

# VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT



TAUBERBISCHOFSSHEIM



GROSSRINDERFELD



KÖNIGHEIM



WERBACH

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

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

14. ÄNDERUNG - GEWERBLICHE ERWEITERUNGSFLÄCHEN  
IN TAUBERBISCHOFSSHEIM

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Datum 15.01.2024

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> .....	<b>4</b>
<b>1. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1 Verwaltungsraum Tauberbischofsheim .....	4
1.2 Planungsanlass / Städtebauliches Ziel .....	4
1.3 Wirtschaftsstandort .....	5
1.4 Änderungsinhalte .....	5
1.5 Planunterlagen .....	6
1.6 Planungsstand .....	6
1.7 Verfahren .....	7
<b>2. SCHUTZGEBIETE</b> .....	<b>7</b>
2.1 Wasserschutzgebiet .....	7
2.2 Landschaftsschutzgebiet .....	7
2.3 Archäologisches Kulturdenkmal .....	8
2.4 Weitere schutzwürdige Bereiche und Objekte .....	8
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>8</b>
3.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) Baden-Württemberg .....	8
3.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 .....	8
<b>4. RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>11</b>
<b>5. ÄNDERUNGSBEREICH 1</b> .....	<b>13</b>
5.1 Lage- und Bestandssituation .....	13
5.2 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	13
5.3 Notwendigkeit der Flächennutzungsplanänderung .....	14
5.4 Bauflächenbedarf .....	15
5.5 Geltungsbereich .....	17
5.6 Öffentliche Verkehrserschließung .....	17
5.7 Vorbehaltsgebiet für Erholung / Landschaftsbild .....	17
5.8 Immissionen .....	17
5.9 Altlasten / Bodenschutz .....	18
5.10 Bestehende Freileitung .....	18
<b>6. ÄNDERUNGSBEREICH 2</b> .....	<b>18</b>
6.1 Lage- und Bestandssituation .....	18
6.2 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	19
6.3 Massnahme der Innenentwicklung .....	19
6.4 Bauflächenbedarf .....	19
6.5 Geltungsbereich .....	20
6.6 Öffentliche Verkehrserschließung .....	20
6.7 Immissionen .....	20
6.8 Altlasten / Bodenschutz .....	20
<b>7. KLIMASCHUTZ</b> .....	<b>22</b>
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b> .....	<b>23</b>
<b>8. ALLGEMEIN</b> .....	<b>23</b>
<b>9. IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE</b> .....	<b>23</b>
9.1 Baugesetzbuch (BauGB) .....	23
9.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg .....	23
9.3 Regionalplan Heilbronn-Franken .....	24
<b>10. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>24</b>
10.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose .....	24
10.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung .....	27
<b>11. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>27</b>
<b>12. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG)</b> .....	<b>27</b>

13. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ .....	28
14. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG .....	28
15. PLANUNGALTERNATIVEN / BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN WAHL .....	28
16. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN .....	28
17. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING).....	28
18. ZUSAMMENFASSUNG .....	29
RECHTS- UND ARBEITSGRUNDLAGEN / INFORMATIONS- UND INTERNETQUELLEN .....	30


Projektleitung / Bearbeitung (Begründung):

E. Göbel

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

in Zusammenarbeit (Umweltbericht) mit:

Dipl.-Geogr. J. E t t w e i n

 Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH  
Bachgasse 8 | 97990 Weikersheim

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1. EINFÜHRUNG

#### 1.1 VERWALTUNGSRAUM TAUBERBISCHOFSSHEIM

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

#### 1.2 PLANUNGSANLASS / STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die gewerbliche Weiterentwicklung und die wirtschaftliche Stärkung ist erklärtes Ziel der Stadt Tauberbischofsheim. Folglich ist es aus kommunaler Sicht erforderlich, gewerbliche Erweiterungsflächen im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung auszuweisen, um den kurzfristigen Bedarf zu decken. Mit der Ausweisung der gewerblichen Erweiterungsflächen sollen die wirtschaftliche Entwicklung von ortsansässigen Firmen unterstützt und dadurch Arbeitsplätze gesichert werden. Des Weiteren sollen Abwanderungen von Firmen oder Verlagerungen von ansässigen Unternehmen an anderen Standorten im Stadtgebiet verhindert werden.

Vor diesem Hintergrund wird seitens der Stadt das städtebauliche Ziel verfolgt, die bestehenden Gewerbegebiete zu sichern und den Focus auf die bereits bestehenden Gewerbegebiete aufrecht zu erhalten.

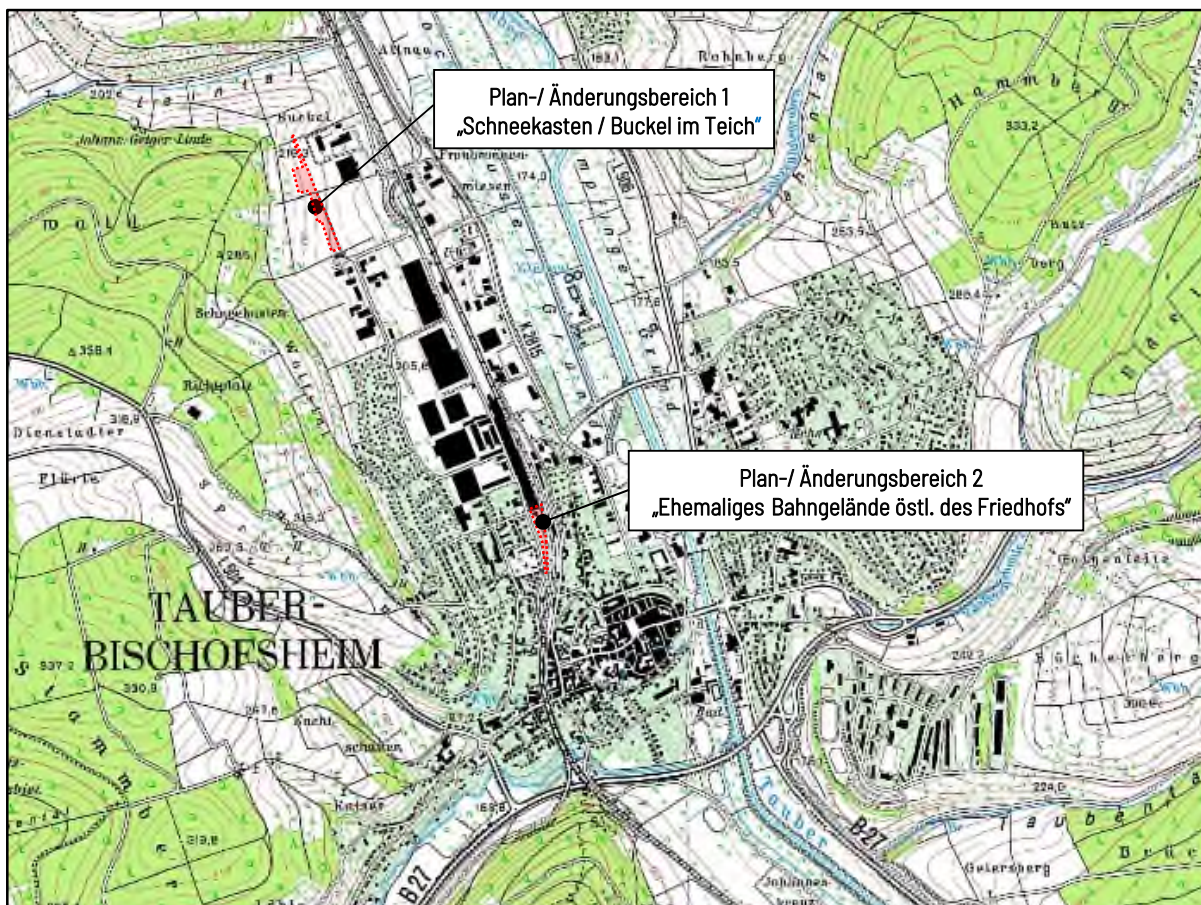


Bild 1: Auszug Topograph. Karte mit Darstellung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

Die Stadt Tauberbischofsheim beabsichtigt, mit der Aufstellung von Bebauungsplänen in zwei Änderungsbereichen in der Kernstadt das Baurecht für gewerbliche Weiterentwicklungen zu schaffen. In allen zwei Plangebieten kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da der Flächennutzungsplan (FNP) in den jeweiligen Bereichen andere Flächennutzungen vorsieht. Ausgelöst durch die aktuellen städtebaulichen Absichten in der Kernstadt Tauberbischofsheim werden somit Änderungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan erforderlich.

Folgende Flächen sollen künftig als gewerbliche Bauflächen (G) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt werden und sind Inhalt der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung – Gewerbliche Erweiterungsflächen in Tauberbischofsheim:

- ⊕ **Änderungsbereich 1:**  
„Schneekasten / Buckel im Teich“ in Tauberbischofsheim
- ⊕ **Änderungsbereich 2:**  
„Ehemaliges Bahngelände östlich des Friedhofs“ in Tauberbischofsheim

Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um die erforderlich werdenden Bebauungsplanverfahren durchführen zu können.

### 1.3 WIRTSCHAFTSSTANDORT

Tauberbischofsheim ist ein vitales Mittelzentrum mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. In der Kreisstadt sind namhafte Unternehmen im Maschinenbau, in der Büro- und Schulmöbelproduktion, in der Bierherstellung sowie im Dienstleistungssektor ansässig. Ein Schwerpunkt der kommunalen Wirtschaftsförderung ist das Technologie- und Gründerzentrum, mit dem Existenzgründer und junge Unternehmen angesprochen werden sollen.

Tauberbischofsheim ist Sitz der Kreisverwaltung sowie Standort mehrerer Landesverwaltungsbehörden, darunter ein Finanzamt und eine Agentur für Arbeit. Tauberbischofsheim ist außerdem Sitz eines Amtsgerichts, das zum Landgerichtsbezirk Mosbach gehört.

Die Kernstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone mit ihren Ladengeschäften. In der Peripherie von Tauberbischofsheim, aber noch im engeren Umfeld zu Siedlungsflächen, befinden sich Einkaufszentren zur Nahversorgung aber auch Fach- und Verbrauchermärkte.

Aufgrund der sehr guten momentanen Konjunkturlage in nahezu allen Branchen floriert das Gewerbe in Tauberbischofsheim außerordentlich gut. Wie auch im gesamten Main-Tauber-Kreis bzw. im Süden der Republik können das verarbeitende Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen gerade in den letzten Jahren überdurchschnittliche Zuwachsraten verzeichnen. Der Bausektor profitierte erneut vom weiterhin günstigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld und trug zur Wachstumsbeschleunigung bei. Als sichere Bank erwies sich wiederholt der hiesige Arbeitsmarkt, der mit Beschäftigungsaufbau zu einem günstigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld beitrug.

### 1.4 ÄNDERUNGSINHALTE

#### 1.4.1 Plan-/ Änderungsbereich 1: „Schneekasten / Buckel im Teich“ in Tauberbischofsheim

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Plan-/ Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“ am nördlichen Stadtrand von Tauberbischofsheim als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha und liegt im direkten nördlichen bzw. westlichen Anschluss an bereits gewerblich genutzten Bauflächen („Industriegebiet Nord“).

Die FNP-Darstellung soll im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zur Sicherstellung der städtebaulichen Weiterentwicklung und in Anpassung an neu definierte Planungsziele an die künftig beabsichtigte Nutzung als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO angepasst werden.



Bild 2: Plangebiet, Blick in Richtung Norden



Bild 3: Südrand Plangebiet, angrenzend Wirtschaftsweg 5858

#### 1.4.2 Änderungsbereich 2:

##### „Ehemaliges Bahngelände östl. des Friedhofs“ in Tauberbischofsheim

Der Plan-/ Änderungsbereich 2 befindet sich im Innenstadtbereich von Tauberbischofsheim – zwischen dem Bahngelände und der Hochhäuser Straße östlich des Friedhofs.

Die Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderung besteht auch durch die Entscheidung des Eisenbahnbundesamtes vom 17. April 2018, in der die Fläche des Änderungsbereiches 2 als Teilfläche des Bahngrundstücks Fl.St.Nr. 323 von Bahnbetriebszwecken freigestellt wird. Der Änderungsbereich wurde mittlerweile aus dem Bahngrundstück herausgelöst und stellt ein neu gebildetes Grundstück mit der Flurstücknummer 323/14 dar. Das Grundstück wurde von der Stadt Tauberbischofsheim erworben und ist bis dato in ihrem Besitz.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,33 ha. Die bisherige Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage“ soll im Rahmen der 14. FNP-Änderung an die städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst und als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 N3. BauNVO dargestellt werden.



Bild 4: Standort: Westlich und mittig zum Änderungsbereich 2  
Blick in Richtung Norden



Bild 5: Standort: Westlich und mittig zum Änderungsbereich 2  
Blick in Richtung Südosten

### 1.5 PLANUNTERLAGEN

Die 14. Flächennutzungsplanänderung – „Gewerbliche Erweiterungsflächen in Tauberbischofsheim“ – der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach beinhaltet folgende Unterlagen:

- ⊕ **Planzeichnung** im Maßstab 1: 5.000, erstellt durch die **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ **Begründung / Umweltbericht**, erstellt durch die **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim in Zusammenarbeit mit Klärle GmbH, 97990 Weikersheim.

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch die **ibu** - Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH auf der Basis der aktuellen Automatisierten Liegenschaftskarte -ALK- (Stand Juli 2012) erarbeitet.

### 1.6 PLANUNGSSTAND

**Endgültige Fassung mit Datum 15.01.2024**

## 1.7 VERFAHREN

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrunderfeld-Königheim-Werbach hat in öffentlicher Sitzung am 4. Juli 2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die **14. Änderung des Flächennutzungsplanes – „Gewerbliche Erweiterungsflächen in Tauberbischofsheim“** – für das Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrunderfeld-Königheim-Werbach beschlossen.

## 2. SCHUTZGEBIETE

### 2.1 WASSERSCHUTZGEBIET

Beide Änderungsbereiche befinden sich in Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets Impfingen (WSG Nr. 128-213, RVO vom 24.07.1990).



Bild 6: Topographische Karte mit Darstellung der Wasserschutzgebietszonen, unmaßstäblich

### 2.2 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Die beiden Änderungsbereiche liegen wie ein Großteil der Siedlungsflächen von Tauberbischofsheim innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets (LSG Main-Tauber-Tal, Nr. 1.28.001, Verordnung vom 14. Februar 1953, geändert durch Verordnungen über Verringerungen in den Jahren 1982, 1985, 1986 und 2005).

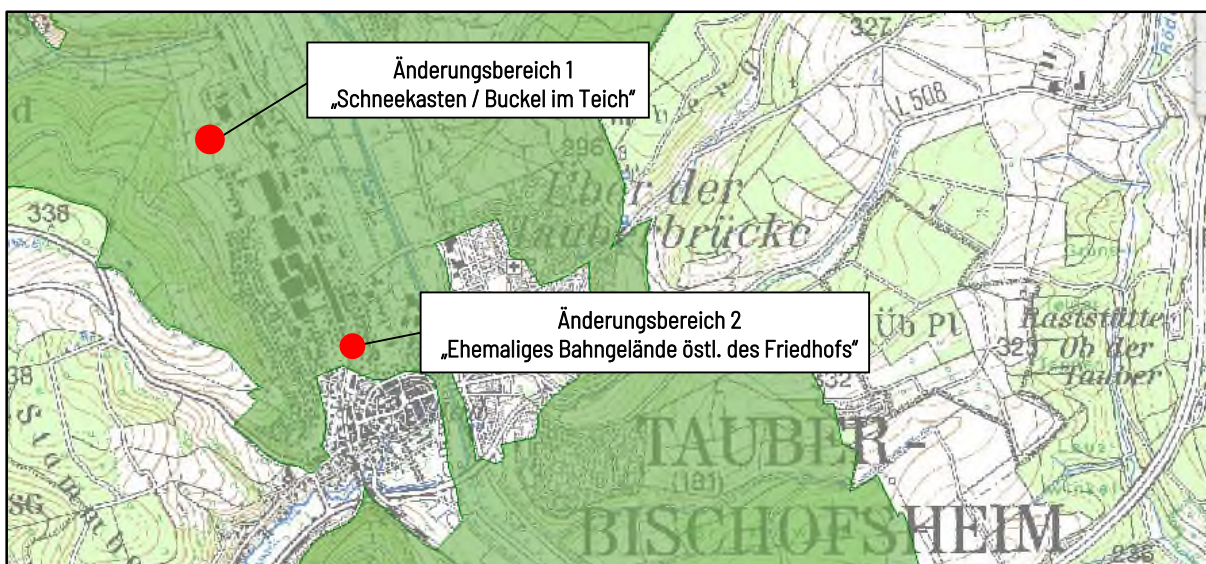


Bild 7: Topographische Karte mit Darstellung des Landschaftsschutzgebiets, unmaßstäblich

## 2.3 ARCHÄOLOGISCHES KULTURDENKMAL

Der Änderungsbereich 1 liegt teilweise im Bereich eines seit langem bekannten und eingetragenen Kulturdenkmals nach § 2 DSchG – ausgedehnte Siedlung sowie Bestattungsplatz mit Brand- und Körpergräbern aus der Zeit der Hallstattkultur (archäologisches Kulturdenkmal mit der Ifd.Nr. 16 – siehe nachfolgenden Kartenausschnitt).

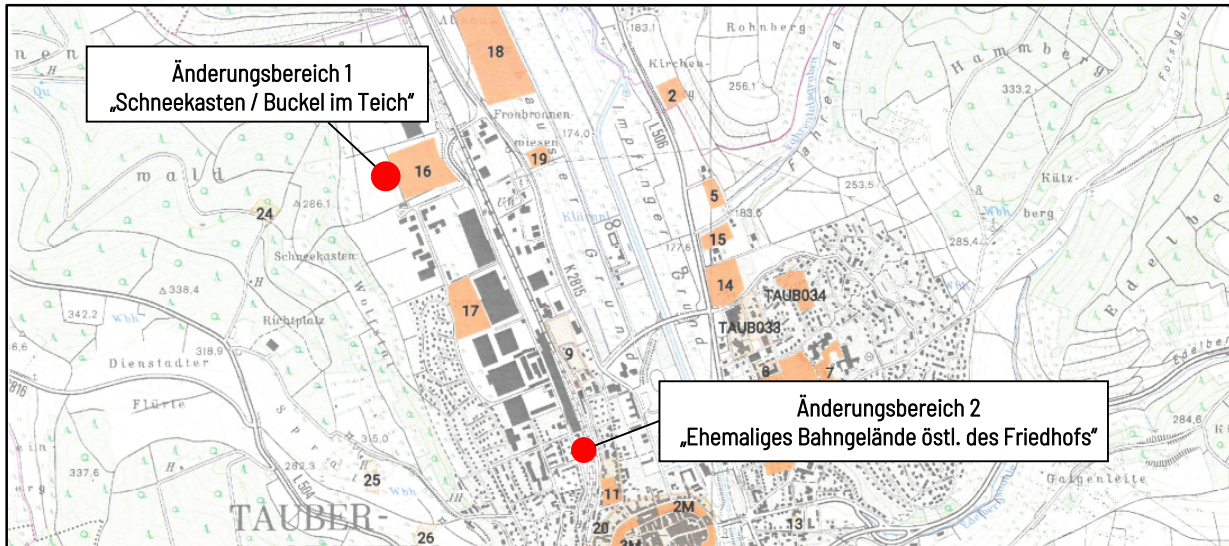


Bild 8: Topographische Karte mit Darstellung der Kulturdenkmale gemäß DSchG, unmaßstäblich

Geschützte Kulturdenkmale, kulturhistorisch relevante Gesamtanlagen oder sonstige Kulturgüter sind im oder angrenzend an den Änderungsbereich 2 nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht bekannt.

## 2.4 WEITERE SCHUTZWÜRDIGE BEREICHE UND OBJEKTE

Weitere schutzwürdige Bereiche und Objekte wie Biotope etc. oder Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Quellenschutzgebiete etc. sind von der 14. Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 (LEP 2002) BADEN-WÜRTTEMBERG

Die Landesentwicklungsplanung zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Franken auf. Im Netz der zentralen Orte des Landes gehört unter anderem Tauberbischofsheim zum „ländlichen Raum im engeren Sinne“. Die Ziele dieser Raumstruktur sind unter Plansatz 2.4 LEP 2002 formuliert und dargestellt. Tauberbischofsheim wird in der Region Franken als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt auf der Landesentwicklungsachse Crailsheim-Bad Mergentheim-Tauberbischofsheim-Wertheim.

### 3.2 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

#### 3.2.1 Siedlungs- und Gewerbeentwicklung

Die Stadt Tauberbischofsheim liegt gemäß der regionalplanerischen Darstellung im Bereich der Entwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – (Adelsheim / Osterburken) – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg) und (Ellwangen) – Crailsheim – Rot am See – Blaufelden / Schrozberg – Niederstetten – Weikersheim – Bad Mergentheim – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld / Lohr). Diesen Zentren kommt eine verstärkte Entwicklungsfunktion zu.

Die Kernstadt Tauberbischofsheim als ausgewiesenes Mittelzentrum ist als Vorranggebiet festgelegt, in dem sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll.



Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur stellt Tauberbischofsheim des Weiteren einen **Schwerpunkt für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen** dar, der als Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt ist.

### 3.2.2 Regionaler Grünzug

Die Kreisstadt Tauberbischofsheim liegt inmitten eines Regionalen Grünzuges im mittleren Taubertal. Die Landschaft mit der Talaue, den Talhängen und den Talschultern des Muldentals zwischen Unterem und Oberem Muschelkalk wird hier vielfältig genutzt für Wald- und Landwirtschaft sowie Weinbau. Die wichtigsten Funktionen bestehen dabei für den Naturschutz und die Landschaftspflege insbesondere in der Talaue und an den Trockenhängen, für die Frischluftbildung auf den Talschultern und -hängen, für die siedlungsnah und Langzeiterholung, die Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, die Bodenerhaltung sowie für die Land- und Forstwirtschaft.

Die Stadtlage von Tauberbischofsheim wird allerdings von dieser Festlegung in der Raumnutzungskarte nicht überlagert.

#### Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“

Der Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“ liegt außerhalb bzw. östlich des regionalen Grünzuges; westlich des Änderungsbereichs bildet in etwa der vorhandene Waldrand die Grenze des Grünzuges.

#### Änderungsbereich 2 „Ehemaliges Bahngelände östl. des Friedhofs“

Mit seiner Lage im Innenbereich von Tauberbischofsheim wird der Änderungsbereich 2 durch das regionale Vorranggebiet nicht überlagert.

### 3.2.3 Regionale Grünzäsuren

**Grünzäsuren** als Vorranggebiete bestehen nördlich und südlich der Stadtlage von Tauberbischofsheim als Abgrenzung im Taubertal.

Die in der Grünzäsur liegenden Flächen werden durch die Landwirtschaft genutzt. Die wichtigsten Funktionen der Grünzäsur bestehen hier in der Hochwasserretention, dem Naturschutz und der Landschaftspflege sowie in der Siedlungszäsur.

Beide Änderungsbereiche liegen außerhalb der regionalen Grünzäsuren.

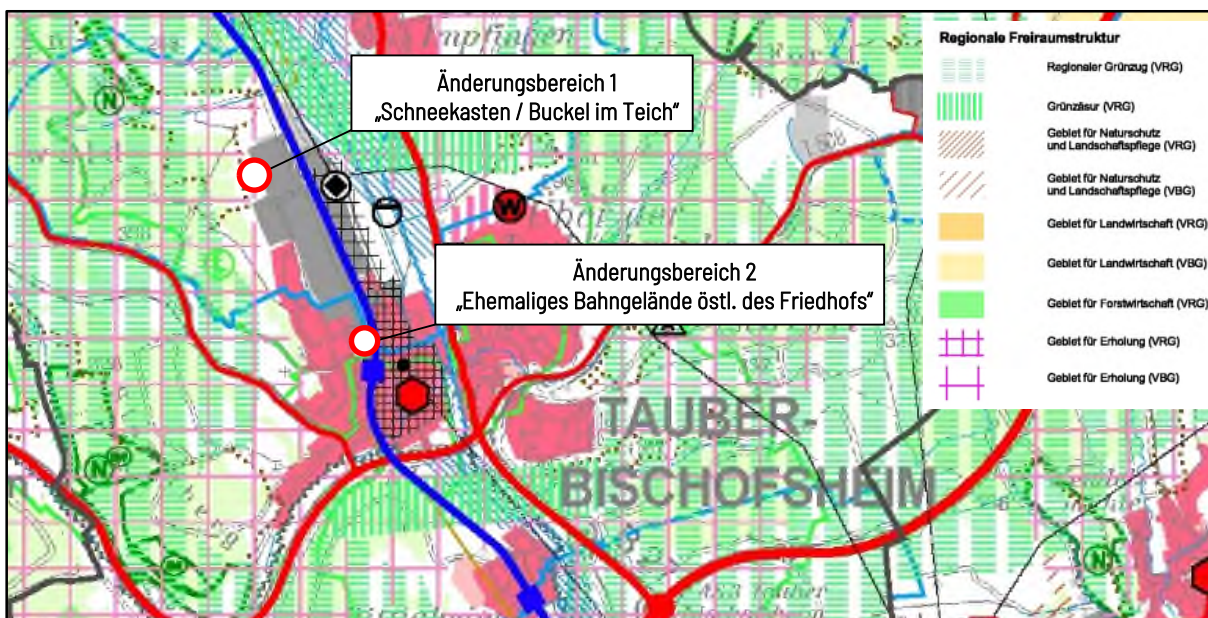


Bild 9: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 mit Darstellung der beiden Änderungsbereiche

### 3.2.4 Vorbehaltsgebiet für Erholung

Tauberbischofsheim liegt des Weiteren inmitten eines **Vorbehaltsgebiet für Erholung**. Die Stadtlage von Tauberbischofsheim wird allerdings von dieser Festlegung in der Raumnutzungskarte nicht überlagert.

Folgende verbindliche Ziele (Z) und abwägbare Grundsätze (G) sind im Bezug auf Vorbehaltsgebiete für Erholung unter anderem festgesetzt:

- Z (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- G (5) Die Nutzungsfähigkeit der Vorbehaltsgebiete für Erholung für die landschaftsgebundene Erholung ist durch eine auf die Bedürfnisse angepasste Erholungsinfrastruktur sicher zu stellen. Die innerhalb der Vorbehaltsgebiete gelegenen Freizeitschwerpunkte, Heilbäder, Luftkurorte und Erholungsorte sollen dabei prioritär als Angebotsschwerpunkte entwickelt werden. Die historisch gewachsene Kulturlandschaft ist möglichst zu erhalten.

#### Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“

Der Westrand der bestehenden Gewerbeflächen „Industriegebiet Nord“ in Tauberbischofsheim liegt an der Grenze des Vorbehaltsgebietes für Erholung. Der Änderungsbereich 1 grenzt westlich an diese bestehenden Gewerbeflächen an und wird folglich durch das Vorbehaltsgebiet für Erholung überlagert.

#### Änderungsbereich 2 „Ehemaliges Bahngelände östl. des Friedhofs“

Mit seiner Lage im Innenbereich von Tauberbischofsheim wird der Änderungsbereich 2 durch das regionale Vorranggebiet für Erholung nicht überlagert.

### 3.2.5 Trasse der Energieversorgung mit regionaler und überregionaler Bedeutung (Vorranggebiet)

Im Stadtbereich von Tauberbischofsheim verläuft die Trasse einer Ferngasleitung, die im Regionalplan Heilbronn-Franken nach Plan-satz 4.2.2.3 als Vorranggebiet festgelegt ist.

Die Trasse der Ferngasleitung (siehe Bild 9a - braune Darstellung der Trasse) ist in der Raumnutzungskarte zwar dargestellt, allerdings kann der komplette Verlauf innerhalb des Stadtgebiets der Karte nicht entnommen werden, da die Trasse von den Darstellungen anderer Raumnutzungen überlagert wird. Zudem ist der genaue Verlauf in der Örtlichkeit aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung im Detail nicht nachvollziehbar.

Folgende verbindliche Ziele (Z) sind im Regionalplan für festgelegte Vorranggebiete bzw. Trassen der Energieversorgung mit regionaler und überregionaler Bedeutung definiert:

- Z (2) In Betrieb befindliche und in der Raumnutzungskarte 1: 50.000 festgelegte leitungsgebundene Trassen der Energieversorgung mit regionaler und überregionaler Bedeutung sind von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten.

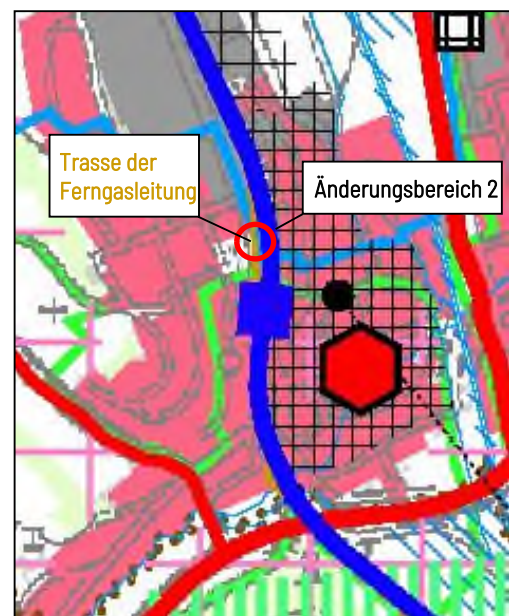


Bild 9a: Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 mit Darstellung des Änderungsbereichs 2

### Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“

Der Änderungsbereich 1 wird von der Trasse der Energieversorgung mit regionaler und überregionaler Bedeutung nicht tangiert.

### Änderungsbereich 2 „Ehemaliges Bahngelände östl. des Friedhofs“

Der Planbereich berührt die Trasse der in der Raumnutzungskarte dargestellten Ferngasleitung.

Der Stadt Tauberbischofsheim war bis dato nicht bekannt, dass eine leitungsgebundene Trasse der Energieversorgung (Ferngasleitung) mit regionaler und überregionaler Bedeutung den Änderungsbereich 2 berühren soll. Diese Trasse ist zwar in der Raumnutzungskarte (RNK) des Regionalverbands Heilbronn-Franken dargestellt, aufgrund der überlagerten Darstellungen anderer Raumnutzungen in der recht kleinmaßstäbigen Raumnutzungskarte wurde die Trasse im Rahmen der Vorentwurfsbearbeitung nicht erkannt. Erst im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die Stadt Tauberbischofsheim über die Darstellung dieser Trasse in der Raumnutzungskarte informiert.

Recherchen beim örtlichen Gasversorger (Stadtwerke Tauberfranken) und beim Regionalverband Heilbronn-Franken zur genauen Lage der Leitung und deren Betreiber blieben ergebnislos.

Im Zuge der weiteren Nachforschungen wurde die Bundesnetzagentur (Ref. 623 Gasfernleitungsnetze-Zugang, Internationales, Netzentwicklung) diesbezüglich um Auskunft gebeten. Die Prüfung der Bundesnetzagentur hat ergeben, dass es sich um keine Fernleitung handeln dürfte; es konnte keine Fernleitung festgestellt werden, die durch Tauberbischofsheim verläuft. Die Bundesnetzagentur gab noch den Hinweis, dass angesichts des konkreten Trassenverlaufs eine Planung und Genehmigung der betreffenden Leitung als Fernleitung selbst in zurückliegenden Jahrzehnten ausgeschlossen gewesen sein dürfte.

Nach Angaben der Bundesnetzagentur operieren mehrere Fernleitungsnetzbetreiber im süddeutschen Raum. Zur Verifizierung des von der Bundesnetzagentur dargestellten Sachverhalts werden diese Unternehmen im Rahmen des weiteren Verfahrens formell beteiligt.

## 4. RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

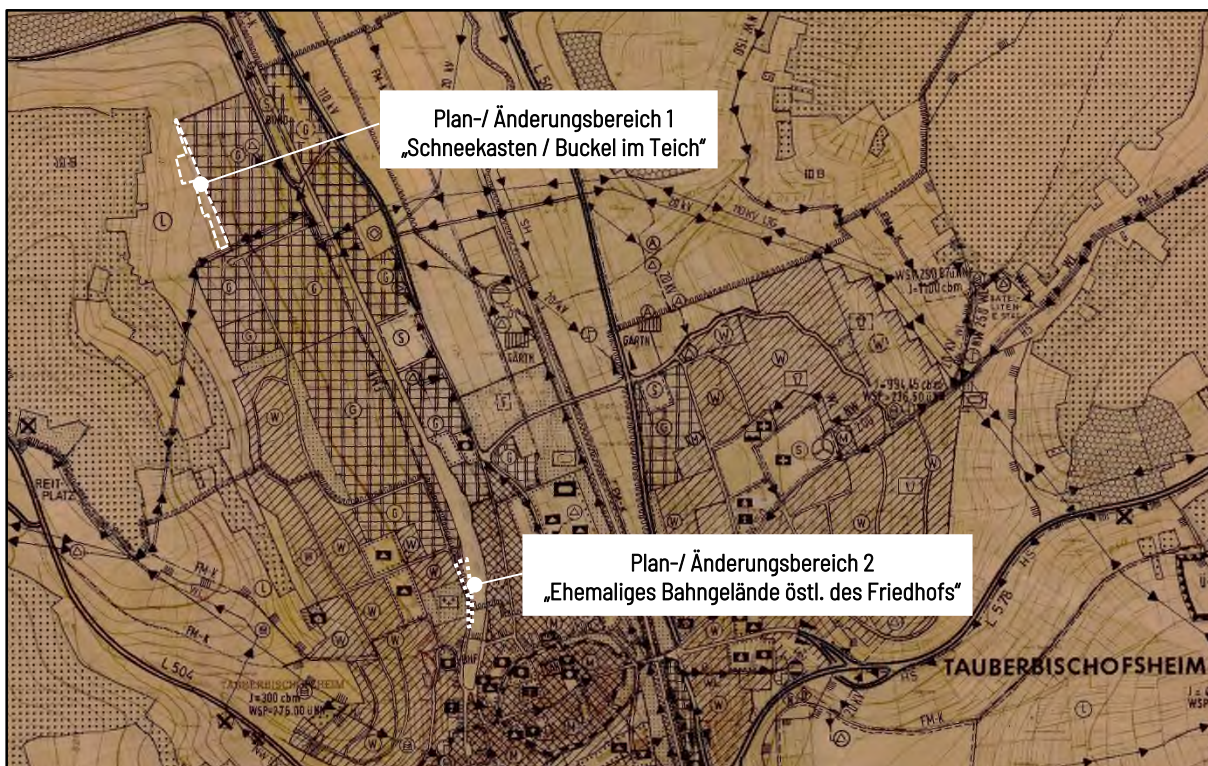


Bild 10: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Darstellung der beiden Änderungsbereiche (o.M.)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim, Großbrinderfeld, Königheim und 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 Flächennutzungsplan wurde in der Folge mehrfach geändert.

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.

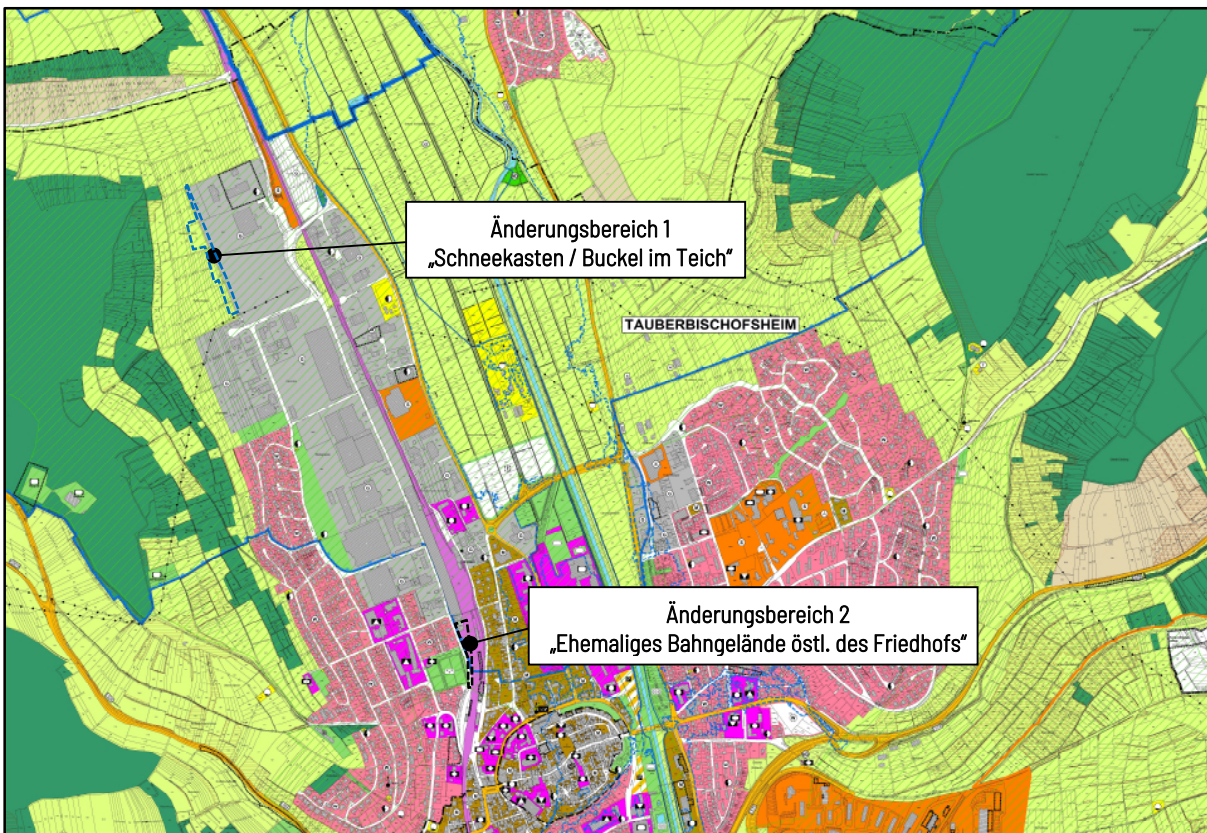


Bild 11: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Darstellung der beiden Änderungsbereiche (o.M.)

## 5. ÄNDERUNGSBEREICH 1 „SCHNEEKASTEN / BUCKEL IM TEICH“ IN TAUBERBISCHOFSHAIM

### 5.1 LAGE- UND BESTANDSSITUATION

Der Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“ liegt am nördlichen Stadtrand von Tauberbischofsheim („Industriegebiet Nord“) und erreichbar über die im Süden direkt angrenzende Gewerbestraße „Zum Schneekasten“. Das Plangebiet ist über die „Hochhäuser Straße“ mit der Stadtlage von Tauberbischofsheim sowie mit dem östlich gelegenen übergeordneten Verkehrssystem, der Kreisstraße K2815, verbunden.

Im Süden des Änderungsbereichs, getrennt durch die Straße „Zum Schneekasten“, und im Osten sind Gewerbeflächen bereits vorhanden („Industriegebiet Nord“). Die östlich liegenden, direkt angrenzenden Gewerbeflächen sind durch Böschungen vom Änderungsbereich 1 abgesetzt.

Im Westen lehnt sich das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden werden die landwirtschaftlichen Flächen durch einen Wirtschaftsweg vom Plangebiet abgegrenzt.

Der Änderungsbereich 1 wird landwirtschaftlich genutzt. Der Planbereich weist keine Gehölzstrukturen auf.

Der Bereich liegt auf einem überwiegend nach Osten ausgerichteten Hang. Das vorhandene Gelände im Änderungsbereich steigt relativ homogen von Osten in Richtung Westen und weist Höhen zwischen ca. 200 mÜNN im Südosten und ca. 210 mÜNN im Nordwesten auf, d.h. es besteht ein Höhenunterschied von ca. 10 Meter.

### 5.2 KÜNFTIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der ca. 1,36 ha große Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die FNP-Darstellung ist zu ändern und der künftig beabsichtigten allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche (G) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO anzupassen.

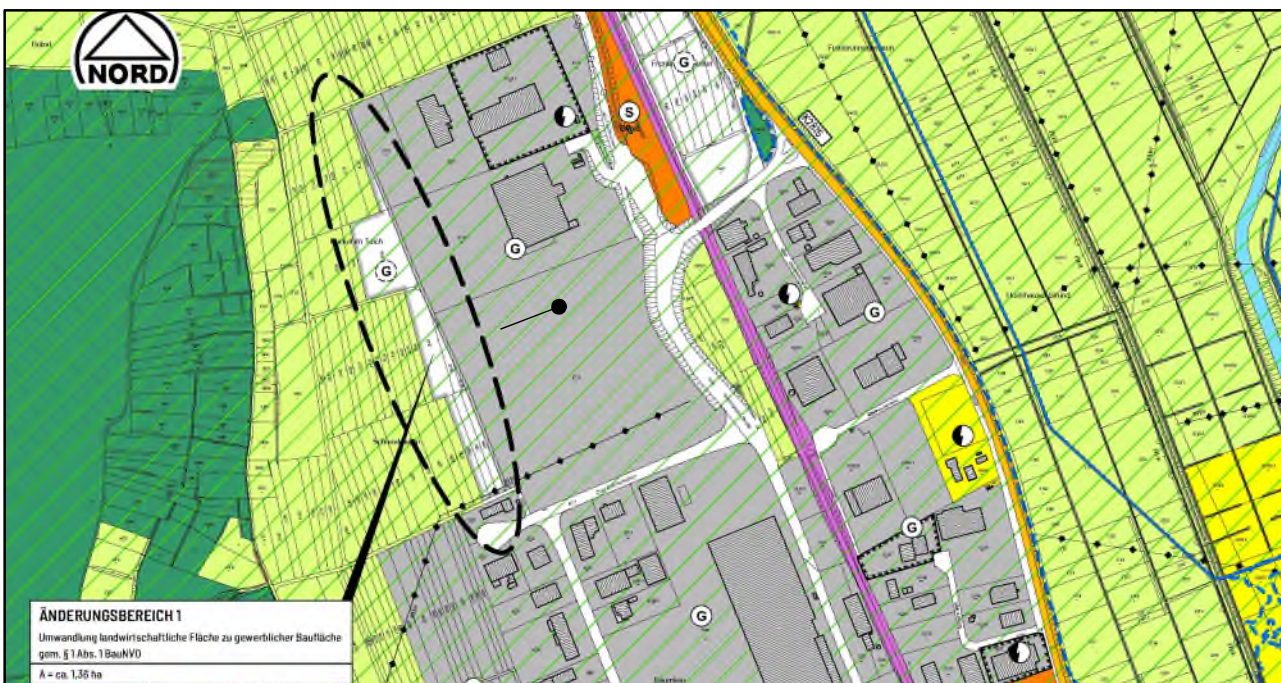


Bild 12: Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan (o.M.)

Das Plangebiet soll entsprechend den benachbarten Nutzungen als gewerbliche Erweiterungsflächen für das Unternehmen VS Vereinigte Spezialmöbelfabriken GmbH & Co.KG zur Verfügung stehen.

Im Änderungsbereich ist daher lediglich eine gewerbliche Nutzung gemäß § 8 oder § 9 BauNVO vorgesehen. Großflächiger Einzelhandel ist im Änderungsbereich nicht geplant.

Städtebauliches Ziel der Stadt Tauberbischofsheim ist die Sicherung einer geordneten gewerblichen Entwicklung im Zuge der Weiterführung der gewerblichen Baustruktur im „Industriegebiet Nord“. Mit der gewerblichen Entwicklung soll ein angemessener Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung und zur freien Landschaft erzeugt werden.

### 5.3 NOTWENDIGKEIT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung soll eine insgesamt 1,36 ha große Fläche als Änderungsbereich 1 im direkten westlichen Anschluss an das „Industriegebiet Nord“ als Gewerbliche Baufläche (G) für künftige Erweiterungen eines dort ansässigen Unternehmens –VS Vereinigte Spezialmöbelfabriken GmbH & Co.KG- ausgewiesen werden.

Die VS Vereinigte Spezialmöbelfabriken GmbH & Co.KG produziert am Standort Tauberbischofsheim seit 1898 Möbel für Schulen und seit den 1980er Jahren auch Büromöbel für gewerblichen Bedarf. Dieses Unternehmen zählt mit einem breiten Sortiment, das für Schulen, Verwaltungen, Büros und Konferenzbereiche ganzheitliche Einrichtungen möglich macht, heute zu den leistungsstarken Komplettanbietern in Europa.

Das Unternehmen beabsichtigt den Neubau einer Produktions- und Montagehalle für Büro- und Schulmöbel. Im Rahmen der Ausweitung der Produktion und der Einführung einer flexiblen Fertigungsstraße (Industrie 4.0) werden dringend zusätzliche Betriebs- und Produktionsflächen benötigt. Kundenauftragsbezogene Fertigungen mit individuellen Ansprüchen verbunden mit kurzen Lieferzeiten erfordern zusätzliche Lager-, Kommissionier- und Versandflächen.

Unbebaute eigene Flächen sind am Firmenstandort nur noch im Bereich „Schneekasten“ vorhanden. Dieser Bereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wolfstalfur IIIa“. Da das beabsichtigte Vorhaben auf diesen Grundstücksflächen aufgrund seiner geplanten flächenhaften Ausdehnung nicht möglich ist, wurde die baurechtliche Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche westlich dieser Firmengrundstücke zwingend notwendig. Zur Realisierung der geplanten Produktionsausdehnung wurde bereits der Bebauungsplan „Schneekasten“ aufgestellt und als Satzung im Dezember 2019 beschlossen.

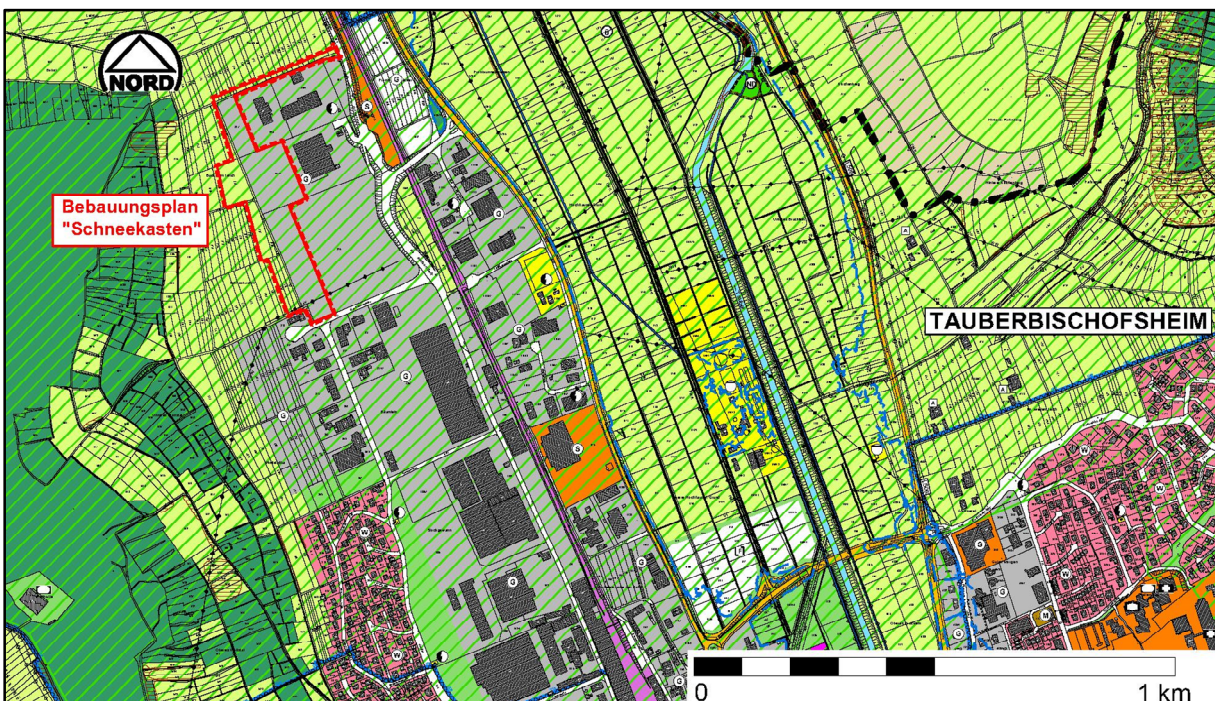


Bild 13: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Darstellung Geltungsbereichs B-Plan „Schneekasten“ (o.M.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schneekasten“ umfasst eine Fläche von ca. 4,74 Hektar und überlagert mit einer Fläche von rund 3,18 ha den westlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wolfstalflur IIIa“. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach ist der Bereich „Wolfstalflur IIIa“ nahezu in seiner Gesamtheit bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Am Westrand des Bebauungsplans „Wolfstalflur IIIa“ verläuft innerhalb des Geltungsbereiches der Wirtschaftsweg Fl.St.Nr. 9710 mit einer Fläche von ca. 0,15 ha. Dieser Wirtschaftsweg ist allerdings im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche dargestellt.

Im Westen und im Norden liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schneekasten“ mit einer Fläche von ca. 1,71 ha im Außenbereich (siehe Bild 13). Der westliche im Außenbereich liegende Teil mit einer Fläche von 1,36 ha stellt den Änderungsbereich 1 (= Erweiterungsfläche der VS Vereinigte Spezialmöbelfabriken GmbH & Co.KG) dar. Die nördliche im Außenbereich liegende Teil umfasst die künftige Erschließungsstraße incl. Straßenbegleitgrün.

Die beabsichtigte Nutzung des Bebauungsplans „Schneekasten“ entspricht somit nur zum Teil den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und kann somit in seiner Gesamtheit nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist folglich zu ändern und der künftig beabsichtigten Nutzung als Gewerbliche Baufläche anzupassen.

#### **5.4 BAUFLÄCHENBEDARF**

Entsprechend der Vorgabe des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 15.02.2017 ist bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach §5 BauGB der geplante Bedarf an Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den §§ 1 Abs. 4 BauGB, 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 2 BauGB nachzuweisen. Bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen ist ein pauschaler Flächenansatz wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein:

##### **5.4.1 Wirtschaftliche Entwicklung**

Die gewerbliche Weiterentwicklung und die Stärkung des Wirtschaftsstandortes sind das Ziel der Stadt Tauberbischofsheim. Die Stadt fördert und unterstützt daher schon seit Jahren erfolgreich die wirtschaftliche Entwicklung in Tauberbischofsheim. Um für die Wirtschaft auch künftig tragfähige räumliche Entwicklungsperspektiven bieten zu können, sollen Entwicklungsmöglichkeiten durch ein differenziertes Flächenangebot sowohl für neue als auch für bestehende gewerbliche Strukturen geschaffen werden. Grundlage für die Ansiedlung neuer Unternehmen ist dabei das Vorhandensein ausreichender und geeigneter Gewerbeflächen. Grundlage für die Bestandspflege vorhandener Unternehmen ist die Möglichkeit einer gewerblichen Erweiterung im räumlichen Zusammenhang bereits bestehender Standorte.

Nach wie vor gelten das interkommunale Gewerbegebiet „Industriepark A81“ zwischen Tauberbischofsheim und Großbrinderfeld sowie der „Laurentiusberg“ am südöstlichen Rand von Tauberbischofsheim Rand als die zwei kommunalen Entwicklungsschwerpunkte für gewerbliche Neuansiedlungen.

Das bestehende „Industriegebiet Nord“ als weiterer Gewerbeschwerpunkt im Norden von Tauberbischofsheim ist nahezu komplett bebaut. Das Industriegebiet verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur und ist ohne Miteinbeziehung von Wohnstraßen an das überregionale Verkehrssystem angebunden. Diese optimalen Standortfaktoren machen letztendlich das „Industriegebiet Nord“ für viele dort alt eingesessenen Firmen und Unternehmen (VS Vereinigte Spezialmöbelfabriken GmbH & Co.KG, Michael Weinig AG, MAFI Transport-Systeme GmbH, etc.) zu einem attraktiven Standort. Seit einiger Zeit zeichnet sich aber eine Verknappung von gewerblichen Erweiterungsflächen in der städtebaulich integrierten Industriegebietslage ab. Erweiterungsvorhaben sind aufgrund der vorhandenen sehr dichten Bebauung auf den firmeneigenen Grundstücksflächen nur noch bedingt oder gar nicht möglich.

#### 5.4.2 Interkommunales Industriegebiet „Industriepark A81“

Der „Industriepark A81“ ist ein interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Tauberbischofsheim und der Gemeinden Großrinderfeld und Werbach. Das Gebiet liegt direkt an der L 578 zwischen Tauberbischofsheim und Großrinderfeld. Der „Industriepark A81“ ist als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen.

Im bereits erschlossenen „Industriepark A81“ sind nach dem jetzigen Stand noch Bauflächen verfügbar. Im direkten westlichen Anschluss an den „Industriepark A81“ sieht der rechtskräftige Flächennutzungsplan noch gewerbliche Erweiterungsflächen (G) vor.

Der „Industriepark A81“ ist generell als Schwerpunkt für gewerbliche Neuansiedlungen vorgesehen und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

#### 5.4.3 Konversionsfläche „Laurentiusberg“ (ehemaliges Kasernenareal)

Auf der Grundlage der Rahmenplanung und der bisherigen kommunalen Beratungsergebnisse sollen für das Konversionsgelände die für die Bauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als gewerbliche Bauflächen (G), als gemischte Bauflächen (M) und als Sonderbauflächen (S) festgesetzt werden. Die Zonierung der einzelnen Bauflächen orientiert sich dabei an den Ergebnissen und Hinweisen der städtebaulichen Rahmenplanung „Konversion Laurentiusberg Tauberbischofsheim. Die Gebietseinstufung berücksichtigt zudem, die im Zuge der Konversion bereits genehmigten Nachnutzungen. Ziel ist die Entwicklung eines neuen Stadtteils mit einer ausgewogenen Mischung aus Gewerbe, Wohnen, Natur und Freizeit mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Aufgrund der militärischen Vornutzung und der vorhandenen Topographie (Terrassierungen mit geringen Geländeneigungen) eignet sich der östliche Gebietsteil des ehemaligen Kasernenareals für eine gewerbliche Nachnutzung. Der ca. 21 ha große Ostteil des ehemaligen Kasernenareals soll künftig als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO genutzt werden. Bis dato haben sich über 50 Firmen aus Industrie, Handwerk und Dienstleistung in den bestehenden Gebäuden eingemietet und etabliert.

Das Gewerbegebiet „Laurentiusberg“ soll vorwiegend der Neuansiedlung von „nicht erheblich belästigenden“ Gewerbebetrieben dienen (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe).

#### 5.4.4 Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“

Im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung soll eine insgesamt 1,36 ha große Fläche als Änderungsbereich 1 im direkten westlichen Anschluss an das „Industriegebiet Nord“ als Gewerbliche Baufläche (G) für Erweiterungen eines dort ansässigen Unternehmens –VS Vereinigte Spezialmöbelfabriken GmbH & Co.KG– ausgewiesen werden.

Mit der Bereitstellung der notwendigen Gewerbeflächen „Schneekasten“ können die baulichen Erweiterungsabsichten dieses alteingesessenen Unternehmens kurzfristig unter Miteinbeziehen angrenzender bestehender Gewerbeflächen realisiert werden.

Die Ausweisung des Änderungsbereichs 1 „Schneekasten / Buckel am Teich“ orientiert sich an den kurzfristigen gewerbeentwicklungsplanerischen Zielen dieses Unternehmens. Mit der Ausweisung dieser gewerblichen Fläche soll in erster Linie die wirtschaftliche Entwicklung dieses Unternehmens im räumlichen Zusammenhang des Firmensitzes unterstützt und dadurch der Firmenstandort im „Industriegebiet Nord“ mit seinen über Tausend Beschäftigten langfristig gesichert sowie eine Abwanderung verhindert werden.

Bei der gewerblichen Entwicklung zielt der städtebauliche Focus weiterhin auf die Sicherung und Weiterentwicklung der im „Industriegebiet Nord“ ansässigen Firmen und Unternehmen. Obwohl generell einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung seitens der Stadt Tauberbischofsheim eingeräumt wird, ist eine gewerbliche Erweiterung innerhalb des „Industriegebiets Nord“ für die VS Vereinigte Spezialmöbelfabriken GmbH & Co.KG ohne Inanspruchnahme von Außengebietsflächen nahezu unmöglich. Es ist Intention der Stadt Tauberbischofsheim, die Voraussetzungen auf Flächennutzungsplanebene für die baulichen Erweiterungsabsichten der VS Vereinigte Spezialmöbelfabriken GmbH & Co.KG zu erzeugen.



## 5.5 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs 1 umfasst mit einer Gesamtfläche von 1,36 ha folgende Grundstücke: Fl.St.Nrn. 5720, 5763, Teil aus 5768 (Weg), 5785, 5786, 5787, 5830, 5831, 5832, 9710 (Weg).

## 5.6 ÖFFENTLICHE VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Kernstadt Tauberbischofsheim mit zentraler Lage im Herzen des Main-Tauber-Kreises verfügt über sehr gute direkte Verkehrsanbindungen über die Bundesstraßen B27 / B290 und über die Landesstraßen L506 / L576 mit kurzem Anschluss zur Bundesautobahn A81.

Das „Industriegebiet Nord“ ist über die Kreisstraße 2815 an dieses übergeordnete Verkehrssystem angebunden. Die Innere Verkehrserschließung des Industriegebiets erfolgt über ein Ringstraßensystem

Die Hauptverkehrserschließung des Änderungsbereichs 1 erfolgt zum einen im Süden über die vorhandene Gewerbestraße „Zum Schneekasten“. Zur Erschließung des nördlichen Änderungsbereichs ist zum anderen eine Erschließungsstraße auf der Trasse des am nördlichen Gebietsrand verlaufenden bestehenden Wirtschaftsweg Fl.St.Nr. 5711 geplant, die als Stichstraße an die bestehende Gewerbestraße „Zum Fronbrunnen / Leintalstraße“ angebunden wird.

## 5.7 VORBEHALTSGEBIET FÜR ERHOLUNG / LANDSCHAFTSBILD

Der Änderungsbereich 1 vom regionalplanerischen Vorbehaltsgebiet für Erholung überlagert.

Nach Beurteilung des Bestandes und der vorliegenden Kenntnisse ist der Änderungsbereich in historischer Hinsicht ohne erhebliche Bedeutung. Mit der Ansiedlung der bestehenden östlich und südlich liegenden Industrie- und Gewerbeflächen sind bereits negative Einflüsse mit Beeinträchtigungen für die freie Landschaft und deren Erholungswert verbunden.

Die Stadt Tauberbischofsheim ist der Auffassung, dass mit Inanspruchnahme und Verringerung der freien Landschaft zwar negative Beeinträchtigungen der freien Landschaft entstehen, der Erholungswert bzw. die Funktion der landschaftsbezogenen Erholung aber durch die anthropogene Vorbelastung der bereits bestehenden Gewerbeflächen nur gering betroffen ist. Die Gewerbebebauung stellt folglich jetzt schon eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit seinen Acker-, Grünland- und Waldflächen dar. Tourismus spielt im betroffenen Raum keine Rolle. Für Freizeit und Erholung haben die Flächen des Geltungsbereichs eine geringe Bedeutung, eine Eignung für die Naherholung (Spaziergänge) ist allerdings gegeben. Für das Orts- und Stadtbild sowie für den Naherholungswert haben die Strukturen und Flächen an den Hängen des Tannenwaldes damit lediglich lokale Bedeutung.

Im Änderungsbereich wird durch die Überbauung mit Gebäuden in gut einsehbarer Lage eine geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes herbeigeführt.

Die Stadt Tauberbischofsheim ist der Auffassung, dass der Erholungswert bzw. die Funktion der landschaftsbezogenen Erholung aber durch die anthropogene Vorbelastung der bereits bestehenden Gewerbeflächen nur gering betroffen ist.

## 5.8 IMMISSIONEN

Ein wesentliches Ziel des Umweltschutzes ist es, schädliche Emissionen möglichst abzustellen oder auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, um so zum einen die Verschmutzung von Luft, Boden oder Gewässern zu vermeiden und zum anderen Menschen vor schädlichen Einwirkungen oder Belastungen (Immissionen) zu schützen.

In diesem Zusammenhang sind die Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- und die TA Lärm (Technische Anweisung Lärm) für die Industrie- und Gewerbelärmsituation maßgeblich. Allerdings wurde bereits vor Jahren die städtebauliche Zielrichtung für das Industriegebiet Nord in Tauberbischofsheim so gelegt, dass man möglichst keine Lärmkonflikte zu anderen Gebietsformen und Siedlungsbereichen herbeiführt.

Ein Gutachten zum Schallimmissionsschutz wurde mit Datum vom 12.08.2019 durch das Büro Wölfel für das Bebauungsplangebiet „Schneekasten“ erstellt. Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurden für die entstehende Industriefläche zulässige Geräuschkontingente ermittelt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente

ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächst gelegenen zu schützenden Nutzungen. Die Formulierungsvorschläge des Gutachtens wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung des verbleibenden mittleren und westlichen Teils des Änderungsbereichs 1 sollen ebenfalls Gutachten zum Schallimmissionsschutz erstellt werden. Sofern erforderlich sind Festsetzungen zur Gewährleistung des Schutzanspruches für nächst gelegenen zu schützenden Nutzungen und zur Vermeidung von Lärmkonflikten festzulegen.

## 5.9 ALTLASTEN / BODENSCHUTZ

Der Änderungsbereich wird schon seit jeher landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund dieser Tatsache geht die Stadt Tauberbischofsheim davon aus, dass keine altlastverdächtigen Flächen im Änderungsbereich vorhanden sind. Schädliche Bodenveränderungen sind der Stadt ebenfalls nicht bekannt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Erschließungsplanung wird dieser Sachverhalt nochmals untersucht und geprüft.

## 5.10 BESTEHENDE FREILEITUNG

Entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereichs 1 verläuft eine Mittelspannungs-(MS-)Leitung als Freileitung. Nach Vorgabe der Netze BW ist in der verbindlichen Bauleitplanung generell ein Schutzstreifen mit jeweils 7,5 m links und rechts der Leitungsachse festzusetzen, der grundsätzlich nicht überbaut werden darf.

# 6. ÄNDERUNGSBEREICH 2 „EHEMALIGES BAHNGELÄNDE ÖSTL. DES FRIEDHOFS“ IN TAUBERBISCHOFSSHEIM

## 6.1 LAGE- UND BESTANDSSITUATION

Der Änderungsbereich 2 befindet sich im Innenstadtbereich von Tauberbischofsheim und wurde ursprünglich als Holzverladebereich genutzt. Im Norden grenzt der Änderungsbereich 2 an die gewerblich genutzten Flächen des „Industriegebiet Nord“. Das östlich angrenzende Bahngelände (Bahnstrecke Lauda – Wertheim) und die westlich angrenzende innerörtliche „Hochhäuser Straße“ verlaufen bis zur südlichen Spitze des relativ schmalen Änderungsbereichs.

Das Grundstück des Änderungsbereichs wurde bereits aus dem Bahngelände herausgelöst und wird momentan als öffentliche Parkplatzfläche genutzt.

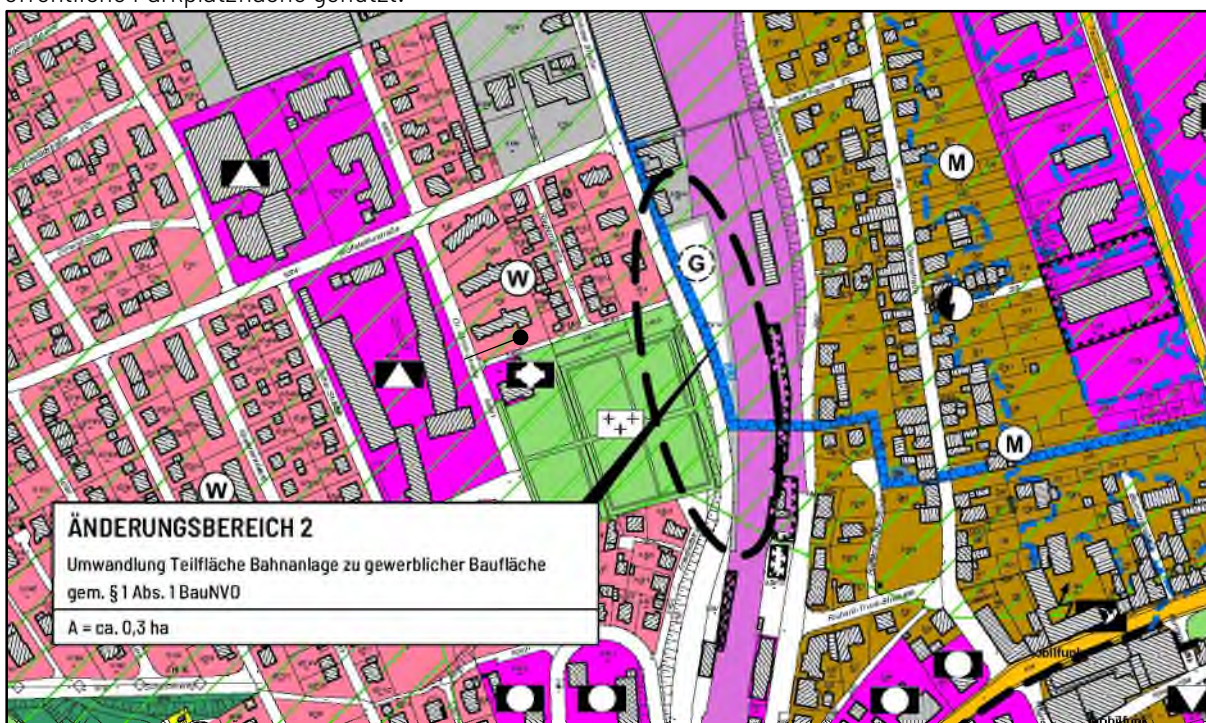


Bild 14: Künftige Darstellung im rechtskräftigen FNP

Die Oberflächen des Parkplatzes sind mit einer ungebundenen Schotterdeckungsfläche ausgeführt, in Teilbereich sind Pflasteroberflächen vorhanden.

Der Parkplatz ist mit drei Zufahrten an die „Hochhäuser Straße“ angebunden. Ansonsten ist zwischen dieser Ortsstraße und dem Parkplatz ein mit Sträuchern durchsetzter Grünstreifen vorhanden.

Der Grünstreifen zwischen Parkplatz und östlich angrenzenden Bahngelände sowie die südliche Spitze des Änderungsbereichs weisen einen extensiven Charakter auf. Diese Grünstreifen sind ebenfalls mit Sträuchern und Heistern durchsetzt.

Das vorhandene Gelände im Parkplatzbereich ist als relativ eben zu bewerten. Der Parkplatzrand und die Südspitze des Änderungsbereichs weisen leichte Geländeneigung in Richtung Bahngelände auf; ansonsten sind keine nennenswerten topographischen Auffälligkeiten vorhanden. Die Höhen liegen bei ca. 189 m üNN im Norden und ca. 190 bis 191 m üNN im Mittleren und südlichen Bereich.

## 6.2 KÜNFTIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in Grundzügen darzustellen. Insbesondere sind im Flächennutzungsplan die Flächen darzustellen, die für die Bebauung nach allgemeiner Art ihrer baulichen Nutzung vorgesehen sind.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist die Fläche momentan als Verkehrsfläche im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung „Bahn-anlage“ dargestellt.

Der Änderungsbereich 2 soll im Hinblick auf die ursprüngliche gewerbliche Nutzung als Holzverladeplatz weiterhin als Gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen werden. Mit der gewerblichen Ausweisung erfolgt eine Arrondierung des nördlich angrenzenden „Industriegebiet Nord“ zwischen Hochhäuser Straße und Bahngelände. Aufgrund des Grundstückszuschnitts sind lediglich im nördlichen und mittleren Bereich bauliche Anlagen in Form von Gebäuden möglich.

## 6.3 MASSNAHME DER INNENENTWICKLUNG

Der Änderungsbereich 2 liegt im unbeplanten Innenbereich der Stadt Tauberbischofsheim und wird schon seit Jahrzehnten gewerblich bzw. heutzutage verkehrstechnisch als Parkplatz genutzt.

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

Mit der Ausweisung des Änderungsbereichs 2 als gewerbliche Baufläche im räumlichen Zusammenhang mit dem „Industriegebiet Nord“ wird ein ehemals durch die Bahn genutzter brachliegender und momentan als Parkplatzfläche genutzter Geländestreifen im Innenbereich von Tauberbischofsheim aktiviert, baulich wieder nutzbar gemacht und damit entsprechend dem Grundsatz der Innenentwicklung reaktiviert. Konkrete Planungen für eine gewerbliche Nutzung liegen allerdings noch nicht vor. Aufgrund des Flächenzuschnitts sind großflächige Gewerbebetriebe und -einrichtungen allerdings nicht möglich.

## 6.4 BAUFLÄCHENBEDARF

Auf eine Plausibilitätsprüfung nach den Kriterien der Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. BauGB vom 15.02.2017) wird im vorliegenden Fall aufgrund der sehr geringen Größe (ca. 0,33 ha) des Änderungsbereichs 2 und im Hinblick auf die ehemals gewerbliche Nutzung verzichtet.

Im Übrigen steht der Änderungsbereich 2 in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Baugesetzbuches, den Zielen der Raumordnung und dem o.g. Hinweispapier.

Insbesondere folgende Ziele sind zu nennen:

- ⊕ Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung;
- ⊕ Vorrang für Nachverdichtung vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen.

## 6.5 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Gesamtfläche von 0,33 ha das Grundstücke Fl.St.Nr. 323/14.

## 6.6 ÖFFENTLICHE VERKEHRERSCHLIESSUNG

Der Änderungsbereich 2 liegt im Übergangsbereich zwischen der Kernstadt Tauberbischofsheim und dem „Industriegebiet Nord“. Die Verkehrserschließung sowohl über die innerstädtischen Straßen aus Süden als auch über die „Hochhäuser Straße“ als Hauptverkehrsader des „Industriegebiets Nord“ aus Norden ist bereits gegeben.

Aufgrund des relativ schmalen Grundstück-Layouts ist eine weitere innere Verkehrserschließung nicht notwendig.

## 6.7 IMMISSIONEN

Ein wesentliches Ziel des Umweltschutzes ist es, schädliche Emissionen möglichst abzustellen oder auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, um so zum einen die Verschmutzung von Luft, Boden oder Gewässern zu vermeiden und zum anderen Menschen vor schädlichen Einwirkungen oder Belastungen (Immissionen) zu schützen.

In diesem Zusammenhang sind die Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- und die TA Lärm (Technische Anweisung Lärm) für die Industrie- und Gewerbelärmsituation maßgeblich.

Im Zuge einer gewerblichen Nutzung ist zur Vermeidung von Lärmkonflikten ein Gutachten zum Schallimmissionsschutz zu erstellen. Ein Schutzanspruch ergibt sich in erster Linie aufgrund der zu schützenden Nutzungen in den westlich gelegenen Wohnbauflächen und Friedhofsbereichen sowie in den östlich vorhandenen Mischgebietsflächen.

## 6.8 ALTLASTEN / BODENSCHUTZ

Im Vorfeld des Grunderwerbs hat das Büro Walter + Partner, Tauberbischofsheim zur Erkundung des Untergrundes sowie zur Untersuchung der anstehenden Auffüllungen und Bodenschichten im Auftrag der Stadt Tauberbischofsheim Rammkernsondierungen im November 2016 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Gutachten „Schadstoffuntersuchung“ vom 28.11.2016 festgehalten.

Zur Klärung der Fragestellung sind folgende Untersuchungen durchgeführt worden.

- ⊕ 7 Rammkernsondierungen (RKS)
- ⊕ Entnahme von Probenmaterial für labortechnische Untersuchungen
- ⊕ Untersuchung von zwei Proben auf PAK (gebundener Oberbau und RKS 7 Schotterauff.)
- ⊕ Untersuchung von drei Proben auf die Parameter der VwV Boden Baden-Württemberg (Schotterauffüllungen, Auffüllung bindig, Gießereireste)
- ⊕ Untersuchung einer Probe auf die Parameter Handlungshilfe Verwertung von Gleisschotter (Gleisschotter)

Als Schlussfolgerung sind im Gutachten unter der Ziffer 5.1 „Schadstoffgehalte der angetroffenen Bodenschichten“ wie folgt beschrieben:

*Der gebundene Oberbau (Asphalt), welcher am Übergangsbereich der gepflasterten Fläche zur geschotterten Fläche vorliegt, weist keine PAK Gehalte auf. Daher kann dieser als Ausbaupasphalt der Verwertungsklasse A im Heißmischverfahren wiederverwertet werden oder auf einer geeigneten Deponie entsorgt werden,*

*Die Pflastersteine (Granit) und deren Sandbett waren organoleptisch unauffällig. Daher wurden hier keine Untersuchungen ausgeführt. Auch die aufgefüllten Schichten aus anthropogen umgelagertem Hang- bzw. Lößlehm waren organoleptisch unauffällig. Der geogene Untergrund aus Lößlehm kann ebenfalls als unbelastet angesehen werden.*

*Die oberflächliche Schotterbefestigung im nördlichen Bereich des Areals weist gemäß anhängender Laborbefunde zum Teil stark erhöhte Schadstoffgehalte auf. Maßgebend sind hier die PAK-Gehalte, welche über dem oberen Grenzwert der Qualitätsstufe Z2 liegen. Sollte das Material ausgehoben werden, muss es auf einer geeigneten Deponie entsorgt werden. Es wird angemerkt, dass des PAK Gehalt der Probe „RKS 7 Schotterauff.“ eine punktuelle Untersuchung ist und der hier stark erhöhte PAK Gehalt (921 mg/kg) in der Masse vermutlich untergehen wird. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Material mit einem*

sehr hohen PAK Gehalt (> 200 mg/kg) als gefährlicher Abfall gilt und daher besonders überwachungsbedürftig ist. Die Entsorgung von solchem Material muss bei der SAA (Sonderabfallagentur Baden-Württemberg GmbH) angemeldet werden. Zu beachten ist außerdem der hohe Benzo(a)pyren Gehalt (60 mg/kg), welcher verschärfte Arbeitsschutzbestimmungen beim Aushub mit sich ziehen kann.

Die bindige Auffüllung, welche im nördlichen Bereich unter den Schotterauffüllungen liegt, weist ebenfalls erhöhte Schadstoffgehalte auf. Auch hier ist der PAK Gehalt zur Klassifikation maßgebend und liegt mit 120 mg/kg über dem oberen Grenzwert der Qualitätsstufe Z2. Das Material muss daher ebenfalls auf einer geeigneten Deponie entsorgt werden.

Die Gießereireste, welche bei RKS 7 erkundet wurden und aus schwarzem Sand und Schlackeresten bestehen, überschreiten ebenfalls die Z2 Grenzwerte für PAKs und müssten auf einer geeigneten Deponie entsorgt werden. Eine Verwertung der Materialien ist nicht möglich.

Die ehemaligen Gleisschotter weisen ebenfalls einen erhöhten PAK Gehalt auf, welcher den Grenzwert der Qualitätsstufe Z 2 überschreitet. Auch dieses Material muss bei einem potentiellen Aushub auf einer geeigneten Deponie entsorgt werden.

Unter der Ziffer 5.3 wurde im Gutachten eine „Umwelttechnische Betrachtung“ wie folgt dargestellt:

Die anhängenden Laborbefunde weisen zum Teil sehr hohe Schadstoffgehalte auf. Diese wurden jedoch alle im Feststoff nachgewiesen, die Eluatwerte liegen alle unterhalb der Nachweisgrenze bzw. unterhalb des Z0 Grenzwertes. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die vorliegenden Schadstoffe wie Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe und PAKs durch Niederschlag ausgewaschen werden. Zudem liegen im Untergrund die bindigen Schichten des Lößlehms vor. Dieser kann als nahezu wasserundurchlässig angesehen werden, der Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  liegt für den Lößlehm erfahrungsgemäß im Bereich von 10-8 bis 10-9 m/s.

Insofern der geplante Parkplatz durchgängig asphaltiert hergestellt wird, kann dies als zusätzliche Sicherungsmaßnahme angesehen werden. Niederschlagwasser, welches im Moment noch in die schadstoffhaltigen Schichten sickern kann, wird durch eine Asphaltsschicht daran gehindert. Das untersuchte Areal befindet sich im Wasserschutzgebiet Impfingen Zone IIIB, gegebenenfalls muss mit dem zuständigen Umweltschutzamt Rücksprache gehalten werden.

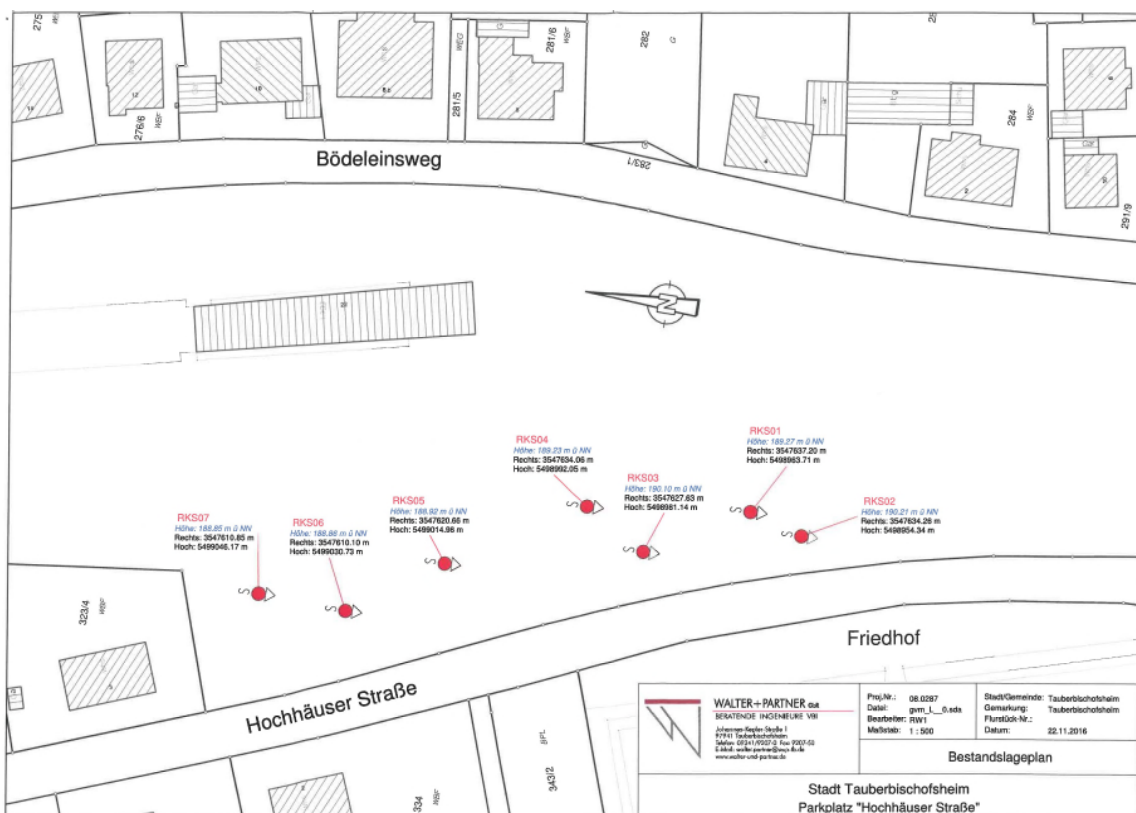


Bild 15: Lageplanausschnitt (o.M.) mit Darstellung der durchgeführten Rammkernsondierungen

## 7. 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. Hochwasserschutz, Biodiversität) gesetzt werden, die wichtige Voraussetzungen für die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels und den Klimaschutz darstellen.

Es liegen keine detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte für die Gesamtgemarkung Tauberbischofsheim oder für die übrigen Kommunen im Verwaltungsraum vor. Die Fragen des Klimaschutzes und der angepassten Energieverwendung stellen daher einen wichtigen Baustein der Bauleitplanung dar.

Weitere Maßnahmen im Hinblick auf eine klimagerechte Baulandentwicklung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen.

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 8. ALLGEMEIN

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

### 9. IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE

#### 9.1 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sollen neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, die Umwelt zu sichern und natürliche Lebensgrundlagen und das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Es soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen.

- ▶ Die Planung zielt zum einen auf die Wiedernutzbarmachung brachliegender innerörtlicher Flächen und zum anderen auf die Erweiterung von Gewerbeflächen an einem vorbelasteten Standort hin.

#### 9.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG

Der Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg enthält folgende das Vorhaben betreffende Zielsetzungen:

##### 3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

3.3.6 (Z) *„Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. (...)*“

- ▶ Die Plangebiete befinden sich zum einen innerhalb des Siedlungsbereichs, zum anderen im direkten Anschluss an bestehende Industrie- und Gewerbeflächen.

5.1.1 (G) *„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.“*

- ▶ Der Schutz der Naturgüter soll über grünordnerische Festsetzungen sowie über externe Kompensations- und CEF-Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden.

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

- ▶ Während der "Bahnbereich" bereits überplante Flächen beansprucht, besteht das Gebiet im "Schneekasten" ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### 9.3 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind folgende Ziele des Umweltschutzes festgehalten.

#### 1.2.4 Grundsätze zur Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen

G (1) „Der Naturhaushalt und sein Leistungsvermögen müssen Maßstab sein für die unterschiedlichen räumlichen Nutzungen mit ihren Belastungen, für die Beanspruchung von Naturgütern und für die Sicherung natürlicher Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.“

G (2) „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. Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und die Wasserwirtschaft langfristig erhalten bleiben. Hierzu gehören auch die im Freiraum enthaltenen Bodendenkmale und die für die Realisierung des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 erforderlichen Flächen. Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung sollen im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des räumlichen Zusammenhanges frühzeitig auf die Zielsetzungen des regionalen Freiraumverbundes und die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete abgestimmt werden.“

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

- Die Flächennutzungsplanänderung nimmt Flächen in Anspruch, die bereits versiegelt oder durch bestehende Gewerbe- und Industrieflächen vorgeprägt und belastet sind. Der Schutz des Naturhaushaltes soll über gründerische Festsetzungen der konkretisierenden Bauleitplanung gewährleistet.

## 10. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 10.1 BESTANDSAUFNAHME MIT BEWERTUNG UND PROGNOSE

#### 10.1.1 Schutzgut Landschaftsbild

##### Beschreibung Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und befindet sich zwischen dem bestehenden Gewerbebestandort und einer größeren Waldfläche.

Beim Schutzgut 'Landschaftsbild' werden die Hauptkriterien 'Vielfalt', 'Natürlichkeit' und 'Eigenart' aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche im direkten Umfeld eines großen Gewerbegebiets als gering eingeordnet. Hinsichtlich der Vielfalt sind nur wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt vorhanden. Hinsichtlich der Eigenart sind wenige bis keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden. Insgesamt weist das Plangebiet eine geringe Naturnähe auf.

##### Beschreibung Änderungsbereich 2 „Ehemaliges Bahngelände östlich des Friedhofs“

Das Plangebiet umfasst Park- und Brachflächen zwischen dem Friedhof und den Gleisanlagen der Bahn. Bezüglich der Kriterien 'Vielfalt', 'Natürlichkeit' und 'Eigenart' wird das Gebiet aufgrund des stark anthropogen überprägten Charakters als sehr gering eingeordnet. Landschaftstypische Elemente sind nicht vorhanden.

##### Auswirkungen

Das Plangebiet im Schneekasten erfährt durch die Nutzungsänderung in gewerbliche Flächen einen gänzlich neuen Charakter. Es schließt jedoch an bereits anthropogen geprägte Bereiche an, weshalb aus der Erweiterungsplanung vor allem Verstärkungseffekte schon vorhandener Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes resultieren.

Die Umwidmung der Flächen im Bahnbereich bewirkt keine weiteren Beeinträchtigungen, vielmehr wird der ungenutzte Bereich sinnvoll umgenutzt.



### 10.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Beschreibung Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“

Das komplette Gebiet liegt, ebenso wie das vorhandene Gewerbegebiet, im Landschaftsschutzgebiet 'Main-Tauber-Tal'.

Das Vogelschutzgebiet 'Heiden und Wälder Tauberland' sowie ein als Biotop kartierter Trockenhang schließen an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes an. Die Grundstücke werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet ist durch seine Ausstattung geeignet als potentielle Brut-, Balz-, Wohn- und Zufluchtsstätten für zahlreiche baum-, höhlen- und gebüschbrütende Vogelarten (Obstbäume und Feldhecke) sowie für bodenbrütende Vogelarten (Ackerfläche). Auch für die carnivoren Vogelarten des benachbarten Vogelschutzgebietes bietet das Planungsgebiet ein Jagdhabitat.

Außerdem ist das Areal als Durchzugsgebiet für Amphibien bekannt.

#### Beschreibung Änderungsbereich 2 „Ehemaliges Bahngelände östlich des Friedhofs“

Die brachliegenden Flächen direkt im Gleisbereich bieten günstige Habitatstrukturen für Reptilien und unter Umständen für heimische Schmetterlingsarten.

#### Auswirkungen

Durch das geplante Bauvorhaben im Schneekasten wird in eine Fläche von 1,36 ha eingegriffen, wodurch Bruthabitat für Bodenbrüter verloren geht. Dieser Verlust ist im Zuge der konkretisierenden Bauleitplanung durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Für die weiteren im Gebiet vorkommenden Tierarten sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten, um die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu verhindern.

Der Änderungsbereich "Bahnbereich" umfasst etwa 0,33 ha Park- und Sukzessionsflächen, die eine Eignung für Reptilien aufwiesen. Im Zuge der konkretisierenden Bauleitplanung sind ggf. Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

### 10.1.3 Schutzgut Fläche

#### Beschreibung

Die Flächennutzungsplanänderung bewirkt die Umwidmung 1,36 ha landwirtschaftlicher Flächen sowie 0,33 ha innerstädtischer Park- und Brachflächen in Gewerbeflächen. Die landwirtschaftlichen Flächen gehen unwiederbringlich verloren und werden infolge einer späteren Umsetzung größtenteils versiegelt, die Park- und Brachflächen werden einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt.

#### Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden für den Bereich Schneekasten als erheblich eingestuft.

### 10.1.4 Schutzgut Boden

#### Beschreibung Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“

Im Plangebiet treten „Pararendzinen und Braunerde-Pararendzinen aus Löss“ mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit auf.

#### Beschreibung Änderungsbereich 2 „Ehemaliges Bahngelände östlich des Friedhofs“

Die Flächen fallen unter die Kategorie "Siedlungsflächen" und nehmen keine Bedeutung für das Schutzgut Boden ein.

#### Auswirkungen

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen verletzt. Es tritt in diesem Bereich ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seinen ursprünglichen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen, weswegen eine hohe Erheblichkeit für das Schutzgut Boden im Bereich "Schneekasten" festzustellen ist.

### 10.1.5 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet 'WSG Impfingen' mit der Wasserschutzgebietszone Zone IIIB. Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden auf den Ackerflächen uneingeschränkt erfüllt.

#### Beschreibung Änderungsbereich 2 „Ehemaliges Bahngelände östlich des Friedhofs“

Das Plangebiet liegt ebenfalls größtenteils im festgesetzten Wasserschutzgebiet 'WSG Impfingen'. Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden nicht mehr erfüllt.

#### Auswirkungen

Die ackerbaulich genutzten Flächen werden zukünftig überwiegend versiegelt und können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen dann nicht mehr erfüllen. Außerdem ist ein vermehrter Oberflächenabfluss, eine Verminderung des Rückhaltevolumen des belebten Bodens sowie negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Für die innerstädtischen Flächen ist mit keiner weiteren Verschlechterung zu rechnen.

### 10.1.6 Schutzgut Klima/Luft

#### Beschreibung Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“

Die Ackerflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete und haben damit einen positiven Effekt auf das örtliche Mikroklima. Die Morphologie begünstigt den Abfluss der Frischluft nach Osten, eine Versorgung der Siedlungsflächen resultiert dadurch jedoch nicht.

#### Beschreibung Änderungsbereich 2 „Ehemaliges Bahngelände östlich des Friedhofs“

Die innerstädtischen Flächen weisen die dafür typischen lufthygienischen Belastungen auf.

#### Auswirkungen

Während die Umwidmung in Gewerbeflächen keine Auswirkungen in den innerstädtischen Flächen hervorruft, bewirkt die Versiegelung der Ackerflächen eine geringfügige Verschlechterung des Kleinklimas.

### 10.1.7 Schutzgut Mensch

#### Beschreibung Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes findet direkt auf Flächen nördlich der Wohnhäuser an der Schubertstraße statt und stellt eine Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebiets dar.

Westlich des Plangebiets schließen sich die landschaftlich und ökologisch hochwertigen Strukturen und Elemente des Unteren Wolfstals an, die eine hohe Erholungsfunktion aufweisen.

#### Beschreibung Änderungsbereich 2 „Ehemaliges Bahngelände östlich des Friedhofs“

Die innerstädtischen Park- und Brachflächen weisen keine Erholungseignung auf und besitzen aufgrund fehlender Grünstrukturen keine positive Bedeutung für den Siedlungsbereich.

#### Auswirkungen

Die Ausweisung der zusätzlichen Gewerbeflächen an den vorgesehenen Standorten verhindert die Inanspruchnahme von Flächen, die eine höhere Erholungs- und Freizeitfunktionen für die Bevölkerung erfüllen.

### 10.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich eines Kulturdenkmals nach § 2 DSchG (ausgedehnten Siedlung sowie Bestattungsplatz mit Brand- und Körpergräbern aus der Zeit der Hallstattkultur). Bei allen Bodeneingriffen muss daher mit der Zerstörung archäologischer Funde und Befunde gerechnet werden.

### Beschreibung Änderungsbereich 2 „Ehemaliges Bahngelände östlich des Friedhofs“

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im betreffenden Gebiet bekannt.

#### Auswertungen

Um den Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale im "Schneekasten" zu gewährleisten, sind im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe archäologische Voruntersuchungen nach Vorgabe des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchzuführen.

#### **10.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Im vorliegenden Fall liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 'Fläche', 'Boden' und 'Wasser' vor. So wirkt die Versiegelung von Fläche und Boden direkt auf die Wasserretention.

### **10.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert.

Bei einem Verzicht auf die Planungsumsetzung würde der Änderungsbereich 1 nördlich von Tauberbischofsheim weiterhin landwirtschaftlich genutzt und die innerstädtische Fläche -Änderungsbereich 2- weiterhin zum größten Teil als Parkflächen genutzt sowie teilweise als ungenutzte Fläche fortbestehen.

## **11. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können auf Ebene der Flächennutzungsplanung lediglich als pauschale Empfehlungen ausgesprochen werden. Aus den Vorgaben und Zielen der übergeordneten Planungen ergeben sich folgende Zielaussagen:

- ⊕ Schonender Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrads;
- ⊕ Grünflächen als Elemente zur Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

## **12. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG)**

### Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“

Eine detaillierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde für den Änderungsbereich 1 "Schneekasten / Buckel im Teich" bereits auf der Ebene des Bebauungsplans erstellt und ergab durch die Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen eine Kompensation des Eingriffs.

### Änderungsbereich 2 „Ehemaliges Bahngelände östlich des Friedhofs“

Der Planbereich "Bahnbereich" besteht aus bereits anthropogen in Anspruch genommenen Flächenkategorien im unbeplanten Innenbereich, weswegen durch die Wiedernutzbarmachung mit keinen erheblichen Eingriffen zu rechnen ist.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, d.h. es wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Somit wird kein Ausgleich für die geplanten Eingriffe erforderlich.

## 13. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ

### Änderungsbereich 1

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Änderungsbereich 1 "Schneekasten / Buckel im Teich" wurde vom Büro Klärle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Schneekasten“ durchgeführt und dokumentiert (29.08.2019).

Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse), Reptilien und Vögeln hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie gem. Art.1 werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung der in Kapitel 3 aufgeführten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

### Änderungsbereich 2

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für den Änderungsbereich 2 zwingend die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben. Es sind gegebenenfalls erforderliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen zu entwickeln und festzusetzen, um eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG ausschließen zu können.

## 14. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG

### Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“

Westlich des Änderungsbereiches 2 befindet sich das Vogelschutzgebiet "Heiden und Wälder Tauberland" in einem Abstand von etwa 200 m mit einem reichhaltigen Arteninventar (u.a. Uhu, Wachtel, Ziegenmelker, Wespenbussard, Baumfalke, Halsbandschnäpper, Wendehals, Mittelspecht) sowie eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte. Negative Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet mit dessen Arteninventar und auf die Biotopverbund-Kernfläche sind aufgrund der räumlichen Distanz nicht zu erwarten.

### Änderungsbereich 2 „Ehemaliges Bahngelände östlich des Friedhofs“

Im Umfeld des Bahnbereichs sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) verzeichnet.

## 15. PLANUNGALTERNATIVEN / BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN WAHL

Aufgrund der Lage beider Änderungsbereiche im Umfeld bereits bestehender Gewerbeflächen stellen beide Flächen Erweiterungsbereiche dar und sind daher auch an keinen anderen Standorten mit geringeren Eingriffen durchführbar. Planungsalternativen wurden daher nicht geprüft.

## 16. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die für den vorliegenden Umweltbericht verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang und wurden an den entsprechenden Stellen im Bericht gekennzeichnet. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbalargumentativ.

## 17. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erfassen.

Unmittelbare Umweltauswirkungen sind erst auf der Ebene der Bebauungsplanung zu erwarten und zu beobachten.

## 18. ZUSAMMENFASSUNG

Die 14. Flächennutzungsplanänderung hat zum Ziel, weitere Gewerbeflächen für ansässige Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Dafür werden neben der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen auch landwirtschaftliche Flächen in Gewerbeflächen umgewidmet, wodurch im Änderungsbereich 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“ hauptsächlich Eingriffe in die Schutzgüter ‚Fläche‘, ‚Boden‘ und ‚Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt‘ resultieren.

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange gegenüber dem unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft stuft die Stadt Tauberbischofsheim, entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft als höherrangig ein.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine wesentlichen Änderungen in den Gebieten auftreten. Der Änderungsbereich 2 „Ehemaliges Bahngelände östlich des Friedhofs“ würde weiterhin als Parkplatzfläche genutzt werden, die Flächen des Änderungsbereichs 1 „Schneekasten / Buckel im Teich“ würden als ackerbauliche Flächen fortbestehen.

Aufgrund der konkreten Ansiedlungsabsichten eines ortsansässigen Unternehmens, der anthropogenen Vorprägungen und Vorbelastungen der Flächen im Umfeld bestehender Gewerbeflächen und der Nutzung von Synergieeffekten wurden alternative Standorte nicht in Betracht gezogen.

Tauberbischofsheim, den 15.01.2024

Die Vorsitzende des Gemeinsamen Ausschusses

Anette **Schmidt**

-Bürgermeisterin-

## RECHTS- UND ARBEITSGRUNDLAGEN / INFORMATIONS- UND INTERNETQUELLEN

Die **14. Flächennutzungsplanänderung -Gewerbliche Erweiterungsflächen in Tauberbischofsheim-** basiert u.a. auf den nachfolgenden Rechts- und Arbeitsgrundlagen sowie auf folgende Informations- und Internetquellen:

<b>Baugesetzbuch BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
<b>Baunutzungsverordnung BauNVO</b>	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.
<b>Planzeichenverordnung PlanZV</b>	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.
<b>Landesentwicklungsplan LEP</b>	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg -LEP 2002-, verkündet am 20. August 2002.
<b>Regionalplan Heilbronn-Franken</b>	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
<b>Verwaltungsgemeinschaft Stadt Tauberbischofsheim</b>	Rechtskräftiger Flächennutzungsplan in analoger und digitaler Form. Allgemeine Informationen zur künftigen Nutzung, Angaben und Unterlagen zu den Änderungsbereichen, Endgültige Fassung des Bebauungsplans „Schneekasten“.