

STADT WEIKERSHEIM



BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 2010

STAND: 16.01.2007/19.04.2007



PROF. DR.
KLARLE
INGENIEURBÜRO



Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan	3
1.2	Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	3
1.3	Planungsgebiet	3
1.4	Planwerk und Plangrundlage	4
2	Beschreibung der Änderungen im Detail	4
2.1	Inhalte der 2. Änderung im Überblick	4
2.2	Sonderbaufläche `Schwabenmühle` (Änderungs-Nr. 2/1)	5
2.3	Dorfgebiet `Queckbronn Nord` (Änderungs-Nr. 2/2)	6
2.4	Sonderbaufläche für Kultur und Tourismus `Westliches Tauberufer` (Änderungs-Nr. 2/3)	6
2.5	Gewerbliche Baufläche `Gewerbegebiet Nord` (Änderungs-Nr. 2/4)	7
2.6	Fortschreiben der Flächenbilanzierung	9
3	Umweltbericht - Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt	9

Tabellenverzeichnis:

<i>Table 1: Gemarkungsflächen</i>	3
<i>Table 2: Liste der Änderungen</i>	4
<i>Table 3: Flächenbilanzierung</i>	9



1 Allgemeines

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat Weikersheim fällt am 09.06.05 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 im Gemeindegebiet Weikersheim.

Anlass für die Änderung war die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Sonderbaufläche für einen Campingplatz in Weikersheim-Laudenbach. Sowie die Aufstellung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Nord'.

Anlässlich der Änderung des Flächennutzungsplanes werden zusätzlich all die Änderungen dargestellt, die sich seit der Rechtskraft der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (2003) ergeben haben. Dies sind in erster Linie Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen, die in den letzten Jahren rechtskräftig wurden und im Flächennutzungsplan bislang noch als Planung dargestellt sind.

1.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weikersheim wurde mit dem Schreiben vom 08.01.99 vom Landratsamt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntgabe am 15.01.99 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weikersheim wurde mit dem Schreiben vom 20.06.2003 vom Landratsamt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntgabe am 04.07.2003 rechtskräftig.

1.3 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet Weikersheim. Es grenzt an die Nachbargemeinden Igersheim, Creglingen, Niederstetten, Bad Mergentheim (alle im Main-Tauber-Kreis, Baden-Württemberg), sowie der Verwaltungsgemeinschaft Röttingen (Landkreis Würzburg, Bayern) an. Das Stadtgebiet Weikersheim umfasst 8.095 ha und gliedert sich in folgende katasterteknisch abgegrenzte Ortsteile:

Ortsteil:	Gemarkungsfläche:		
	ha	ar	m ²
Elpersheim	1017	95	45
Haagen	263	10	95
Honsbronn, Bronn	744	73	60
Laudenbach	1021	78	12
Nassau	1784	70	78
Neubronn, Oberndorf	1062	06	45
Queckbronn	239	61	88
Schäfersheim	1001	72	19
Weikersheim	958	90	72
Σ Gemeindefläche:	8094	60	14

Tabelle 1: Gemarkungsflächen

Quelle: Jahresabschluss 1996 VA Bad Mergentheim



1.4 Planwerk und Plangrundlage

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:15.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten der `Automatischen Liegenschaftskarte` (ALK) und des `Digitalen Höhenmodells` (DHM) des Landesvermessungsamts Baden-Württemberg. Der Flächennutzungsplan wurde mit Hilfe eines `Geographischen InformationSystems` (GIS) erstellt und liegt ebenfalls in digitaler Form vor.

Der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach § 5 BauGB die vorliegende Begründung beizufügen. Die Begründung ist nicht Teil des Flächennutzungsplanes. Rechtswirksamkeit erlangt nur der Flächennutzungsplan selbst.

2 Beschreibung der Änderungen im Detail

2.1 Inhalte der 2. Änderung im Überblick

Folgende Liste gibt eine Übersicht über die Inhalte der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weikersheim:

Nr.	Gemarkung	Inhalt
2/1	Laudenbach	Aufnahme der Sonderbaufläche `Schwabenmühle`
2/2	Queckbronn	Darstellung des Dorfgebiets `Queckbronn Nord` als Bestand
2/3	Weikersheim	Darstellung der Sonderbaufläche für Kultur und Tourismus `Westliches Tauerufer` als Bestand
2/4	Weikersheim	Aufnahme des `Gewerbegebietes Nord`

Tabelle 2: Liste der Änderungen

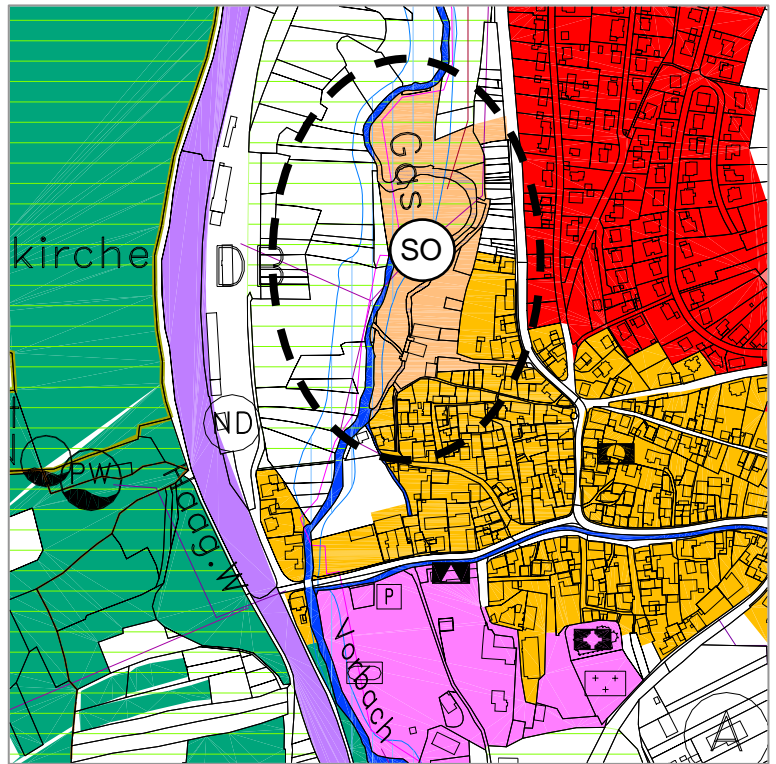
Zudem wurden zwei Abrundungssatzungen (`Honsbronn, nördlicher Ortsrand` und `Schäftersheim-Feldertor`) im Plangebiet rechtskräftig. Diese sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Bestand dargestellt und bewirken keine Änderung der Darstellung.

Die Darstellung der geplanten Sonderbaufläche in Laudенbach wird zum Anlass genommen, alle Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die sich bis dato geändert haben, in das Änderungsverfahren aufzunehmen.

2.2 Sonderbaufläche `Schwabenmühle`

(Änderungs-Nr. 2/1)

Das Gebiet der Sonderbaufläche `Schwabenmühle` umfasst den nördlich an Laudenbach angrenzenden Teil der Vorbachau, einschließlich der historischen Gebäude der Schwabenmühle, die als Baudenkmal in der Denkmalliste des Landratsamtes des Main-Tauber-Kreises aufgeführt werden. Da die Schwabenmühle seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt oder unterhalten wird, befindet sie sich in einem äußerst schlechten Zustand. Weikersheim ist ein touristischer Anziehungspunkt mit vielen Gästen. Der Bedarf an attraktiven Unterkunftsangeboten, insbesondere für junge Touristen und Familien, ist dementsprechend groß. Ein Campingplatz ist innerhalb des gesamten Stadtgebietes nicht vorhanden. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes wird das Ziel `Schaffung eines attraktiven Campingplatzes` verfolgt. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen diese Ziele konkretisiert und in rechtsverbindliche Festsetzungen zur städtebaulichen Neuordnung innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden. Der Bebauungsplan `Schwabenmühle` befindet sich derzeit in der Aufstellung.



Ziele der Planung:

- eine neue, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung für die Schwabenmühle zu ermöglichen
- das Unterkunftsangebot der Stadt Weikersheim auszubauen
- die Gebäude der Schwabenmühle zu erhalten und zu restaurieren

Umweltauswirkungen:

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden anhand der Methodik des Landschaftsplanes Weikersheim (1999) in der Bebauungsplanung bewertet. In der Zusammenfassung des Umweltberichtes werden die Belange von Natur und Umwelt behandelt:

Mit folgenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist zu rechnen:

- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Verlust und Veränderung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Bebauungsplan `Schwabenmühle` wie folgt festgesetzt:

- Erhalt wichtiger Gehölz- und Biotopstrukturen
- Festsetzung von Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festlegung von Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern
- Festlegung auf Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Nebenflächen

Der Umweltbericht des Bebauungsplanes stellt abschließend fest, dass insbesondere für das Schutzgut `Boden` erhebliche Umweltauswirkungen verbleiben. Der Ausgleich muss im verbindlichen Bauleitplanverfahren festgelegt werden.

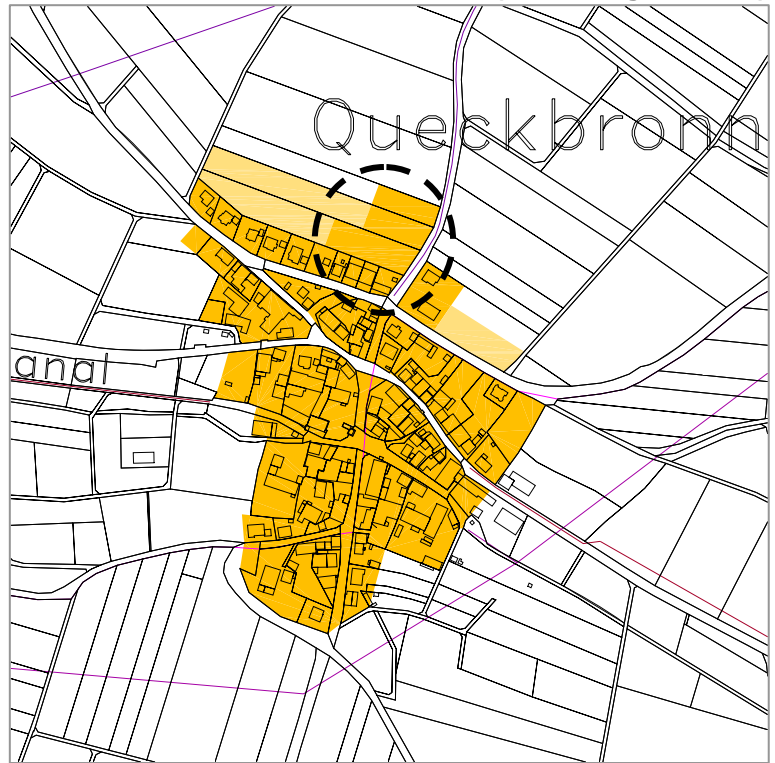
2.3 Dorfgebiet `Queckbronn Nord`

(Änderungs-Nr. 2/2)

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 15.01.1999 und 04.07.2003 als Planung dargestellte Gemischte Baufläche wird zum Teil in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Bestand dargestellt.

Der Bebauungsplan zum Dorfgebiet `Queckbronn Nord` wurde am 30.04.1999 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan wird dem tatsächlichen Stand angepasst.

Der nordwestliche Teil der geplanten Gemischten Baufläche wird im Flächennutzungsplan weiterhin als Planung dargestellt.



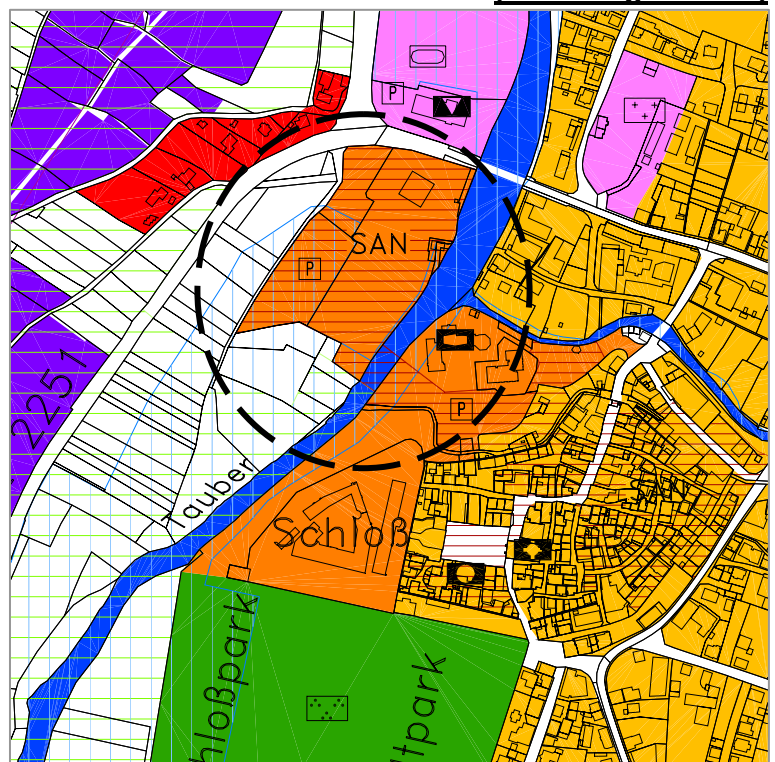
2.4 Sonderbaufläche für Kultur und Tourismus `Westliches Tauberufer`

(Änderungs-Nr. 2/3)

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 15.01.1999 und 04.07.2003 dargestellte Gemeinbedarfsfläche wird in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche für Kultur und Tourismus dargestellt.

Der Bebauungsplan `Westliches Tauberufer` wurde am 23.12.2004 rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan wird dem tatsächlichen Rechtsstand angepasst.



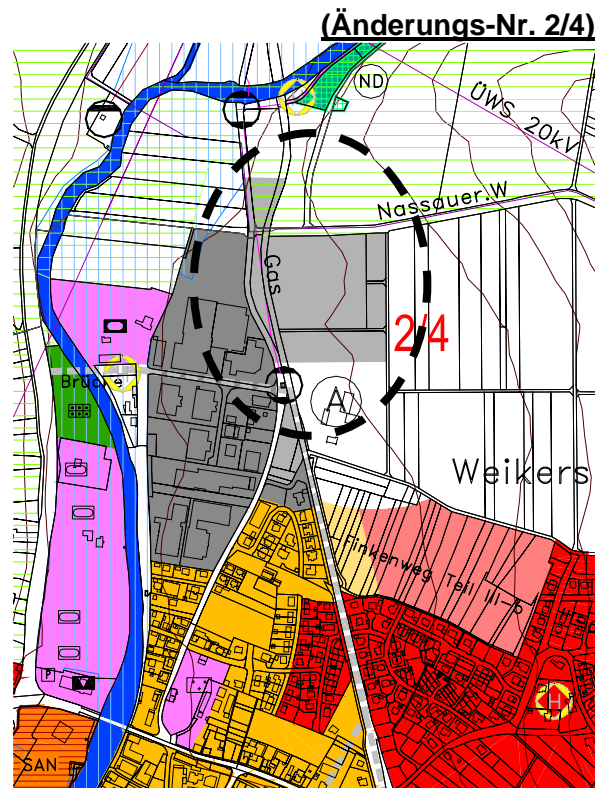


2.5 Gewerbliche Baufläche `Gewerbegebiet Nord`

Das `Gewerbegebiet Nord` liegt nordöstlich des bestehenden Gewerbegebiets `an der Schäfersheimer Straße`. Das Gebiet wird im Westen durch die verlegte Schäfersheimer Straße, im Norden durch den Planetenweg, Richtung Queckbronn und im Osten durch einen Feldweg begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze nördlich des bestehenden landwirtschaftlichen Gehöfts.

Die geplante Gewerbliche Baufläche wird für einen bereits ansässigen Betrieb aus dem Gewerbegebiet `Schäfersheimer Straße Teil1` als gewerbliches Entwicklungs- und Erweiterungspotential benötigt. Der Schwerpunkt im Rahmen der Ausweisung der Gewerblichen Baufläche (§8 BauNVO) liegt auf dem Nutzungsspektrum:

- Einzelhandel
- Großhandel
- Lagerhäuser
- Produktionshallen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter



Die Aufstellung des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Nord` wurde am 27.04.2006 beschlossen.

Umweltauswirkungen:

In der Zusammenfassung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan `Gewerbegebiet Nord` werden die Belange von Natur und Umwelt behandelt:

Mit folgenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist zu rechnen:

- Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen aus dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb
- Kleinflächiger Verlust eines höherwertigen Lebensraums (Obstwiese) durch Überbauung
- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelungen
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Überbauung



Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert. Sie umfassen:

- Beschränkung der Flächennutzung in zwei Schutzzonen unterschiedlicher Erheblichkeit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen im Planungsgebiet,
- Festsetzung der Verwendung von teilversiegelten Belägen für alle gering belasteten Verkehrsflächen (Parkierungsflächen für PKW),
- Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes durch Schaffung einer Fläche zur Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von unverschmutzten Oberflächenwasser in die Tauber nördlich des Planetenweges,
- Weitest mögliche Sicherung von Einzelbäumen entlang der Schäfersheimer Straße,
- landschaftliche Gehölzpflanzungen am Außenrand des Gewerbegebietes sowie im Bereich der Retentionsfläche zur Schaffung neuer Lebensräume höherer Wertigkeit sowie zur landschaftliche Einbindung,
- Durchgrünung der Straßenräume und der privaten Parkierungsflächen mit Bäumen, Begrünung von öffnungslosen Fassaden,
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von max. 10 m unter Berücksichtigung einer einzuhaltenden Erdgeschoßfußbodenhöhe von 233,50 m ü. NN.,
- Begrenzung der maximalen Höhe für Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände und gegenüber den öffentlichen Erschließungsanlagen auf max. 3,00 m.
- Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Weikersheim zur Kompensation des verbleibenden Defizits erheblicher Beeinträchtigungen.

Hierdurch reagiert der Bebauungsplan auf die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen.

Der Umweltbericht des Bebauungsplanes stellt abschließend fest, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Weikersheim) aus fachlicher Sicht keine erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben verbleiben.



2.6 Fortschreiben der Flächenbilanzierung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 15.01.1999 wurde eine Flächenbilanzierung erstellt. Diese gründet auf den damaligen Vorgaben des Regionalplanes und der Annahme eines Flächenanstiegs von 1% p.a. aufgrund des Eigenbedarfs. Unter Berücksichtigung der strukturell bedingten Entwicklung im Wohnungsbau wird seitens des Regionalverbandes nur noch von einem Eigenbedarfsansatz von 0,7% p.a. ausgegangen.

Da die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Neuausweisungen oder Anpassungen in der Siedlungsflächenentwicklung (Wohnen) vornimmt, wird die Flächenbilanzierung nicht überarbeitet. Dies bleibt den nächsten Flächennutzungsplanänderungen mit Wohnflächenausweisungen vorbehalten.

Hinsichtlich der Flächenbilanzierung wirkt sich nur die Fortführung der Dorfgebietsfläche in Queckbronn (Änderungsnummer 2/2) geringfügig mit 0,5ha auf die Bilanzierung aus:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan vom 15.01.1999 geht auf die Bilanzierung von Sonder- und Gewerbegebieten nicht ein. Die Inanspruchnahme von 7,9ha (Sondergebiet 'Schwabenmühle' 2,7ha und 'Gewerbegebiet Nord' 5,2ha) erscheint für den Zeitraum von 7 Jahren als angemessen und wird in der unten dargestellten Flächenbilanzierung nicht dargestellt.

Stand der Flächennutzungsplanung	Hektar
Berechnung nach Vorgaben des Regionalplanes	40,4
Alte Last (Finkenweg II, Vorderes Mohlach II Oberndorfer Weg)	-9,7
Verbleibender Flächenanspruch (15.01.99)	30,7
1. FNP-Änderung vom 4.7.2003	-18,7
Verbleibender Flächenanspruch nach 1. FNP-Änderung	12,0
2. FNP-Änderung (Dorfgebiet Queckbronn)	-0,5
Verbleibender Flächenanspruch nach 2. FNP-Änderung	11,5

Tabelle 3: Flächenbilanzierung

3 Umweltbericht - Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt

Die vorliegende Flächennutzungsplanung ist eine reine Änderungsplanung, keine Neuplanung. Die Änderungen 2/2 und 2/3 sind bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne legitimiert. Die Belange von Natur und Umwelt wurden in den Bebauungsplanverfahren abgehandelt.

Die Änderung 2/1, Sondergebietsfläche 'Schwabenmühle' ist rechtskräftig, die Änderung 2/4, 'Gewerbegebiet Nord', befindet sich derzeit in der Aufstellung (Satzungsbeschluss am 26.04.2007). Ein umfassender Umweltbericht berücksichtigt die Belange von Natur und Umwelt im Bebauungsplanverfahren. Die Zusammenfassung der Umweltberichte wurde in den jeweiligen Kapiteln angeführt.