



Stadt Lauda-Königshofen

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

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010plus

9. ÄNDERUNG

„ERWEITERUNG GEWERBEGBIET LAUDA NORD“ (G) IN LAUDA

ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG gemäß § 6a BauGB

VORABZUG

Datum: 18.03.2025

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

ibu
Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH

1. PLANUNGSANLASS

Die Weiterentwicklung und die wirtschaftliche Stärkung vorhandener Gewerbegebiete ist erklärtes Ziel der Stadt Lauda-Königshofen. Folglich ist es aus kommunaler Sicht erforderlich, gewerbliche Erweiterungsflächen in Lauda im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung auszuweisen, um den kurz- und mittelfristigen Bedarf der ortsansässigen Firma Lauda Dr. R. Wobser GmbH & Co. KG über die nächsten Jahre zu decken. Mit der Ausweisung der Erweiterungsflächen nördlich des Gewerbegebiets „Lauda-Nord“ soll die wirtschaftliche Entwicklung dieses Unternehmens unterstützt werden. Die Abwanderung des Unternehmens an einen anderen Standort soll dadurch verhindert und somit Arbeitsplätze gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund wird seitens der Lauda-Königshofen das städtebauliche Ziel verfolgt, das bestehende Gewerbegebiet „Lauda Nord“ langfristig zu sichern und den Focus auf das bestehende Gewerbegebiet weiterhin aufrecht zu erhalten.

Die Stadt Lauda-Königshofen beabsichtigt, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Baurecht für die beabsichtigte gewerbliche Weiterentwicklung am Standort „Lauda Nord“ zu schaffen. Das geplante Gewerbegebiet kann in Gänze nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da der Flächennutzungsplan(FNP) eine andere Flächennutzung vorsieht. Ausgelöst durch die aktuellen Erweiterungsplanungen der Firma Lauda Dr. R. Wobser GmbH & Co. KG werden somit Änderungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan erforderlich.

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

2. STANDORTALTERNATIVEN

Die gewerbliche Weiterentwicklung und die Stärkung des Wirtschaftsstandortes sind das Ziel der Stadt Lauda-Königshofen. Die Stadt fördert und unterstützt daher schon seit Jahrzehnten erfolgreich die wirtschaftliche Entwicklung in Lauda-Königshofen. 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 Bestandspflege vorhandener Unternehmen ist die Möglichkeit einer gewerblichen Erweiterung im räumlichen Zusammenhang bereits bestehender Standorte. Vor diesem Hintergrund wurden die im Westen und Norden angrenzenden Flächen des Unternehmensstandortes Lauda Dr. R. Wobser GmbH & Co.KG für eine gewerbliche Erweiterung gezielt angestrebt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Raum Lauda-Königshofen kommen für das Unternehmen nicht in Betracht. Um das Abwandern des Unternehmens zu verhindern, besteht seitens der Stadt dringender Handlungsbedarf, die Erweiterungsfläche als gewerbliches Entwicklungspotenzial für das ortsansässige Unternehmen zu aktivieren.

Ergänzend zur Standortwahl ist anzumerken, dass die verkehrstechnische Erschließung ohne Ausweisung neuer kommunaler Verkehrsflächen mit Anbindung an das vorhandene angrenzende Straßensystem in Lauda relativ „einfach“ möglich. Ver- und Entsorgungsanlagen sind ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhanden und können entsprechend modifiziert und fortgeführt werden.

3. UMWELTBELANGE

3.1 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung sind in der Regel die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben.

Nach Beurteilung der Stadt Lauda-Königshofen handelt es sich bei der Erweiterungsfläche um keinen artenschutzfachlich konflikträchtigen Standort. Aufgrund der Ortsrandlage, der Strukturausstattung der Erweiterungsfläche und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind artenschutzrechtliche Konflikte in geringem Umfang zu erwarten bzw. möglich (z.B. das Vorhandensein von Bodenbrütern). Es ist von einem geringen Betroffenheitsgrad auszugehen; folglich besteht auf Ebene des Flächennutzungsplanes kein erkennbarer Erhebungsbedarf.

Die Stadt Lauda-Königshofen ist der Auffassung, dass unter Berücksichtigung wenig aufwendiger Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls funktionserhaltender Maßnahmen(CEF) eine Berührung artenschutzrechtlicher Verbote verhinderbar ist.

Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung soll daher zeitnah zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

3.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE EINZELNEN SCHUTZGÜTER

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter erfasst, beschrieben und bewertet. Die zu erwartenden Wirkfaktoren im Kontext mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurden abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt.

3.2.1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen

- ⌘ Geringe vorübergehende baubedingte Beeinträchtigung/Störungen im näheren Umfeld durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen).
- ⌘ Erhöhung der Kfz-Dichte; da der Verkehr über die Stadtrandlage in das Gewerbegebiet geführt wird, ist mit keinen nennenswerten zusätzlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen in der Stadtlage von Lauda zu rechnen.
- ⌘ Verlust an Freiraum ohne Bedeutung für die Erholungsfunktion.
- ⌘ Lärmemissionen innerhalb des räumlichen Nahbereichs (Wohngebiet im Westen, angrenzende Aussiedlerhöfe).

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und eventuell notwendiger immissionsschutzrechtlicher Minderungsmaßnahmen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Gebiet und für den räumlichen Nahbereich in der Summe als **gering** zu bewerten.

3.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auswirkungen

- ⌘ Weitgehender Verlust von Vegetationsstrukturen (Ackerflächen) mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme und zusätzliche flächige Bodenversiegelung innerhalb der künftigen Bau- und Erschließungsflächen;
- ⌘ Dauerhafter Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen;
- ⌘ Verlust von Nahrungshabitate für Vögel;
- ⌘ Eventuell Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten feldbrütender Vogelarten.

Bewertung

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, infolge des Verlusts und der Beeinträchtigung von Flächen von weitgehend geringer Bedeutung durch die Bebauung, sind unter Berücksichtigung der eventuell notwendiger Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie auf Grund der Vorbelastung des Gebietes in der Summe als **gering** einzustufen.

3.2.3 Schutzgut Boden

Auswirkungen

- ⌘ Verlust von landwirtschaftlich nutzbaren Böden mit mittlerer bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit;
- ⌘ Versiegelung im Bereich der künftigen Bau- und Verkehrsflächen verbunden mit dem Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen;
- ⌘ Evtl. geringe zusätzliche verkehrsbedingte Schadstoffeinträge in den Boden;
- ⌘ Herabsetzung der natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen der unbebauten Flächen während der Bauphase; danach Regeneration dieser Funktionen.
- ⌘ Bodenverdichtungen in den nicht überbaubaren Bereichen sowie ggf. geringe temporäre Schadstoffbelastung während der Bauphase.

Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen als **mittel** bewertet.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

- ⌘ Dauerhafte Verringerung des Rückhaltevermögens, der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung innerhalb der Bauflächen;
- ⌘ Vermehrter oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser durch hohen Versiegelungsgrad.

Bewertung

Insgesamt wird die Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser als **mittel** eingestuft.

3.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen

- ⌘ geringe vorübergehende baubedingte Emissionen von Schadstoffen durch den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen im Bereich der Baustelle;
- ⌘ Verlust von Kaltluftentstehungsflächen (Ackerflächen) ohne lokalklimatische Ausgleichsfunktion durch Flächenversiegelung, dadurch mikroklimatische Veränderungen;
- ⌘ Versiegelte Flächen tragen zur Aufheizung des Gebietes bei.

Bewertung

Insgesamt ist eine **mittlere Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima festzustellen.

3.2.6 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen

- ⌘ Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- ⌘ Dauerhafte anthropogene, technische Überprägung, dadurch optische Veränderungen durch Überformung der Landschaft mit neuen Baukörpern;

Bewertung

Unter Berücksichtigung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie von Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild in einem durch die bestehende Bebauung und die vorhandenen Bahnlinien vorbelasteten Landschaftsbildausschnitt als **gering** zu bewerten.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturdenkmale bekannt. Folglich sind keine Auswirkungen zu erwarten.

3.2.8 Schutzgut Fläche

Auswirkungen

- ⌘ Die vorliegende Planung sieht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Flächen vor. Hierbei werden landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen) überplant und versiegelt.
- ⌘ 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.

Bewertung

Der dauerhafte Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen stellt allerdings einen hohen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar.

3.2.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können auf Ebene der Flächennutzungsplanung lediglich als pauschale Empfehlungen ausgesprochen werden. Im Hinblick auf die Umwelt und den Klimawandel aber auch auf die künftige CO₂-Bilanzierung in Unternehmen sind daher Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, die die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter reduzieren, ausgleichen oder gar verbessern.

Aus diesen Vorgaben und den Zielen der übergeordneten Planungen ergeben sich folgende Zielaussagen:

- ⌘ Schonender Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrads;
- ⌘ Gestalterische Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft;
- ⌘ Maßnahmen zur Gewährleistung einer Mindestein- und Durchgrünung (Grünflächen und Gehölzpflanzungen) des Gebietes im Sinne einer qualitativen Aufwertung bzw. als Elemente zur Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum und Minderung nachteiliger Klima- und Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter;
- ⌘ Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.
 - Dachbegrünungen sowie Hinweise zu Fassadenbegrünungen
 - Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität
 - Zisternen
 - Breitflächige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser

4. ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahren vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 wurden Bedenken und eine Reihe von Hinweisen vorgebracht. Die Stadtverwaltung Lauda-Königshofen hat die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in einer Abwägungstabelle behandelt.

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

✉ **Landratsamtes Main-Tauber-Kreis:**

Die Hinweise zum Grundwasser-/Gewässerschutz sowie zum Wasserschutzgebiet Tauberaue wurden berücksichtigt.

Grundsätzliche Bedenken wurden lediglich seitens des Landwirtschaftsamtes geäußert:

- Das Landwirtschaftamt weist wiederholt auf die Vermeidung der Versiegelung jeglicher hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche und auf die Gefährdung der bestehenden Agrarstruktur hin.

Der Stadt Lauda-Königshofen ist es bewusst, dass im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächeninanspruchnahme für neue Baugebiete im Außenbereich auf ein Minimum begrenzt werden muss. Um für das ansässige Unternehmen auch künftig wirtschaftlich und räumlich tragfähige Entwicklungsperspektiven bieten zu können, müssen allerdings Erweiterungsmöglichkeiten durch die Inanspruchnahme angrenzender landwirtschaftlicher Flächen am bestehenden Firmenstandort geschaffen werden.

Im Hinblick auf eine mögliche Gefährdung der bestehenden Agrarstruktur geht die Stadt Lauda-Königshofen davon aus, dass keine Gefährdungen der Agrarstrukturen durch die vorliegende Planung erzeugt werden, da im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und im Rahmen des Grunderwerbs keine Bedenken durch die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe oder durch die Pächter / Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen geäußert wurden.

- Aus Sicht des Landwirtschaftsamtes weist eine gewerbliche Bebauung deutlich größere Auswirkungen auf die Umwelt wie auch auf die Biodiversität auf als die sachkundige Anwendung von Pflanzenschutzmitteln im Rahmen des integrierten Pflanzenschutzes.

Abwägung der Stadt Lauda-Königshofen:

Generell ist die Landwirtschaft einer der Hauptverursacher für schädliche Bodeneinträge. Folglich ist von einer Belastung bzw. Vorbelastung der Böden bedingt durch die intensive Landwirtschaft auszugehen. Im Hintergrundbericht zur Landwirtschaft legt das Umweltbundesamt dar, dass der übermäßige Einsatz von Mineraldüngern, Gülle und Pestiziden die Böden auf Dauer krank macht und auch das Grundwasser, das Klima und die Artenvielfalt auf den Feldern schädigt.

Erfahrungsgemäß erfolgt kein großflächiger Einsatz von Pflanzenschutzmittel im Rahmen der Bewirtschaftung auf Gewerbegrundstücken.

✉ **RP Stuttgart:**

Die Hinweise zu Starkregenereignissen und zum Hochwasserschutz wurden zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren empfiehlt das RP Stuttgart, in der Begründung zur Planänderung darzulegen, weshalb im Gegenzug zur Neuausweisung einer weiteren Gewerbefläche ein Verzicht auf eine bestehende Gewerbefläche an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht angezeigt ist.

Kommunale Zielsetzung / Abwägung:

Generell ist die Ausweisung der Erweiterungsfläche nördlich des Gewerbegebiets „Lauda-Nord“ dadurch begründet, dass diese ausschließlich der Entwicklung und Sicherung des südlich an den Planbereich angrenzenden Unternehmensstandorts dient. Die Abwanderung des Unternehmens an einen anderen Standort soll dadurch verhindert und somit der Firmenstandort mit seinen Arbeitsplätzen gesichert werden.

Generell bilden Gewerbegebiete das Rückgrat der kommunalen Wirtschaft. Für den Wirtschaftsstandort Lauda-Königshofen ist es daher von großer Bedeutung und erklärt städtebauliches Ziel, Flächen für die Erweiterung von dort ansässigen Bestandsunternehmen und für die Neuansiedlung von Firmen kurzfristig anbieten zu können.

Außerdem will die Stadt Lauda-Königshofen den Unternehmen auch eine gewisse Auswahlmöglichkeit für unterschiedliche Branchen bieten können. Das Gewerbegebiet „Wöllerspfad“ in Königshofen, zum Beispiel, besitzt bestimmte Qualitätsmerkmale, die die Stadt Lauda-Königshofen nur bestimmten Branchen zur Verfügung stellen will: flexible Flächengröße, direkte Anbindung an die Bundesstraße B290, exponierte Lage vor den Toren von Königshofen.

Das Angebot an geeigneten, noch besetzbaren Gewerbevlächen mit unterschiedlichen Qualitätsmerkmalen muss daher spürbar über der Nachfrage liegen, die sich rein rechnerisch ergibt. Nur so lässt sich vermeiden, dass es relativ schnell wieder zu Engpässen bei Gewerbevlächen mit bestimmten Qualitätsmerkmalen kommt. Gerade mit Blick auf den rasanten wirtschaftlichen Wandel können Unternehmen aber nicht so lange warten. Im Gegenteil: Investitionsentscheidungen müssen schnell umgesetzt werden. Das bedeutet, dass eine Bevorratung an geeigneten Flächen seitens der Kommunen stattfinden muss. Ausgewiesene Gewerbevlächen müssen in ausreichendem Umfang vorhanden sein.

Die zukünftige Entwicklung der Wirtschaft in Lauda-Königshofen hängt entscheidend davon ab, dass die Quantität und Qualität der vorgehaltenen Gewerbevlächen denjenigen in den konkurrierenden Wirtschaftsräumen mindestens gleichwertig sind. Diese Ansiedlungsstrategie wird umso erfolgreicher sein, je vielfältiger das Angebot an geeigneten Flächen hinsichtlich Lage, Größenzuschchnitt, Verkehrsanbindung etc. ist und je größer damit die Auswahlmöglichkeiten für die ansiedlungswilligen Betriebe sind.

Die Verfügbarkeit von gewerblichen Flächenpotentialen im rechtswirksamen FNP stellt so-mit eine elementare Voraussetzung für eine stabile Entwicklungsfähigkeit der Wirtschaft und des Gewerbes am Standort Lauda-Königshofen dar.

Der Verzicht bzw. die Rücknahme von Gewerbevlächen an anderer Stelle im Stadtgebiet ist vor diesem Hintergrund, aber auch vor dem Hintergrund diverser Nachfragen als städtebaulich nicht zielführend zu bewerten.

✉ **Regionalverbands Heilbronn-Franken:**

Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist nach Aussage des Regionalverbands gegeben. Weitere Bedenken, Anregungen oder Hinweise wurden nicht dargelegt.

✉ **Stadtwerk Tauberfranken:**

Der Verweis des Stadtwerks Tauberfranken auf die angrenzend verlaufende Gashochdruckleitung wurde zur Kenntnis genommen.

✉ **Telekom Deutschland GmbH:**

Die Telekom weist auf die bereits vorhandenen Telekommunikationslinien angrenzend an den im Planbereich hin.

✉ **Sonstige beteiligte Behörden und beteiligte Träger öffentlicher Belange:**

Seitens der folgenden am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Einwendungen, Bedenken oder planungsrelevante Hinweise dargelegt:

Polizei Heilbronn ⇔ Eisenbahnunitesamt ⇔ Deutsche Bahn AG ⇔ Handwerkskammer Heilbronn-Franken ⇔ IHK Heilbronn-Franken ⇔ Vodafone West GmbH ⇔ Netze BW ⇔ Stadt Lauda-Königshofen, Sachgebiet 2.4 und 4.4

✉ **Nachbargemeinden:**

Seitens der Nachbargemeinden wurden keine Bedenken im Rahmen der förmlichen Beteiligung dargelegt.

✉ **Öffentlichkeit:**

Seitens der Öffentlichkeit wurden ebenfalls keine Bedenken vorgetragen.

5. VERFAHRENSABLAUF / GENEHMIGUNG

Der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen hat in öffentlicher Sitzung am 28.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010plus „Erweiterung Gewerbegebiet Lauda Nord“ für das Gebiet der Stadt Lauda-Königshofen beschlossen. Die 9. FNP-Änderung bezieht auf die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) mit einer Gesamtfläche von ca. 2,1 ha.

- ⌘ In der Zeit vom 08.04.2024 bis zum 17.05.2024 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Zeitgleich erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB.
- ⌘ Der Entwurf wurde nach Billigung durch den Gemeinderat am 30.09.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB. Die Öffentliche Auslegung und die förmliche Beteiligung der Behörden, der sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurde im Zeitraum vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 durchgeführt.
- ⌘ Der Feststellungsbeschluss zur 9. Änderung erfolgte am2025 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Lauda-Königshofen.
- ⌘ Das Landratsamt Main-Tauber-Kreis hat mit Verfügung vom2025 die 9. Änderung des erstmals am 17. Januar 1986 genehmigten Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Lauda-Königshofen, den2025

Dr. Lukas Braun
Bürgermeister