Großbrinderfeld  
Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

### I-4.2.3 Vorbehalts- und Vorranggebiet

Der Planbereich liegt gemäß den Darstellungen in der Raumnutzungskarte in keinem Vorbehalts- oder Vorranggebiet. Südöstlich des Planbereichs liegen Vorbehaltsgebiete (VBG) für Landwirtschaft (PS 3.2.3.3).

## I-5. LANDWIRTSCHAFT

### I-5.1 VORHANDENE NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Plangebiets liegen neben dem Altertheimer Weg ausnahmslos landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Grundstück Fl.St.Nr. 8428 und der westliche Teil des Grundstücks Fl.St.Nr. 8429 werden ackerbaulich bewirtschaftet. Der Ostteil des Grundstücks Fl.St.Nr. 8429 stellt eine Streuobstwiese dar. Ein kleiner Teil im Süden des Grundstücks Fl.St.Nr. 8428 wird ebenfalls als Wiese genutzt; als Gehölz ist hier ein einzelstehender Obstbaum zu verzeichnen.

### I-5.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG

Die Geländemorphologie der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches kann als glatt bezeichnet werden. Die sehr schwach bis mittel geneigte Fläche weist eine Geländeausrichtung tendenziell in Richtung Westen bzw. leicht in Richtung Südwesten auf.

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen stellen landbauwürdige Flächen mit mittlerer Bodengüte (Ackerzahl = ca. 37) dar und weisen gute Standort- und Bewirtschaftungsbedingungen auf. Die Ackerzahl wurde auf der Grundlage der Ertragsmesszahl beider Grundstücke Fl.St.Nrn. 8428 und 8429 ermittelt. Die im Planbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen sind somit aufgrund der Ackerzahl in Verbindung mit der Hangneigung dem unteren Bereich der Wertstufe „Vorrangfläche Stufe II“ zuzuordnen. Die im Planungsgebiet vorhandenen Landwirtschaftsflächen weisen gute Standort- und Bewirtschaftungsbedingungen auf. Die betroffenen Agrarflächen werden zum größten Teil ackerbaulich genutzt. Für die landwirtschaftliche Nutzung sind sie attraktiv, da sie aufgrund der guten Qualität des Bodens eine ökonomisch effiziente Nutzung ermöglichen. Aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnitts und ihrer Lage lassen sich die Ackerflächen mit landwirtschaftlichen Großgeräten gut anfahren, was sich positiv auf die Produktionskosten auswirkt.

„Vorrangfläche Stufe II“: landbauwürdige Flächen, mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 59) mit geringer Hangneigung oder gute bis sehr gute Böden mit Hangneigung >12 - 21 Prozent

### I-5.3 GEFÄHRDUNG DER AGRARSTRUKTUR

Auf dem Gesamtgemarkungsgebiet der Gemeinde Großbrinderfeld mit einer Gesamtgemarkungsfläche von 5.628 ha sind ca. 3.750 ha landwirtschaftliche Flächen vorhanden (Stand 2020, siehe Bild 5). Dies entspricht einem prozentualen Flächenanteil von knapp 67 %. Eine allgemeine Gefährdung oder sonstige Beeinträchtigung der Agrarstruktur durch das vorliegende Vorhaben ist nicht zu befürchten, weil lediglich ca. 0,8 ha d.h. rund 0,02% der gesamten Großbrinderfelder Landwirtschaftsfläche betroffen ist. Dieser sehr geringe Anteil kann zu keiner nennenswerten Veränderung oder gar Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Großbrinderfeld führen.

## Großbrinderfeld - Flächenentwicklung

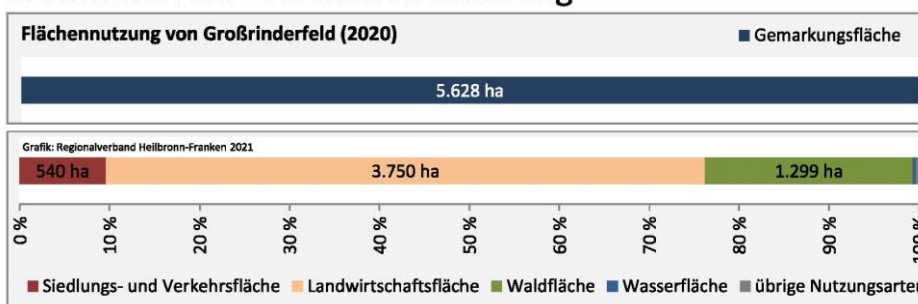


Bild I-9: Flächennutzung von Großbrinderfeld (2020), Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken 2020

## I-5.4 BEEINFLUSSUNG UND AUSWIRKUNGEN DER LANDWIRTSCHAFT

### I-5.4.1 Beeinflussung der im Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Flächen

Für die direkt an die Maßnahmenfläche angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden sich voraussichtlich keine relevanten Veränderungen der Bewirtschaftungsbedingungen ergeben.

Negative Einflussfaktoren wie Beschattungen durch die neu entstehenden Gebäudestrukturen sind aufgrund der Gebäudehöhenregulierung als marginal zu bewerten. Lediglich im Winter bei tief stehender Sonne können vereinzelt Verschattungen im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen auftreten; allerdings sind diese in dieser Jahreszeit nicht von Belang.

### I-5.4.2 Auswirkungen der Landwirtschaft auf das Umfeld

Der Planbereich „Obere Zeil“ grenzt im Osten und im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen, die allerdings nur an einigen Tagen im Jahr auftreten. Aufgrund der beabsichtigten gewerblichen Nutzung sind keine negativen Einwirkungen zu erwarten (z.B. gesunde Wohnverhältnisse).

## I-5.5 LANDESPLANERISCHE ZIELSETZUNG / ABWÄGUNG

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg gibt in Ziff. 2.4.3.5 das Ziel vor, die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig so fortzuentwickeln, dass sie für den Wettbewerb gestärkt wird und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung erfüllen kann.

Dabei sollen die für eine wettbewerbsfähige Landwirtschaft erforderlichen großflächigen Freiräume planerisch gesichert werden, um die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig zu erhalten. Landwirtschaftlich gut geeignete Böden sind nach der Begründung des LEP 2002 als zentrale Produktionsgrundlagen zu schützen. Das festgelegte Ziel zeigt, dass der Landwirtschaft gerade in den Bereichen des Ländlichen Raums im engeren Sinne eine große Bedeutung beigemessen wird und die Landwirtschaft daher fortzuentwickeln ist.

Aus diesem allgemein gehaltenen Ziel ergibt sich aber nicht, dass landwirtschaftliche Flächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden dürfen. Könnten landwirtschaftlich genutzte Flächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden, so wäre die städtebauliche Entwicklung der Kommunen komplett auf den Innenbereich beschränkt. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen kann daher nicht automatisch einen Verstoß gegen das in Ziff. 2.4.3.5 des LEP 2002 enthaltene Ziel darstellen.

Der Gemeinde Großrinderfeld ist bewusst, dass hier konkurrierende Belange aufeinandertreffen, zum einen die Belange der Landwirtschaft mit den guten Bodenwerten, zum anderen die gewerblichen Belange in Großrinderfeld mit der Anforderung die gewerbliche Wirtschaft vor Ort mit einem möglichst dauerhaft stabilen Größen- und Branchenmix zu sichern und weiterzuentwickeln.

Der Standort stellt zudem das Resultat eines Abwägungs- und Entscheidungsprozesses unter Zugrundlegung der landwirtschaftlichen und standörtlichen Aspekte dar und wird folglich als städtebaulich sinnvoll erachtet. Unter Zugrundelegung nachfolgender Gründe hat sich die Gemeinde Großrinderfeld entschieden, dem geplanten Gewerbestandort in Gerchsheim Vorrang einzuräumen:

Das Plangebiet liegt im direkten Anschluss an die Landesstraße L578. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im innerörtlichen Bereich von Gerchsheim wird somit vermieden.

- ⊕ Eine äußere verkehrstechnische Erschließung für den Planbereich ist aufgrund der Lage nicht erforderlich.
- ⊕ Die Entfernung zur Anschlussstelle Gerchsheim (BAB81) beträgt knapp 4 Kilometer. Diese Entfernung erfüllt die Kriterienanforderungen der EnBW hinsichtlich räumlicher Nähe zur Autobahn.
- ⊕ Die Erschließung des Standortes ist aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den Randlagen des Plangebiets relativ einfach möglich
- ⊕ Nahezu alle landwirtschaftlichen Flächen auf der Gesamtgemarkung Großrinderfeld besitzen eine gute Bodenqualität mit der Ausweisung als Vorrangflur. Folglich ergibt sich für den Planbereich kein Alleinstellungsmerkmal.



- ⊕ Eine Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Großbrinderfeld oder eines landwirtschaftlichen Betriebs wird durch das Vorhaben nicht begründet.
- ⊕ Das Plangebiet liegt in keinem schutzwürdigen Bereich oder in einem regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiet.

## I-6. BAULEITPLANUNG

### I-6.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

#### I-6.1.1 Allgemein

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-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-Großbrinderfeld-Großbrinderfeld-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.

#### I-6.1.2 Jetzige / Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach ist der Planbereich „Obere Zeil“ in Gerchsheim vollumfänglich im Außenbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Bild I-10: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Planbereichs „Kindertagesstätte Steig“



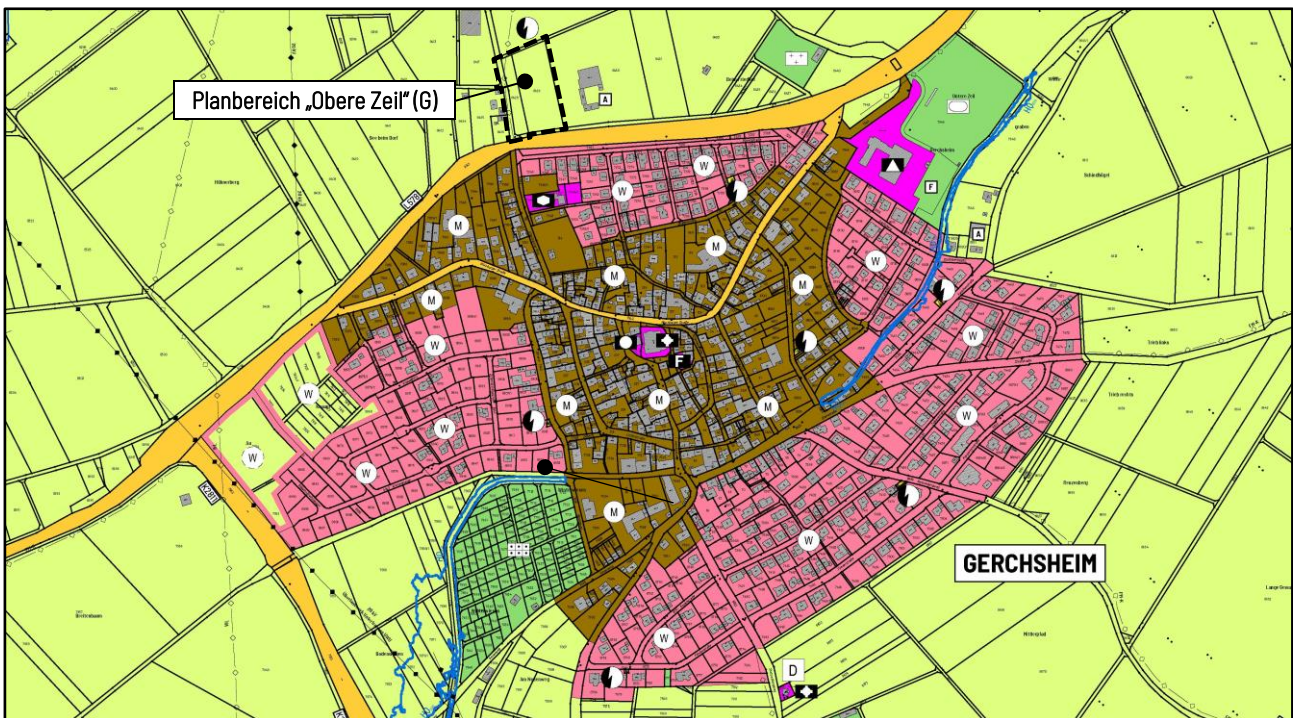


Bild I-11: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan mit Darstellung des Planbereichs – Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach

Aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht die beabsichtigte gewerbliche Nutzung des Bebauungsplans „Obere Zeil“ nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und kann somit in seiner Gesamtheit nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellung ist folglich zu ändern und der künftig beabsichtigten Nutzung als Gewerbliche Baufläche anzupassen (28. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach).

Der westliche und mittlere Bereich des Plangebiets werden unter Miteinbeziehung eines Teilbereiches des „Altertheimer Weg“ (Fl.St.Nr. 8427) als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Der östliche Bereich im Gebiet bzw. des Grundstücks Fl.St.Nr. 8429 wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine Ausweisung entsprechend der vorhandenen Nutzung als Streuobstwiese vorgesehen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Großrinderfeld wird der südliche Rand des Planbereichs ebenfalls in die Darstellung als Grünfläche miteinbezogen.

### I-6.1.3 Ziele der Planung

Städte und Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder fortzuschreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Ziel der der 28. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Ansiedlungen im Planbereich „Obere Zeil“.

Neben der vorrangigen gewerblichen Nutzung des Planbereichs soll eine planungsrechtliche Sicherung der im Osten des Grundstücks Fl.St.Nr. 8429 liegenden Streuobstwiese erfolgen. Der Baumbestand in der Grundstücksfläche umfasst insgesamt 16 Obstbäume. Diese Obstbaumwiese mit ihrem Vegetationsbestand prägt nicht nur das Landschafts- und Ortsbild, sondern stellt auch einen wertvollen Lebensraum insbesondere für Vögel und weitere Tierarten dar. Im Hinblick auf den Natur- und Landschaftsschutz soll dieser Baumbestand erhalten bleiben und um dieselbe Anzahl an Obstbäumen ergänzt werden.

## **I-6.1.4 Auswirkungen der Planung**

### Klimaschutz

Innerhalb des Plangebiets beabsichtigt die EnBW, einen Schnellladepark für Elektrofahrzeuge zu realisieren. Zur Umsetzung der geplanten Elektromobilität ist es erforderlich, die in Deutschland noch spärlich ausgestattete Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszubauen und deren Ausbau zu unterstützen.

Der geplante Schnellladepark stellt folglich einen weiteren Baustein dar, die Elektromobilität gerade im ländlichen Raum zu fördern und somit die als langfristiges Klimaschutzziel definierte Netto-Treibhausgasneutralität zu erreichen.

### Landwirtschaft

Durch die Ausweisung der gewerblichen Baufläche gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Wie bereits dargestellt bedingt der Verlust landwirtschaftlicher Flächen keine Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Großbrinderfeld.

### Orts- und Landschaftsbild

Anthropogene Vorbelastungen sind durch angrenzende Straßen, Wege und Gebäude vorhanden. Der bereits anthropogen vorbelastete Landschaftsteil wird sich mit der Neubebauung weiter verändern. Diese städtebaulichen Veränderungen sind der Gemeinde Großbrinderfeld bewusst und wurden im Rahmen der Standortsuche als verträglich bewertet. Auf Ebene des Bebauungsplans ist allerdings mit grünordnerischen Maßnahmen sicherzustellen, dass eine verträgliche Entwicklung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt.

### Verkehr

Mit der Realisierung der Planung entsteht ein Zielverkehr zum Plangebiet. Durch die Lage des Planbereichs im direkten Anschluss an die Landesstraße L578 entstehen allerdings dadurch keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen in den innerörtlichen Bereichen von Gerchsheim.

Die Landesstraße L578 besitzt eine ausreichende Kapazität für die Aufnahme des örtlichen und überörtlichen Zielverkehrs

## **I-6.2 STANDORTWAHL / -ALTERNATIVEN**

### **I-6.2.1 Innenentwicklung**

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen müssen die Kommunen vorrangig die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung prüfen.

Obwohl generell einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung seitens der Gemeinde Großbrinderfeld eingeräumt wird, besteht seitens der Gemeinde Großbrinderfeld die städtebauliche Absicht, die geplante Gewerbeneuansiedlung in der Randlage von Gerchsheim mit direktem Anschluss an die Landesstraße L578 zu realisieren. Somit werden die innerörtlichen Siedlungsflächen von Gerchsheim, die mittlerweile überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind, im Hinblick auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht belastet.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Gemeinde Großbrinderfeld weiterhin das städtebauliche Ziel verfolgt, gewerbliche Weiterentwicklungen oder Erweiterungen von ortsansässigen Unternehmen in den innerörtlichen Bereichen zu unterstützen.

### **I-6.2.2 Außenentwicklung**

Der Ortsteil Gerchsheim wurde bei der Standortsuche im Hinblick auf die räumliche Nähe zur Autobahn BAB81 gezielt angestrebt. Mit dem Planbereich „Obere Zeil“ wurde ein für die beabsichtigte Nutzung attraktiver Standort gefunden, der im direkten Anschluss an die Landesstraße L578 (ehem. Bundesstraße B27) liegt und sich 4 km Entfernung zur Anschlussstelle Gerchsheim (BAB81) befindet.

Die Erschließung des Standortes ist aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den Randlagen des Plangebiets relativ einfach möglich.



Mit der Realisierung des künftigen Gewerbeareals entstehen keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen in den innerörtlichen Bereichen.

Die Verfügbarkeit der Grundstücke innerhalb des Plangebiets ist gegeben. Verfügbare Standortalternativen mit vergleichbarer Ausgangssituation sind auf der Gemarkung Gerchsheim momentan nicht vorhanden.

### I-6.3 BEBAUUNGSPAN „OBERE ZEIL“

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbrinderfeld hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Obere Zeil“ auf Gemarkung Gerchsheim, Gewann „Obere Zeil“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste den unter der Ziffer I-1.4 beschriebenen Planbereich.

In der Zeit vom 02.10.2023 bis 05.11.2023 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.

Durch die vom Gemeinderat beschlossene Planung sollen für das genannte Gebiet in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Ansiedlungen geschaffen werden.



Bild I-12: Bebauungsplan „Obere Zeil“, Auszug aus dem Vorentwurf der Planzeichnung mit Stand 12.09.2023

### I-6.4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Eine im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Fläche in der Randlage von Gerchsheim soll zukünftig Raum für ein kleines Gewerbeareal bieten. Die Gemeinde Großbrinderfeld beabsichtigt, ein der vorhandenen Umgebungsbebauung und der geplanten Nutzung angemessenes Gewerbequartier mit direktem Anschluss an die Landesstraße L578 zu entwickeln. Entsprechend der festgelegten besonderen Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) sieht das städtebauliche Konzept drei überbaubare Bereiche bzw. Baugrundstücke mit Flächengrößen zwischen ca. 1.400 m<sup>2</sup> und ca. 1.900 m<sup>2</sup> im Planbereich vor, auf denen die Ansiedlung von kleinflächigen, wohnverträglichen Gewerbebetrieben vorgesehen ist. Intention der Gemeinde ist es, eine gewerbliche Bebauung in einer lockeren Bauweise in die Umgebungsbebauung zu integrieren und dadurch auch einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Im Planbereich sollen folglich Baukörper in maximal zweigeschossiger Bauweise mit Gebäudehöhen entsprechend der vorhandenen Nachbarbebauung entstehen.

Die gestalterische Einbindung der neuen Baukörper in die Umgebung erfolgt durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen), durch die festgesetzte offene Bauweise sowie durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen).

Um eine verträgliche Einbindung des Planbereichs im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu gewährleisten und um die Aufenthaltsqualität im künftigen Gewerbegebiet zu erhöhen, sieht das städtebauliche Konzept folgende Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbeareals vor:

- ⊕ Baumpflanzungen entlang der nördlichen Gebietsgrenze;
- ⊕ Baumpflanzungen entlang des Altertheimer Weges;
- ⊕ Planungsrechtliche Sicherung des Streuobstbestandes im Ostteil des Plangebietes;
- ⊕ Obstbaumpflanzungen als Ergänzung zum vorhandenen Streuobstbestand entlang der östlichen Gebietsgrenze,
- ⊕ Gehölzpflanzungen (Hecken) zwischen den einzelnen Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken und der vorhandenen Streuobstwiese;
- ⊕ Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität;
- ⊕ Entwicklung einer extensiven artenreiche Wiese im Bereich des vorhandenen Streuobstbestandes und am südlichen Gebietsrand;
- ⊕ Artenreiche Gestaltung der unbebauten Flächen nach ökologischen Gesichtspunkten als weiteren Beitrag zur Grünvernetzung.

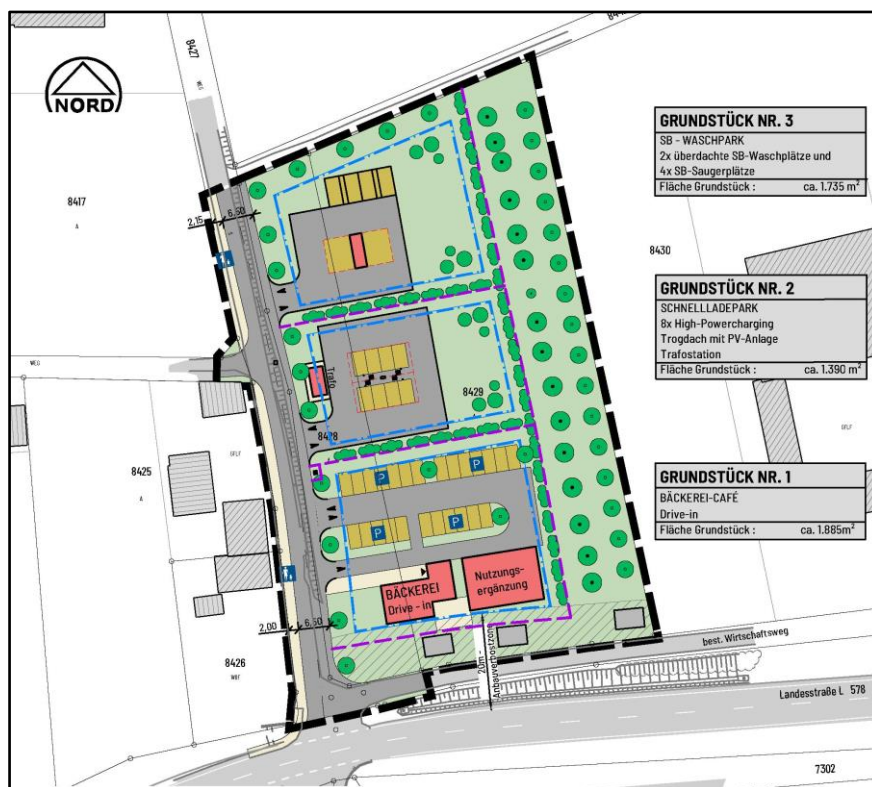


Bild I-12: Bebauungsplan „Obere Zeil“, Städtebauliches Konzept -Vorentwurf mit Stand 12.09.2023

## I-6.5 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Stand 05.10.2023) durch das Büro Andrena, 97956 Werbach erstellt. Auf die artenschutzrechtliche Einschätzung mit detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen.

Die vorliegende saP beinhaltet:

- ⊕ die Ermittlung und Darstellung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können bzgl. der europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten),
- ⊕ die Erarbeitung von Vorschlägen für artspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
- ⊕ Die Prüfung, ob nach § 45 BNatSchG Ausnahmen von den Verboten des § 44 zulässig sind.

Das nachfolgende Fazit ist der Ziffer 6 der saP zu entnehmen:

- ⊕ **Pflanzen-Arten** des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind von den geplanten Eingriffen nicht betroffen.
- ⊕ Die **Zauneidechse** wurde auf der Brachfläche im Südwesten des geplanten Baugebietes nachgewiesen. Zur Vermeidung der Verletzung und Tötung von Zauneidechsen-Individuen sind Vergrämuungsmaßnahmen notwendig. Vorher sind geeignete Ausweichhabitate in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorkommens funktionsfähig herzustellen (CEF-Maßnahme). Dazu werden detaillierte Vorschläge gemacht.
- ⊕ Eine **wesentliche Beeinträchtigung** weiterer Tier-Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist **nicht zu erwarten**.
- ⊕ Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden für **keine Tier-Art** des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.
- ⊕ Im Wirkraum der geplanten Eingriffe konnte das Vorkommen von **19 europäischen Brutvogelarten** nachgewiesen werden. Zwei Arten wurden als reine Nahrungsgäste eingestuft. 17 Arten brüten sicher (Brutnachweis), wahrscheinlich (Brutverdacht) oder möglicherweise (Brutzeitfeststellung) im Gebiet bzw. knapp außerhalb. Im direkten Eingriffsbereich brütete im Jahr 2023 keine Art. Dies könnte sich aber in den Folgejahren ändern. Darum ist als eine Vermeidungsmaßnahme die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit notwendig. Damit kann die Verletzung und Tötung von Vogel-Individuen vermieden werden. Es kommt keine Vogelart vor, bei der die Aufgabe von Brutten durch bauzeitliche Störungen zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen würde. Für alle potenziell vom Verlust von Fortpflanzungsstätten betroffenen Arten kann mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass Ausweichhabitate im nahen Umfeld in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.
- ⊕ Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs-Maßnahmen werden für **keine europäische Vogelart** die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.
- ⊕ Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Folgende Maßnahmen entsprechend der Ziffer 8 der saP sind auf Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und festzusetzen:

- ⊕ **Vermeidungsmaßnahme V1: Brutvögel – Baufeldfreimachung und dauerhafte Baufeldfreihaltung**  
Um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten, müssen potenziell geeignete Brutplatz-Flächen für Brutvögel unattraktiv gestaltet werden
  - Brutvögel: notwendige Gehölzrodungen (im Südwesten des Gebietes) außerhalb der Fortpflanzungszeiten durchführen. Der geeignete Zeitraum dafür ist Anfang Oktober bis Ende Februar.
  - Brutvögel: Aufkommende Vegetation im Bereich der Baufelder und Baustelleneinrichtungsflächen ist dauerhaft so kurz zu halten, dass es für einen Nestbau von Bodenbrütern unattraktiv ist (≤ 5 cm, also scherrasenartig).
- ⊕ **Vermeidungsmaßnahme V2 / CEF-Maßnahme 1: Zauneidechse – Fachgerechte Vergrämuung / Umsiedlung**  
Um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten, ist der vorgeschlagene, detailliert beschriebene Ablauf der Vergrämuung / Umsiedlung einzuhalten.  
Durch diese Maßnahme sollen:
  - Ersatzlebensräume für die Zauneidechse zur Verfügung gestellt werden,
  - die Tiere aus der Südostecke des B-Plan-Gebietes dorthin vergrämt werden,
  - die Zauneidechsen einen dauerhaften Lebensraum an der Südgrenze des B-Plan-Gebietes erhalten.



## I-6.6 GRÜNORDNUNG

Das Erfordernis grünordnerischer Festsetzungen ergibt sich einerseits aus § 1 a Abs. 3 BauGB, also den festzusetzenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich planbedingter Eingriffe, andererseits aus den von der Gemeinde verfolgten städtebaulich freiraumplanerischen Zielen.

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft definiert, die zu den örtlichen Standortverhältnissen, zur geplanten baulichen Situation und zu den freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde Großbrinderfeld in Bezug gebracht werden. Die grünordnerischen Maßnahmen tragen in ihren Doppelfunktionen als Gestaltungselement zu einem „grünen“ städtebaulichen Erscheinungsbild sowie zur Kompensation planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

Folgende planerische Zielsetzung werden auf Ebene des Bebauungsplanes zu beachten:

- ⊕ Gestalterische Einbindung des Planbereiches in das Stadt- und Landschaftsbild durch angemessene Festsetzungen und Bauvorschriften;
- ⊕ Herstellung eines verträglichen 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 partiellen Lebensräumen auf dem Baugrundstück für einheimische Pflanzen, Insekten und anderer Tiere;
- ⊕ Gestalterische Vorschriften zu den unbebauten Flächen (Garten- und Freianlagen) nach ökologischen Gesichtspunkten;
- ⊕ Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild;
- ⊕ Erhalt der Streuobstwiese bzw. des Obstbaumbestands (Erhaltungsgebot) am Ostrand des Planbereiches.

## I-6.7 IMMISSIONSCHUTZ

### I-6.7.1 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.

### I-6.7.2 Gewerbe- und Verkehrsimmissionen

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die vorliegende Planung im Hinblick auf die zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärmmissionen mit den umliegenden bestehenden Nutzungen, insbesondere mit der im Süden des Plangebiets gelegenen Wohnnutzung verträglich ist.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sollte sowohl auf die Einwirkungen der vom Plangebiet ausgehenden zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärmmissionen auf die umgebende Bebauung eingegangen als auch eventuelle Einwirkungen auf das Plangebiet durch bestehende Nutzungen betrachtet werden.

In der Schalluntersuchung sollte auch geprüft werden, ob und in welchem Umfang passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt werden können.

### I-6.7.3 Landwirtschaftliche Immissionen

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

### I-6.8 KLIMASCHUTZ

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg vom 23.07.2013 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.
- ⊕ Zunahme von Extremniederschlägen.
- ⊕ wachsende Trockenheit.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung können grundlegende Entscheidungen und Zielvorgaben zur Siedlungsstruktur und zum Verkehrskonzept aber auch zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeinsparung, zum Umfang und zur Qualität von Freiflächen (insbesondere wohnortnahes Grün) getroffen und viele andere Ziele (z.B. Biodiversität) gesetzt werden, die wichtigen Voraussetzungen für die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels und für den Klimaschutz darstellen.

Detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte liegen für die Gesamtmarkung Großbrinderfeld nicht vor. Die Fragen des Klimaschutzes und der angepassten Energieverwendung stellen daher einen wichtigen Baustein der Bauleitplanung dar.

Die Entwicklung neuer Baugebiete zur Erweiterung der Siedlungsfläche erfolgt grundsätzlich auf der Basis von Bauleitplänen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Entwicklung neuen Baulands setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Die Entscheidung über die räumliche Lage und Dimension der Baulandentwicklung fällt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Demgegenüber werden durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen die konkreten Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke nach Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen verbindlich festgelegt. Die Bebauungspläne müssen dabei aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zu den Zielen einer klimagerechten Baulandentwicklung gehört nicht nur, dass die Auswirkungen auf das lokale und regionale Klima beachtet werden, sondern auch alle Bodennutzungsentscheidungen, die Einfluss auf die Ziele des globalen Klimaschutzes haben, also die Verringerung des Energiebedarfs.

Seitens der Gemeinde Großbrinderfeld wird der Fokus auf die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien gelegt:

- ⊕ Effiziente Versorgung mit Wärmeenergie – Solarthermie.
- ⊕ Erhöhung des Anteils an der Stromerzeugung durch PV-Anlagen.

Folgende Maßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

- ⊕ Allseitige Ein- und Durchgrünung des Planbereiches;
- ⊕ Planungsrechtliche Sicherung des Obstbaumbestandes im Ostteil des Plangebietes;
- ⊕ Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken;
- ⊕ Verbrennungsverbot von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger;
- ⊕ Hinweise zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz bei der Gebäudeplanung;

## I-6.9 ERSCHLIESSUNG

### I-6.9.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der geplanten Gewerbefläche erfolgt über den bestehenden Altertheimer Weg. Wie bereits dargestellt ist der Altertheimer Weg im Südwesten des Planbereichs an die Landesstraße L578 als übergeordnetes Verkehrssystem angebunden.

Die bestehende Ausbildung des Knotenpunktes L578 / Altertheimer Weg weist momentan keine Aufweitungen für Rechts- oder Linksabbieger auf. Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt des Main-Tauber-Kreises bedarf der bestehende Knotenpunkt keiner Veränderung (Mail vom 07.12.2022 an die Gemeinde Großbrinderfeld). Allerdings ist die Anfahrtsicht im Einmündungsbereich des Altertheimer Weges zur L578 in jedem Falle zu gewährleisten. Gemäß RAL 2012 (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) ist für das erforderliche Sichtfeld eine Schenkellänge mit  $L = 110$  m unter Zugrundelegung einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h (= bestehende Geschwindigkeitsbeschränkung auf der L578 auf Höhe des Planbereichs) anzusetzen.

### I-6.9.2 Entwässerung

#### Allgemeiner Kanalisationsplan AKP

Für den Ortsteil Gerchsheim liegt ein genehmigter Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) vor. Ungefähr zwei Drittel des Plangebiets (Südteil) sind als Teilgebiet im genehmigten AKP berücksichtigt. Der AKP sieht die Entwässerung des Teilgebiets im Mischsystem vor.

#### Entwässerungssystem im Plangebiet

Die Entwässerung des Plangebiets ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Das Schmutz- und das Niederschlagswasser aus den Dachflächen sind getrennt voneinander auf den Grundstücken zu sammeln und abzuleiten.

Das in den Gebäuden anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Das auf den Erschließungsstraßen sowie auf den befahrenen Hof- und Stellplatzflächen der Baugrundstücke (betriebliche Umgangsflächen) anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Das auf den Dachflächen anfallende nicht verunreinigte Regenwasser ist generell zurückzuhalten und in geeigneter Weise zu verdunsten / zu versickern. In diesem Zusammenhang sollten die Dächer der künftigen Gebäude zwingend intensiv oder extensiv begrünt werden. Des Weiteren sollten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser Retentionszisternen errichtet werden; das Dachflächenwasser kann über Retentionszisternen gedrosselt der öffentlichen Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

#### Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet liegt auf einer in Richtung Westen leicht geneigten landwirtschaftlichen Fläche. Bei starken Regeneignissen können u.U. Oberflächenabflüsse aus dem östlich angrenzenden Bereich in Richtung Westen d.h. in Richtung künftiger Bebauung entstehen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. im Rahmen einer Fachplanung zu prüfen, ob entwässerungstechnische Einrichtungen zur Ableitung eventuell entstehender Außengebietszuflüsse erforderlich werden.

#### Wasserrechtsverfahren

Für die innere und äußere abwassertechnische Erschließung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

### I-6.9.3 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die in Gerchsheim zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit Anschluss an das vorhandene angrenzende Wasserversorgungsnetz und ist somit sichergestellt.



Im Gewerbegebiet „Obere Zeil“ ist der Löschwasserbedarf als Grundschutz nicht über das öffentliche Wasserversorgungsnetz, sondern über zwei öffentliche Löschwasserbehälter gewährleistet. Generell wird der private Objektschutz in Abhängigkeit von den objektspezifischen brandschutztechnischen Kenngrößen ermittelt. Wenn die erforderliche Löschwasserrate für den privaten Objektschutz höher ist als die Löschwasserrate aus dem Grundschutz, ist die Differenz vom Objektbetreiber (Bauherr) über eine zusätzliche private Löschwasservorhaltung abzudecken.

#### **I-6.9.4 Sonstige Versorgung**

Die Stromversorgung und die Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet werden im Zuge der Erschließung mit den zuständigen Versorgern abgestimmt.

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### II-1. ALLGEMEINES

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil II der Begründung, wird ein rechtswirksamer Bestandteil der 28. Flächennutzungsplanänderung. Der Umweltbericht ist kein Planungsinstrument, sondern stellt die Gesamtschau und Bewertung aller Umweltbelange dar und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen. Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen bezieht sich der Umweltbericht auf die im Bearbeitungsgebiet vorhandenen Umweltqualitäten und -Empfindlichkeiten und stellt eine Prognose über die Umweltauswirkungen der Planung auf.

Der Umweltbericht zur 28. Flächennutzungsplanänderung wurde auf der Grundlage des Umweltberichts erarbeitet, der im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Obere Zeil“ vom Büro Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH aus 97990 Weikersheim erstellt wurde. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Obere Zeil“ mit seinen detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen.

### II-2 BERÜCKSICHTIGUNG DER IN FACHGESETZEN UND -PLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE

#### II-2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG (LEP 2002)

Der Landesentwicklungsplan trifft folgende Aussagen, die auf das Plangebiet zutreffen:

*„Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.“* (5.1.1 G)

*„Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.“* (5.1.1 Z)

*„Wild lebende Tiere und wildwachsende Pflanzen sowie ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlich und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen; ihre Lebensräume sowie ihre Lebensbedingungen sind zu erhalten, pflegen, entwickeln oder wiederherzustellen.“* (5.1.2.1 G)

*„Biotop sollen ihrer Biotop-Funktion angepasst weiter bewirtschaftet werden.“* (5.1.2.3 G)

#### II-2.2 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken finden sich keine Hinweise auf schutzbedürftige Bereiche oder besonders zu sichernde Bereiche, die planerisch zu berücksichtigen wären. Folgende umweltbezogenen Ziele, die grundsätzlich das Planungsvorhaben betreffen, werden genannt:

*„Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln.“* (1.2.4. G(2))

*„Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und die Auswirkungen sind zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“* (1.2.4. G(3))

*„Den Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so angeordnet und ausgestaltet werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in möglichst großem Umfang erhalten bleibt. Soweit möglich sollen sie entsprechend den gesamt-räumlichen Anforderungen konzentriert werden. Die Schonung eines Schutzgutes zu Lasten eines anderen ist dabei grundsätzlich zu vermeiden. Die Inanspruchnahme von Naturgütern soll so erfolgen, dass großräumige Umweltbelastungen minimiert und teilräumliche Umweltüberlastungen vermieden werden.“* (3 G(3))

## II-2.3 SCHUTZGEBIETE

Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG sowie Gebietes des Netzes Natura 2000 werden von der Planung nicht berührt.

Böden mit besonderen Funktionen oder Geotope sind nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturdenkmale bekannt.

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets Grünbachgruppe (WSG-Nr-Amt 128.141, Rechtsverordnung -RVO- vom 20.01.2006).

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind in die Unterlagen eingeflossen.

Gemäß der amtlichen Biotopkartierung sind keine besonders geschützten Biotope im Geltungsbereich vorhanden.

## II-3. RELEVANTE WIRKFAKTOREN

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- oder planbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden. Diese lassen sich im Plangebiet wie folgt konkretisieren:

Baubedingte Wirkfaktoren:

- ⊕ temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich von Lagerflächen, Baufeldern, Baustelleneinrichtung,
- ⊕ temporäre Erhöhung der Schallimmissionen durch Baufahrzeuge.

Anlage- bzw. planbedingte Wirkfaktoren:

- ⊕ dauerhafte Flächenumwandlung und Versiegelung und damit einhergehender
- ⊕ Verlust von landwirtschaftlichen Flächen als Habitate für geschützte Tier- und Pflanzenarten,
- ⊕ Verlust von Funktionen des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima),
- ⊕ Verringerung des Retentionsvolumens im Bereich der überbauten Flächen,
- ⊕ optische Störungen und Veränderung des Ortsbildes durch Art und Maß der baulichen Nutzung.

## II-3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### II-3.1 ALLGEMEIN

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurde dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Obere Zeil“, erstellt durch das Büro Klärle aus Weikersheim, entnommen. Nachfolgend werden das Baissszenario, die zu erwartenden Umweltauswirkungen und die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

### II-3.2 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

#### II-3.2.1 Schutzgut Mensch

Mit dem Ziel, gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für den Menschen dauerhaft zu erhalten und herzustellen, sind schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche, Licht etc. auf das Wohn- und Lebensumfeld des Menschen so weit als möglich zu vermeiden. Ferner sind für die landschaftsbezogene Erholung die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erschließung ebenso wie die Ruhe und Freiheit von Lärm- und Geruchsemissionen von Bedeutung.

#### Beschreibung

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Gerchsheim. Der Planbereich ist durch die südlich des Plangebiets verlaufende Landesstraße L578 von der Ortslage Gerchsheim getrennt. Im räumlichen Nahbereich ist eine Streubebauung zur Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden. Dahinter öffnet sich die freie Landschaft in Richtung Westen, Norden und Osten.

Das Plangebiet wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen bestimmt (Ackerflächen und Streuobstwiese).



### Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Vergleich zum Ausgangszustand ist mit einer Erhöhung des Lärmpegels und einer erhöhten KFZ-Dichte auf den Verbindungswegen zu rechnen. Insbesondere für die Anwohner am Altertheimer Weg erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Die Gerchsheimer Einwohner, die südlich der Landesstraße ihren Wohnsitz haben, müssen nicht mit Auswirkungen auf Ihr Wohnumfeld rechnen.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen

Die Lärmbelastungen durch Verkehr und Gewerbe, die nach innen und nach außen wirken, sollten im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens überprüft werden; gegebenenfalls sind diesbezüglich Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes zu treffen.

### Bewertung

Der Immissionspegel der Fläche wird sich im Vergleich zur vorherigen Nutzung erhöhen. Die Fläche liegt am Ortsrand Gerchsheims und ist durch die Lage an der L578 bereits anthropogen vorbelastet. Für die Bewohner Gerchsheims ergeben sich durch die Errichtung der Gewerbefläche infrastrukturelle Vorteile, zudem kann die bestehende Erschließungsinfrastruktur genutzt werden.

Insgesamt ist eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch festzustellen.

## II-3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Beschreibung



Bild II-1 bis Bild II-4: Habitatstrukturen im Plangebiet (Fotos Klärle GmbH 2023)

Auf der Fläche selbst sind keine geschützten Biotop oder andere Schutzgüter zu verzeichnen. Dennoch befinden sich auf der Fläche Strukturen die Habitate für zahlreiche Tierarten. Die Streuobstreihe am Ostrand der Planfläche dient als Brut-, Balz-, Wohn- und Zufluchtsstätte für zahlreiche baum-, höhlen- und gebüschbrütende Vogelarten geeignet. Auch für höhlen- und spaltenbewohnende Fledermausarten bietet die Fläche potentielle Quartiere. Durch die Siedlungsstrukturen liegen in unmittelbarer Nähe zur Planfläche Quartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten. Auch zahlreiche nicht gefährdete Kleinsäugetierarten finden hier Nahrungs- und Rückzugshabitate. Auf dem Lagerplatz der Pflastersteine (Bild links unten) wurde eine Zauneidechse gesichtet. Die Holzstammlagerflächen können ebenfalls wichtige Strukturen für zahlreiche Arten darstellen. Im Bezug auf weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen wird auf die zugehörige saP verwiesen.

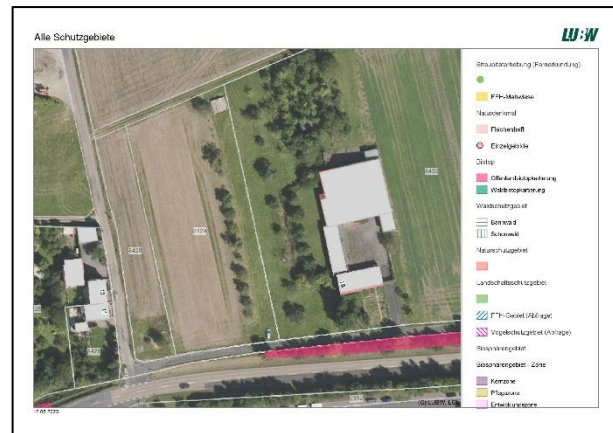
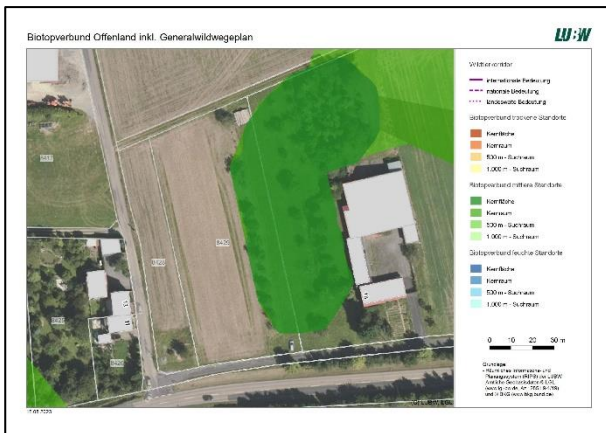


Bild II-5 bis Bild II-6: Karten Biotopverbund und Schutzgebiete, Quelle LUBW, 2023

Auch hinsichtlich des Biotopverbundes nimmt der Streuobstbestand im Osten des Plangebiets eine zentrale Bedeutung ein. Diese ist Kernfläche im Biotopverbund mittlerer Standorte und daher unbedingt zu erhalten. Durch die geplante weitere Streuobstreihe im Zuge des Bebauungsplanverfahrens könnte der Biotopverbund an dieser Stelle langfristig gestärkt werden.

Der Eingriffsbereich selbst bietet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur boden- oder bodennahbrütenden Arten der offenen Feldflur wie Feldlerche o. Wiesenschafstelze einen Lebensraum. Durch die angrenzenden anthropogenen Strukturen wie Straße und Siedlungsbereiche ist die Fläche sehr störintensiv, weshalb ein Vorkommen der vorgenannten Arten eher als unwahrscheinlich einzustufen ist.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen treten kurzzeitige Wirkfaktoren und Wirkprozesse, wie die Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Baumaschinen und die Lagerung von Baumaterialien auf. Während der Baumaßnahmen kommt es zu Störungen durch Baulärm und Erschütterungen sowie die Anwesenheit von Menschen.

Mit Verlusten bzw. Fragmentierungen von Lebensräumen außerhalb der Planfläche ist nicht zu rechnen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Als Folge der Flächeninanspruchnahme können sich qualitative und quantitative Verluste und/oder Beeinträchtigungen von Brut-, Balz-, Wohn- und Zufluchtsstätten, von Nahrungsgebieten und von Individuen ergeben. Das vorhandene Zauneidechsenhabitat wird durch das Vorhaben zerstört. Es werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Das Plangebiet erfährt durch die Überplanung eine Umnutzung von einer intensiv ackerbaulich genutzten zu einer stark versiegelten Gewerbefläche. Durch die Inanspruchnahme der Ackerflächen gehen Brut- und Nahrungshabitate verloren. Die Eingriffsfläche kann, auch durch die randliche Bepflanzung, eine Aufwertung im Hinblick auf Brutstätten und Nahrungsgebiet bei blütenbesuchenden Insekten sowie samen- und insektenfressenden Tierarten erfahren.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Eingriffe auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind folgende Maßgaben zu beachten:

- ⊕ Umsetzung der in der CEF-Maßnahme „Ersatzhabitate Zauneidechsen“
- ⊕ Schutz angrenzender Biotopstrukturen durch Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Plangebiets.
- ⊕ Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen (Ende August – Ende Februar). Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, dass im Eingriffsbereich keine Vögel brüten.
- ⊕ Erhalt der Streuobstreihe
- ⊕ Pflanzung von Heckenstrukturen Stärkung des Streuobstbestands durch Neupflanzung einer Streuobstreihe im Plangebiet

## Bewertung

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie der CEF-Maßnahme eine Erfüllung der Verbots-tatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die anlagenbedingten Wirkprozesse werden aufgrund der Umsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als wenig erheblich eingestuft. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist nicht von betriebsbedingten Wirkprozessen auszugehen. Der Eingriff auf das Schutzgut wird mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

### **II-3.2.3 Schutzgut Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen saniert und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden.

Das Schutzgut Boden wird durch eine Überplanung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst.

#### Beschreibung

Die laut Bodenkarte des LGRB (Maßstab 1:50000) vorherrschende Bodenart ist „Pararendzina-Pelosol, Terra fusca-Rendzina, Pelosol, Terra fusca, Pararendzina und Rendzina aus geringmächtigen, tonig-steinigen Fließerden über Karbonatgestein des Oberen Muschelkalks.

- ⊕ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2,0)
- ⊕ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (2,0)
- ⊕ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)
- ⊕ Gesamtbewertung: 2,5

Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch als Standort für naturnahe Vegetation wird nicht erreicht.

Es besteht eine Vorbelastung der Böden durch die vormalige intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen.

Bodendenkmale sowie Geotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase unterliegt das Schutzgut verschiedensten maschinellen Einflüssen. Durch den Einsatz großer und schwerer Maschinen kommt es zu Bodenverdichtungen. Der Boden wird teilweise abgegraben und abtransportiert oder an anderer Stelle zum Massenausgleich eingesetzt. Dabei kommt es zur Durchmischung der Bodenhorizonte.

Der Boden kann seine Eigenschaften wie Sorption und Pufferfunktionen nicht mehr aufrechterhalten. Der Eintrag von Schadstoffen sollte vermieden werden. Bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften, sollte dies nicht eintreten.

#### Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Boden geht als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft verloren. Im Bereich baulicher Anlagen wird der Boden dauerhaft versiegelt. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper (Filter- und Puffer) geht auf den versiegelten Flächen dauerhaft verloren, auf den anderen Flächen wird diese Funktion vorübergehend herabgesetzt bis der Boden sich wieder gesetzt hat und diesen Funktionen in den geplanten Grünbereichen wieder nachkommen kann.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen

Schutz des wertvollen Oberbodens durch abräumen und getrennte Lagerung vom Unterboden. Der Oberboden kann, an anderer Stelle zur Verbesserung des Bodens beitragen. Die Bodenverdichtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken, Baufahrzeuge und Baumaterial sind ausschließlich innerhalb der Planfläche zu lagern.

### Bewertung

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung verletzt. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seine bisherigen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen. Auf den geplanten Grünflächen können diese Funktionen wiederhergestellt werden.

Für das Schutzgut Boden wird eine mittlere Erheblichkeit festgestellt.

### **II-3.2.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

### Beschreibung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Wolfsgraben verläuft durch Gerchsheim ca. 500m in südlicher Richtung.

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets Grünbachgruppe (WSG-Nr-Amt 128.141, Rechtsverordnung -RVO- vom 20.01.2006). Laut Rechtsverordnung ist das Errichten von Baugebieten (bzw. sonstigen Nutzungen) zulässig, wenn „die Belange der Grundwasserneubildung der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen“. Die zugehörige Rechtsverordnung ist bei Baumaßnahmen zwingend zu achten.

Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden auf der Planfläche außerhalb des bestehenden Weges bisher uneingeschränkt erfüllt.

### Baubedingte Auswirkungen

Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen des Bodens werden durch den Einsatz schwerer Maschinen gestört. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht eintreten.

### Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Auf versiegelten Flächen werden die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades erhöht sich der Oberflächenabfluss. Das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens wird vermindert.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen

Durch Anlage von Grünstrukturen und wassergebundenen Decken in den unversiegelten Bereichen des Plangebiets kann sich der Oberflächenabfluss kleinräumig vermindern, und die Grundwasserneubildungsrate etwas gestärkt werden. Die baulichen Anlagen und Oberflächen sind so auszugestalten, dass keinerlei Schadstoffe in das Grundwasser gelangen, um das Wasserschutzgebiet Grünbachgruppe nicht zu gefährden.

### Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagenbedingt negative Auswirkungen zu erwarten, da sich die Grundwasserneubildungsrate vermindert und der Oberflächenabfluss verstärkt wird. Gleichzeitig wird ein wasserwirtschaftlich sensibler Bereich überplant.

Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser festzustellen.

### **II-3.2.5 Schutzgut Klima / Luft**

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.

### Beschreibung

Der Deutsche Wetterdienst gibt für den Bereich Großbrinderfeld eine durchschnittliche Jahreslufttemperatur von 9°-10°C an. Mit 600 mm Niederschlag gehört das Gebiet zu den trockensten Gebieten Süddeutschlands.



Das Planungsgebiet in Ortsrandlage weist Acker- und Wiesenflächen auf. Randlich verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg. Verstreut sind bereits bebaute Bereiche im Westen, Norden und Osten, außerhalb des Geltungsbereiches, vorhanden. Die Ackerflächen dienen der Kaltluftproduktion. Die Kaltluft fließt entsprechend der Hangrichtung nach Süden ab, besitzt allerdings aufgrund der Kleinflächigkeit lediglich eine geringe lokalklimatische Ausgleichsfunktion für die im Süden liegenden Siedlungsbereiche.

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch Baustellenverkehr- und Baumaschinen kommt es zu erhöhten Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen.

#### Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Versiegelung von Böden sowie der Bau von Gebäuden sorgen für eine Veränderung des Kleinklimas auf der Untersuchungsfläche und auf angrenzenden Flächen. Die klimatische Ausgleichsfunktion der Fläche geht dauerhaft verloren, gleichwohl erhitzen sich versiegelte Flächen stärker.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen

Gehölzanzpflanzungen und Grünflächen können eine kleinräumige Verbesserung bewirken. Die Gebäude sollten möglichst in hellen Farbtönen gehalten werden um das Rückstrahlvermögen zu verbessern. Die Versiegelung ist auf das Minimum zu beschränken.

#### Bewertung

Die geplante Bebauung bewirkt eine kleinräumige Verschlechterung des Mikroklimas und der Kaltluftentstehung. Durch geplante Bepflanzungen kann diese Verschlechterung mittelfristig herabgesetzt werden.

Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Klima festzustellen.

### **II-3.2.6 Schutzgut Landschaft**

Für eine allgemeine Beurteilung des Landschaftsbildes werden die grundsätzlichen Kriterien der Vielfalt, der landschaftlichen Eigenart und Schönheit und der Naturnähe der Landschaft herangezogen. Der Charakter des Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen als auch mit den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

#### Beschreibung

Das Plangebiet liegt am Nordrand von Gerchsheim. Die Fläche wird derzeit noch als Ackerfläche bewirtschaftet. Am Ostrand befindet sich eine Streuobstreihe mit unterwachsenem Grünlandbestand unterschiedlicher Nutzungsinintensität. Die Fläche ist insgesamt sanft nach Westen exponiert. Südlich der Planfläche befindet sich die Landesstraße L578, welche das Plangebiet und seine Umgebung von der Ortslage Gerchsheim abgrenzt. Im Umfeld des Plangebiets finden sich typische Einzelhofstellungen, die zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden. Westlich des Plangebiets befinden sich zwei Wohnhäuser. Am Südwestrand der Fläche wurden Pflastersteine abgelagert. Hier wächst ein Kirschbaum sowie ein Hartrigelstrauch. Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit bewertet. Durch die Lage und die Umgebung ist die Fläche nicht von weiter her einsehbar und besitzt keine Fernwirkung. Aufgrund vorgenannter Faktoren besitzt das Plangebiet keine besonderen Eigenschaften hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

#### Baubedingte Auswirkungen

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

#### Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Überplanung der Fläche für gewerbliche Nutzungen erfährt die ehemals ackerbauliche Fläche eine gänzliche, dauerhafte anthropogene, technische Überprägung.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Neben einer Höhenfestsetzung für die geplanten Gebäude können Pflanzgebote und Grünordnungsmaßnahmen für eine sanftere Eingliederung in das bestehende Landschaftsbild sorgen.

## Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere durch die Festsetzung zur Gebäudegestaltung und von Durchgrünungs- sowie Eingrünungsmaßnahmen, sind geringe Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### **II-3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung

Am Westrand des Planbereiches ist angrenzend an den Alterthemer Weg ein Bildstock vorhanden. Bildstöcke sind religiöse Wahrzeichen, die vor allem die fränkische Landschaft prägen. Ziel der Gemeinde ist es daher, den Bildstock zu erhalten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine weiteren Kulturdenkmale bekannt.

Bei allen Bodeneingriffen sollte zudem mit der Zerstörung archäologischer Funde und Befunde gerechnet werden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen

Aufgrund der künftigen Lage innerhalb der geplanten Verkehrsfläche, muss der Bildstock umverlegt werden. Der Bildstock hat in der Regel einen historisch oft auch belegbaren Bezug zu „seinem“ Platz. Der neue Standort ist daher im räumlichen Nahbereich vorgesehen. Die Verlagerung ist bei der Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Sollten des Weiteren bei Bauarbeiten unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.



Bild II-7: Bildstock Plangebiet (Foto Klärle GmbH 2023)

#### Bewertung

Bei ordnungsgemäßer Verlagerung des Bildstocks an einen Standort im räumlichen Nahbereich sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **II-3.2.8 Schutzgut Fläche**

#### Beschreibung

Der Bebauungsplan überplant zum größten Teil landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg) in einem geringen Umfang. Beansprucht werden Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit sowie befestigte Flächen (Asphaltflächen)

#### Baubedingte Auswirkungen

Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen darf ausschließlich im Plangebiet erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden. Innerhalb der Fläche ist ein möglichst geringes Maß an Versiegelungen (Bereich der baulichen Anlagen sowie der Bodenverdichtungen, die durch das Befahren mit schweren Maschinen entstehen) zu erzielen.

#### Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft dauerhaft Flächen entzogen. Die Fläche steht nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Mit der Planung geht zudem ein relativ hoher Versiegelungsgrad einher.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen ausschließlich im Baufeld.

## Bewertung

Der dauerhafte Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche stellt einen hohen Eingriff in das Schutzgut dar.

Aufgrund der Standortwahl im Anschluss an bestehende Infrastrukturen kann die Flächeninanspruchnahme minimiert werden, da vorhandene Verkehrs- und andere Versorgungsstrukturen genutzt werden können. Durch die Neubebauung in Anbindung an bereits bebaute Areale kann so der Flächenverbrauch minimiert und eine Flächenausweitung im größeren Umfang an anderer Stelle vermieden werden.

### **II-3.3 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.

### **II-3.4 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt nach dem aktuellen Stand der Planung gemäß dem Stand der Technik.

Die Entwässerung zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird im modifizierten Mischsystem erfolgen.

### **II-3.5 AUSWIRKUNGEN AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UMFÄLLE UND KATASTROPHEN**

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sowie Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.

### **II-3.6 MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT**

Wie bereits beschrieben können Schädigungen durch folgende Maßnahmen vermieden werden, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert ist und sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert:

- ⊕ Vermeidungsmaßnahme V1: Brutvögel - Baufeldfreimachung und dauerhafte Baufeldfreihaltung
- ⊕ Vermeidungsmaßnahme V2 / CEF-Maßnahme 1: Zauneidechse – Fachgerechte Vergrämung / Umsiedlung

Unter der Voraussetzung, dass die Streuobstwiese erhalten bleibt und durch Erhaltungsschnitt des Obstbaumbestandes dauerhaft gepflegt wird, sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

Tauberbischofsheim, den 01.12.2023

Die Vorsitzende des Gemeinsamen Ausschusses

**Anette Schmidt**

-Bürgermeisterin-

## RECHTS- UND ARBEITSGRUNDLAGEN / INFORMATIONS- UND INTERNETQUELLEN

Die **28. Flächennutzungsplanänderung „Obere Zeil“ (G)** auf der Gemarkung Gerchsheim basiert auf den nachfolgenden Rechts- und Arbeitsgrundlagen sowie auf folgende Informations- und Internetquellen:

- ⊕ **Baugesetzbuch (BauGB)**, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- ⊕ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- ⊕ **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ⊕ **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)**, verkündet am 20. August 2002.
- ⊕ **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020** des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
- ⊕ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- ⊕ **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- ⊕ **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23. Juni 2015 (BGBl. I S. 2542), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- ⊕ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Arten, Biotope, Landschaft- Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2009)**
- ⊕ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Bewertung der Biototypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (2005)**
- ⊕ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Bodenschutz 23 (2010)**
- ⊕ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Bodenschutz 24, Arbeitshilfe (2012, 2. überarbeitete Auflage)**
- ⊕ **Büro Andrena GbR, Landschaftsökologie & Naturschutz, 97956 Werbach: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand: 05.10.2023**
- ⊕ **Gemeinde Großbrinderfeld, Allgemeine Informationen zur künftigen Nutzung, Angaben und Unterlagen zum Planbereich, Bebauungsplan „Obere Zeil“.**