



GEMEINDE KÖNIGHEIM
1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
„GEWERBEGEBIET BREITENFLUR III
MIT B27-ANBINDUNG“ (SO)
IN KÖNIGHEIM
MAIN-TAUBER-KREIS

BEGRÜNDUNG
ENTWURF - Stand 07.10.2021

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

ibu
Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. EINFÜHRUNG	3
1.1 Allgemeine Angaben	3
1.2 Planungsanlass	3
1.3 Geltungsbereich	4
1.4 Verfahren	4
1.5 Baurecht / Bauleitplanung	4
1.6 Planunterlagen	6
1.7 Planungsstand	6
2. LEBENSMITTELMARKT „BREITENFLUR III“	6
2.1 Lage	6
2.2 LebensmittelNahversorgung in Königheim	7
2.3 Geplante Erweiterung	7
3. SCHUTZGEBIETE	9
4. RAUMORDNUNG	9
4.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) Baden-Württemberg	9
4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	10
6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	13
6.1 Allgemein	13
6.2 Darstellung im Flächennutzungsplan	14
7. BAULEITPLANUNG / PLANUNG	14
7.1 Städtebauliche ziele	14
7.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	14
7.3 Grünordnung	15
7.4 Erschliessung	17
7.5 Betriebstyp Lebensmittel-Discounter	18
7.6 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen	18
7.7 Örtliche Bauvorschriften	19
8. KLIMASCHUTZ	19
9. BODENORDNUNG	20
10. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ	20
RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN	21

Projektleitung / Bearbeitung:

E. Göbel

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

1. EINFÜHRUNG

1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinde Königheim liegt im nördlichsten Kreis Baden-Württembergs, dem Main-Tauber-Kreis, westlich der Kreisstadt Tauberbischofsheim im idyllischen Brehmbachtal. Die Gemeinde Königheim mit den Ortsteilen Gissigheim, Pülfingen und Brehmen hat eine Einwohnerzahl von 3.007 (Stand Juni 2019); die Gemarkungsfläche der Kerngemeinde und aller Ortsteile weist eine Fläche von 6.123 ha aus.

Östlich der Ortslage am Ortsrand von Königheim befindet sich das Gewerbegebiet "Breitenflur III". Im bestehenden Gewerbegebiet befindet sich eine Filiale eines Lebensmittel-Discounters - „Netto Marken-Discount“. Für die Erhaltung und Zukunftsfähigkeit des Standortes möchte der Discounter den bestehenden Lebensmittelmarkt bzw. dessen Verkaufsfläche erweitern. Der Lebensmittel-Discounter hat sich bereits über mehrere Jahre in Königheim etabliert und trägt durch sein vielseitiges und umfangreiches Warenangebot wesentlich zur Nahversorgung der Kerngemeinde Königheim mit ihren Ortsteilen bei.

1.2 PLANUNGSANLASS

1.2.1 Sachverhalt

Im östlichen Bereich des bestehenden Gewerbegebiets „Breitenflur III“ befindet sich eine Filiale eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 789 m². Für die Erhaltung und Zukunftsfähigkeit des Standortes sowie für die langfristige Attraktivierung möchte der Discounter den bestehenden Lebensmittelmarkt bzw. dessen Verkaufsfläche um ca. 210 m² erweitern.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche entspricht der allgemeinen Entwicklung im Einzelhandel im Hinblick auf Versorgungsqualität und die Marktfähigkeit des Anbieters. Aus der Verpflichtung zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (z.B. Pfandautomaten, Wertstoffrücknahme), der Erforderlichkeit der Optimierung von Betriebsabläufen sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und des Einkaufskomforts für die Kunden (z.B. breitere Gänge und Bewegungsflächen, geringe Regalhöhen) resultiert ein gestiegener Flächenbedarf für den Lebensmittelmarkt. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zielt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebots ab, d.h. mit Erhöhung der Verkaufsfläche bleibt das Verkaufssortiment erhalten.

Die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters in verträglichem Maße wird von der Gemeinde Königheim begrüßt, da es den vorhandenen Nahversorgungsstandort stärkt und auf diese Weise dazu beiträgt, die Versorgung sowohl im Nahbereich als auch im gesamten Gemeindegebiet von Königheim langfristig sicherzustellen.

Planungsrechtlich befindet sich der bestehende Lebensmittel-Discounter in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Durch die geplante Erweiterung erhöht sich die Verkaufsfläche des bestehenden Discounters auf 999 m². Im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 ist das Vorhaben mit der Erhöhung der Verkaufsfläche als großflächiger Lebensmitteleinzelhandelbetrieb einzustufen, da eine Verkaufsfläche von 800 m² überschritten wird. Die Erhöhung der Verkaufsfläche ist planungsrechtlich im bestehenden Gewerbegebiet nicht möglich. Solche Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel, außer in Kerngebieten, nur in ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Folglich wird die Ausweisung

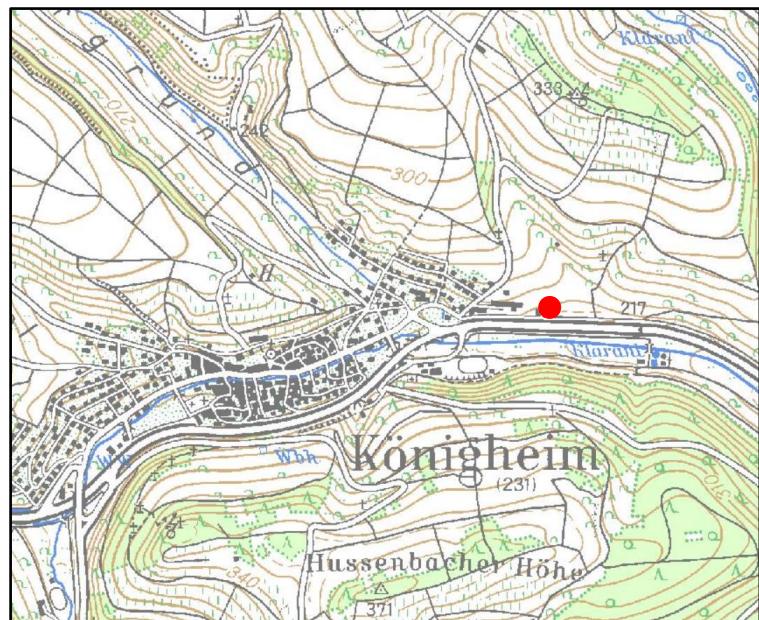


Bild 1: Auszug aus der topograph. Karte mit Markierung des Planbereichs (rot)
Quelle: GIS Main-Tauber-Kreis



eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erforderlich. Mit der 1. Bebauungsplanänderung wird die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels auf 1.100 m² begrenzt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Königheim in der öffentlichen Sitzung am 26.07.2021 die Änderung für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ beschlossen. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, soll der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes im Gebiet „Breitenflur III“ geschaffen werden.

1.3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung" auf der Gemarkung Königheim umfasst folgende Grundstücke: 14510 und 14510/8 - siehe Planzeichnung.

1.4 VERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Königheim hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.Juli.2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des 1. Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung" in Königheim beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss umfasste den unter der Ziffer 1.3 beschriebenen Planbereich.

1.5 BAURECHT / BAULEITPLANUNG

1.5.1 Bestehender Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt als östlicher Gebietsteil innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ in Königheim. Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 1. Juni 2006 genehmigt.

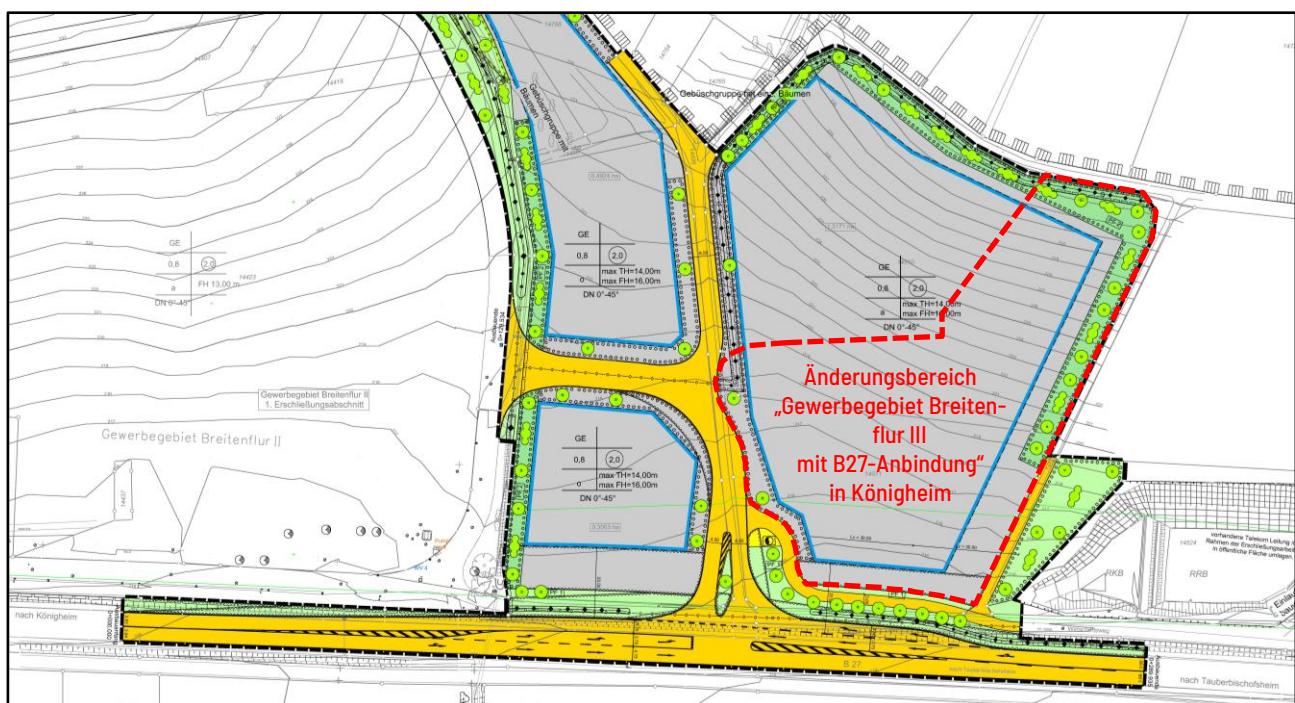


Bild 2: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ mit Darstellung des Planbereichs
Quelle: Gemeinde Königheim



Für den änderungsrelevanten Gebietsteil ist eine gewerbliche Nutzung (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind generell im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ nicht zulässig.

1.5.2 Bebauungsplanänderung/-erweiterung

Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung/-erweiterung **„Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“** in Königheim umfasst eine Fläche von ca. 0,77 ha und soll die planungsrechtliche Basis für ein Sondergebiet (SO) „Lebensmitteleinzelhandel“ bzw. für die Erweiterungsabsichten des ansässigen Lebensmittelmarkts im Hinblick als Grundlage für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung in der Ortsrandlage von Königheim bilden.

Das Flächen-Layout sieht keine Änderung der bestehenden Grundstückssituation vor. Der Planbereich beinhaltet zwei Baugrundstücke, auf denen bereits ein Lebensmittelmarkt untergebracht ist. Auf den Grundstücken sind zudem asphaltierte Verkehrsflächen für Zu-, Ab- und Umfahrten sowie für Kfz-Stellplätze vorhanden.

1.5.3 Verfahrensart

Die Aufstellung der **1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“** in Königheim erfolgt nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens wird wie folgt begründet:

- ✉ Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung und zur baulichen Nachverdichtung bzw. zur Ermöglichung einer intensiveren Nutzung des Discounter-Grundstücks wird die Änderung des Bebauungsplans „Breitenflur III mit B27-Anbindung“ erforderlich. Im Hinblick auf die intensivere Nutzung soll der Planbereich künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen werden.
- ✉ Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (§13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- ✉ Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UPG oder nach Landesrecht unterliegen, sind nicht zugelassen.
- ✉ Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- ✉ Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es wird abgesehen von:

- ✉ der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB,
- ✉ der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- ✉ der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- ✉ der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 3 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung einer Bebauungsplanänderung/-erweiterung erfolgt sind und zulässig waren. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Das Monitoring nach § 4c BauGB muss ebenfalls nicht angewendet werden.

Mit der **1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“** sollen die städtebaulichen Planungsziele konkretisiert bzw. verwirklicht werden sowie rechtsverbindliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften für die städtebauliche Ordnung getroffen werden. Die Aufstellung der **1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“** gewährleistet eine weiterhin geordnete städtebauliche Entwicklung sowie einem dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung.

1.6 PLANUNTERLAGEN

Der 1. Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung" auf der Gemarkung Königheim besteht aus:

- ❖ **Planzeichnung (Teil A)** im Maßstab 1: 500, erstellt durch die *ibu*-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
- ❖ **Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B) / Örtliche Bauvorschriften (Teil C)**, erstellt durch die *ibu*-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
- ❖ **Begründung**, erstellt durch die *ibu*-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim.

1.7 PLANUNGSSTAND

Entwurf mit Stand vom 07.10.2021

2. LEBENSMITTELMARKT „BREITENFLUR III“

2.1 LAGE

Der Standort des Lebensmittel-Discounters liegt am östlichen Ortsrand von Königheim in peripherer Lage im bestehenden Gewerbegebiet „Breitenflur III“ im direkten östlichen Anschluss an Siedlungsflächen. Neben dem Lebensmittel-Discounter sind im vorhandenen Gewerbegebiet mehrere Unternehmen ansässig.



Bild 3: Luftbild mit Darstellung des Planbereichs - Quelle: LUBW



Das Discounter-Grundstück wird eingegrenzt im Süden von einem parallel zur Bundesstraße B 27 verlaufenden Wirtschaftsweg, im Westen und im Norden durch weitere bestehende Gewerbegebäuden. Im Osten und in einem kleinen nördlichen Teilbereich schließen Feld-/Wirtschaftswege und dahinterliegend die freie Landschaft an.

Auf den Grundstücken ist der Lebensmittelmarkt als eingeschossiger Baukörper vorhanden. Südlich und westlich des Marktes befinden sich asphaltierte Parkplätze und ihre Zufahrten. Auf der Nordseite befindet sich die Warenanlieferung. Der Planbereich ist über zwei separate Zu-/Abfahrten verkehrstechnisch erschlossen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen angelegt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.



Bild 4: Netto-Marken-Discount in Königheim, Eingangsbereich – Blick aus Südwesten

2.2 LEBENSMITTELNAHVERSORGUNG IN KÖNIGHEIM

Insgesamt sind in Königheim mit ihren Ortsteilen die nachfolgenden sechs Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung mit Lebensmittel vorhanden. Neben dem Lebensmittel-Discounter handelt es sich in der Regel um Bäckereien oder Metzgereien.

Lebensmitteleinzelhandel / Bäckereien:

- ⌘ Netto Marken-Discount in Königheim
- ⌘ Bäckerei Achstetter mit kleinem Lebensmittelgeschäft in Königheim
- ⌘ Café Berberich (Bäckerei) im Ortsteil Gissigheim

Metzgereien:

- ⌘ Metzgerei Morschheuser in Königheim
- ⌘ Metzgerei Zeh mit kleinem Lebensmittelgeschäft im Ortsteil Gissigheim
- ⌘ Gasthaus Linde mit kleiner Metzgerei im Ortsteil Pülfingen

2.3 GEPLANTE ERWEITERUNG

Wie bereits schon dargestellt plant der Lebensmittelmarkt-Betreiber am Standort Königheim eine maßvolle Erweiterung. Mit der Maßnahme soll ein zeitgemäß moderner Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 999 m² entstehen. Die Erweiterung sieht eine Ausdehnung des vorhandenen Baukörpers um ca. 7,5 m in Richtung Westen vor. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche des Marktgebäudes wird ein neues Leergutlager im Südteil und ein Bereich für die Backvorbereitung im Nordteil des Gebäudes eingebaut. Der Einbau des neuen Leergutlagers bedingt zudem die Verlagerung bzw. den Neubau des Eingangsbereiches (Windfang) an der Südwestecke des Gebäudes.

Der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters liegt momentan bei 789 m². Mit der Erweiterung wird die Verkaufsfläche im Markt um 160 m² vergrößert. Unter Berücksichtigung des Windfangs mit 50 m² entsteht insgesamt Vergrößerung der Verkaufsfläche um 210 m². Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes weist der Lebensmittelmarkt künftig 999 m² auf.

Das Verkaufssortiment des Einzelhandelsbetriebs besteht in erster Linie momentan aus Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment. Die Nahrungs- und Genussmittel umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Selbstbedienung, Tiefkühlkost sowie Trockensortiment, Getränke, Brot und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Nonfood-Sortimente ergänzen das Kernsortiment und runden dies ab.

Grundsätzlich ist somit das Nonfood-Standardprogramm eines Netto-Marktes flächen- und auch umsatzmäßig wesentlich dem Kernsortiment untergeordnet. Der Nonfood-Bereich setzt sich neben festen bzw. standardisierten Nonfood I-Artikeln (Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) zu einem weiteren Teil aus Angeboten verschiedenster Sortimente des Nonfood II (wie Haushaltswaren, Geschenkartikel, Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computer und Zubehör, Pflanzen) zusammen. Der Verkaufsflächenanteil für den Nonfood II-Bereich liegt in der Regel unter 10 %.

Demnach belegen

- ⌘ die nahversorgungsrelevanten Kern- und Nonfood I-Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogenwaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) mindestens 90 % der Verkaufsfläche und
 - ⌘ die zentrenrelevanten Nonfood II-Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs maximal 10 % der Verkaufsfläche.

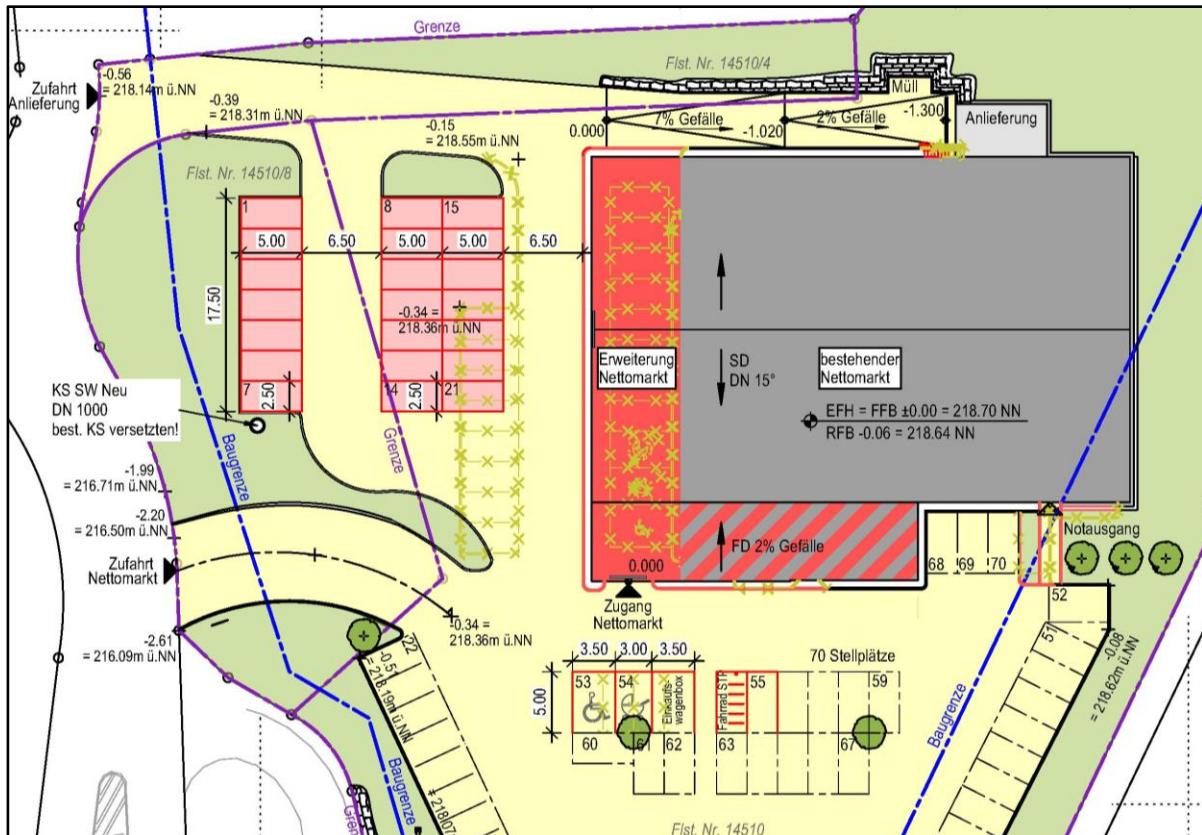


Bild 5: Lageplan mit Darstellung der Markterweiterung – Quelle: Hollerbach Bauplanungsgesellschaft

Wie bereits dargestellt zielt die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche nicht auf eine Ausweitung des Verkaufssortimentsangebots ab, d.h. mit Erhöhung der Verkaufsfläche bleibt das Verkaufssortiment in ihrem Umfang erhalten. Die Erweiterung soll in erster Linie die Modernisierung im Markt unterstützen, zu einer zeitgemäßen Einkaufsatmosphäre beitragen und folglich zur Erhöhung der Kundenfreundlichkeit des Lebensmittelmarktes beitragen.

Mit der Erweiterung des Marktes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- ⌘ Vergrößerung der Verkaufsfläche,
 - ⌘ Modernisierung des Eingangsbereiches,
 - ⌘ Optimierung der Kundenfreundlichkeit durch Vergrößerung der Abstände zwischen den Regalen,



- ⌘ Optimierung der Warenpräsentation durch das zusätzliche Platzangebot,
- ⌘ Modernisierung der Ladeneinrichtung incl. Beleuchtung,
- ⌘ Optimierung des Betriebsablaufes (Leergut, Backvorbereitung),
- ⌘ Herstellung der notwendigen Stellplätze.

3. SCHUTZGEBIETE

Schutzwürdige Objekte oder Flächen wie Biotope, Naturdenkmale etc. oder Schutzgebiete wie Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, Quellschutzgebiete etc. sind direkt von der Planung nicht betroffen.

Nördlich des Planbereichs befinden sich Flächen des Biotopverbunds (Trockene Standorte). Im Norden, Osten und Süden, abgesetzt durch die Bundesstraße B27, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Königheim (Schutzgebiet-Nr. 1.28.007).

4. RAUMORDNUNG

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

Im Land gibt der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) den Rahmen für die Steuerung des Einzelhandels vor, die Regionalpläne formen ihn aus. Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind dabei grundsätzlich bindend. Ziel dieser Regelungen ist es, die zentralörtliche Versorgungsstruktur zu stützen und dabei die Stadt- und Ortsmitten als zentrale Versorgungskerne zu erhalten und zu entwickeln.

4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 (LEP 2002) BADEN-WÜRTTEMBERG

4.1.1 Raumkategorie

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

4.1.2 Raumordnerische Erfordernisse für großflächige Einzelhandelbetriebe

Im den PS 3.3.7 ff sind die folgenden raumordnerischen Erfordernisse als Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die Wirtschaftsentwicklung und für die Standortbedingungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe definiert.

Die für die Erweiterung relevanten Zielsetzungen (Z) sind nachfolgend dargestellt:

- 3.3.7 Z *Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*
 - dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
 - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*
- 3.3.7.1 Z *Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*
- 3.3.7.2 Z *Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Waren sortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.*

4.2 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

4.2.1 Entwicklungsachse

Die Gemeinde Königheim mit ihren Ortsteilen liegt gemäß der regionalplanerischen Darstellung im Bereich der Landesentwicklungsachse Walldürn/Hardheim – Tauberbischofsheim – (Würzburg).

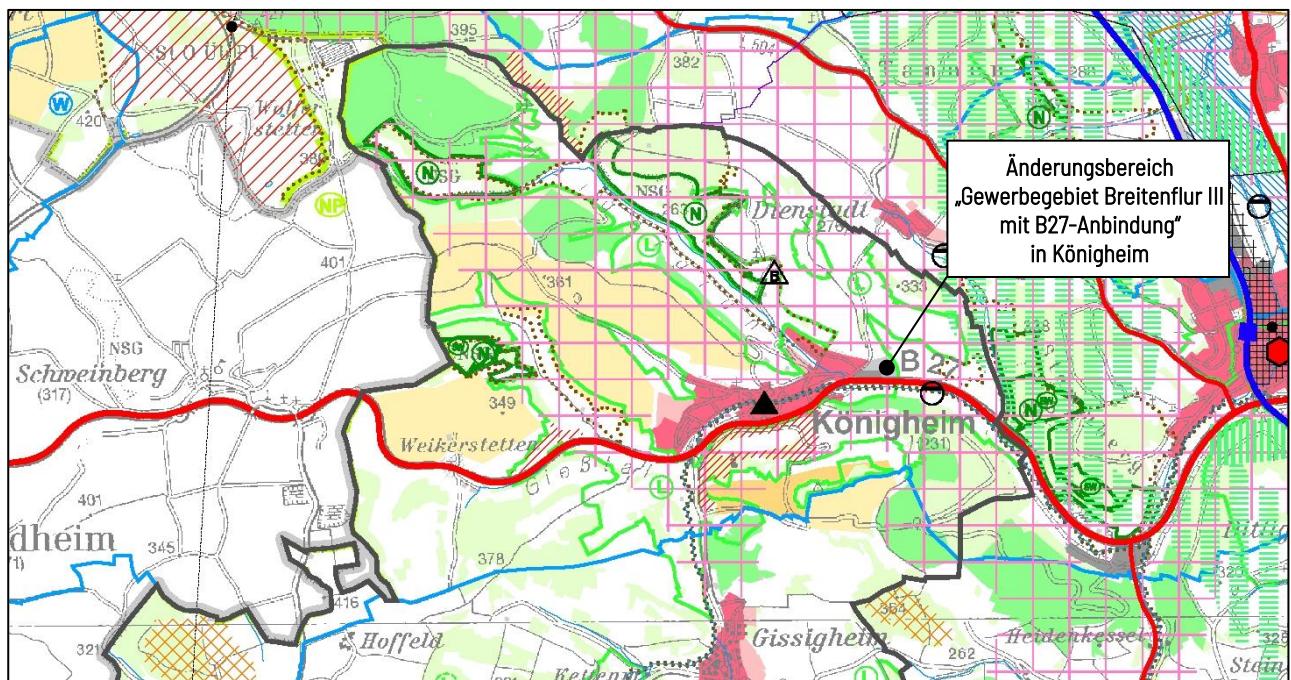


Bild 6: Auszug aus der RNK für Königheim (Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020)

4.2.2 Regionale Siedlungsstruktur

Königheim wird in der Raumnutzungskarte als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen und befindet sich in einer vielfältig strukturierten landschaftlichen und gleichzeitig peripheren Lage (Plansatz 2.4.2).

Den Gemeinden mit Eigenentwicklung steht dabei das Recht zu, entsprechend der jeweiligen Entwicklungserforderlichkeit und den voraussehbaren Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung und der örtlichen Betriebe ihre gewachsene städtebauliche Struktur zu stabilisieren, zu ordnen und organisch weiter zu entwickeln.

Bei den Gemeinden mit Eigenentwicklung handelt es sich zumeist um Gemeinden in landschaftlich besonders interessanten Bereichen. Das hochwertige landschaftliche Umfeld erfordert einen besonders sensiblen Umgang mit den gewachsenen Strukturen und deren Weiterentwicklung. Aufgrund der in der Regel peripheren Lage und der infrastrukturellen Ausstattung bietet die organische Entwicklung ein eher begrenztes Potenzial. Fast alle Gemeinden liegen dabei in landschaftlich interessanten Bereichen und haben eine eingeschränkte infrastrukturelle Ausstattung.

4.2.3 Vorbehals- und Vorranggebiet

Der Planbereich liegt gemäß den Darstellungen in der Raumnutzungskarte in keinem Vorbehals- oder Vorranggebiet. An die Siedlungsflächen von Königheim grenzen Vorbehalsgebiete (VBG) für Erholung (PS 3.2.6.1).

4.2.4 Verbrauchernahre Versorgung

Im Regionalplan werden für eine verbrauchernahre Versorgung folgende Grundsätze (G) im PS 2.4.3.2.1 formuliert:

- G (1) Der Einzelhandel soll die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs in allen Teilen der Region sicherstellen. Die Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und in die Siedlung integriert liegen. Sie sollen auch für nicht motorisierte Verbraucher gut erreichbar sein. Bei der Standortwahl und Verkehrserschließung von Einzelhandelseinrichtungen sind auch die Anforderungen von Senioren, Familien mit Kindern und Behinderten zu berücksichtigen.



- G (2) *Der Einzelhandel soll neben der Versorgung der Bevölkerung auch die Attraktivität der Zentren stärken, indem Besucher und Kunden dorthin gelenkt werden. Hiermit trägt der Einzelhandel zum urbanen Leben bei.*

4.2.5 Lebensmitteleinzelhandelsgroßprojekte

Im Regionalplan wird des Weiteren auf der Grundlage des Landesentwicklungsplans 2002 für Einzelhandelsgroßprojekte folgendes Ziel unter PS 2.4.3.2.2 definiert:

- Z *Die Ausweisung, Genehmigung, Errichtung oder Erweiterung von regional-bedeutsamen Einzelhandelsgroßbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.*

Abweichend von obiger Regel sind jedoch Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig

- in Kleinzentren, sofern der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinausgeht,*
- in nicht-zentralen Gemeinden, sofern der Absatz nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.*

Die Größe der Einzelhandelsgroßprojekte muss dem System der Zentralen Orte entsprechen. Dies gilt auch bei Erweiterungen schon vorhandener Betriebe. Die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte richtet sich nach der Einwohnerzahl des zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches. Bei der Grundversorgung ist der Verflechtungsbereich der klein- und unterzentralen Funktionsstufe maßgeblich; bei Gütern des mittel- und längerfristigen Bedarfs ist es je nach Hierarchiestufe der entsprechende Verflechtungsbereich.

4.2.6 Auswirkungen auf die Raumordnung

Planungsanlass

Für die Erhaltung und Zukunftsfähigkeit des Standortes sowie für die langfristige Attraktivierung soll der bestehende Lebensmittelmarkt in Königheim bzw. dessen Verkaufsfläche um ca. 210 m² auf insgesamt knapp 1.000 m² erweitert werden.

Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf des Netto-Lebensmittelmarktes resultiert vor allem aus Gründen der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung. Mit der erweiterten Verkaufsfläche sollen vor allem die innerbetrieblichen Abläufe (u.a. Vereinfachung der Warenbestückung, größere Warenmengen je Artikel, Vergrößerung der Präsentationsflächen) optimiert werden. Ferner soll die Präsentation des Marktes durch breitere Gänge, eine übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen oder weniger überbaute Bereiche attraktiviert werden. Die größeren Flächen führen dabei nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Artikelzahl von Netto bei Food und Nonfood auch nach der Erweiterung nicht bzw. kaum merklich steigen wird. Mit der Erweiterung des Netto-Marktes werden an dem Standort tragfähige Angebotsstrukturen geschaffen, so dass das Vorhaben als bestands- und zukunftssichernde Maßnahme für diese Filiale zu werten ist.

Allgemein

Im LEP sind, vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung, die vier Ge- und Verbote der raumordnerischen Einzelhandelssteuerung verankert: das **Konzentrationsgebot**, das verlangt, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel in zentralen Orten (Ober-, Mittel- oder Unterzentren) errichtet werden; das **Integrationsgebot**, das die städtebauliche Integration der Einzelhandelsgroßprojekte fordert; das **Kongruenzgebot**, das besagt, dass das Marktgebiet eines Einzelhandelsgroßprojekts das Einzugsgebiet der Gemeinde nicht wesentlich überschreiten darf und das **Beeinträchtigungsverbot**, das verhindert, dass zentralörtliche Versorgungsfunktionen wesentlich beeinträchtigt werden.



Bewertung Konzentrationsgebot

Königheim stellt eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion dar und ist im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Folglich wäre die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder die Erweiterung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich nicht möglich. Abweichend von der Regel kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion insbesondere in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Da der Lebensmittel-Discounter im Planbereich unter den wenigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in Königheim ein wesentlicher Baustein der Grundversorgung darstellt und die Erweiterung und Modernisierung des Marktes zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung in Königheim dient, sind die Voraussetzungen zur Regelabweichung gegeben.

Das Konzentrationsgebot wird mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfüllt.

Bewertung Integrationsgebot

Der Standort des Lebensmittelmarktes liegt siedlungsstrukturell integriert in der Randlage von Königheim.

Der Lebensmittelmarkt ist mit dem PKW über die Bundesstraße B27 oder über die parallel zur Bundesstraße B27 verlaufende Ortsstraße „Breitgewann“ zu erreichen. Für die Königheimer Einwohner ist der Lebensmittelmarkt zudem per Fuß oder per Rad in wenigen Minuten ebenfalls über die verkehrlich schwach belastete Ortsstraße „Breitgewann“ erreichbar.

Der Standort ist allerdings nicht direkt an den ÖPNV angebunden. Folglich ist der Standort aufgrund der fehlenden ÖPNV-Anbindung als städtebaulich teilintegriert einzustufen. Die ÖPNV-Anbindung ist allerdings aufgrund des unattraktiven bzw. nicht vorhandenen Angebots der Buslinien (sehr geringe Taktungen) unter Vorbehalt zu bewerten.

Der Lebensmittel-Discounter hat sich im Laufe der letzten Jahre als Nahversorgungsstandort etabliert und entspricht somit, vorbehaltlich der ÖPNV-Anbindung, den Vorgaben des Integrationsgebot. Der Standort grenzt räumlich an den zentralen Versorgungsbereich und ergänzt diesen funktional.

Das Integrationsgebot wird erfüllt.

Bewertung Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des Lebensmittel-Discounters umfasst die Kerngemeinde Königheim und deren Ortsteile. Eine über Nahbereich hinausgehende Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebiets ist, auch nach Markterweiterung nicht anzunehmen. Streukunden- bzw. Mitnahmeeffekte infolge der Lage des Standorts an der Bundesstraße B27 sind momentan schon gegeben und werden sich mit der Markterweiterung nicht merklich verändern.

Das Kongruenzgebot wird erfüllt.

Bewertung Beeinträchtigungsverbot

Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

Die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche zielt nicht bzw. nur marginal auf eine Ausweitung des Sortimentsangebots im Lebensmittelmarkt d.h. mit Erhöhung der Verkaufsfläche bleibt das Kernsortiment, aber auch das Randsortiment in ihrem Umfang erhalten. Folglich sind keine Umsatzumverteilungseffekte mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die örtlichen Nahversorgungsstrukturen in Königheim oder auf die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte zu erwarten.

Die Erweiterung soll in erster Linie die Modernisierung im Markt unterstützen, zu einer zeitgemäßen Einkaufsatmosphäre beitragen und folglich zur Erhöhung der Kundenfreundlichkeit des Lebensmittel-Discounters beitragen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.



Fazit

Der Netto-Lebensmittelmarkt ist bereits langjährig am Standort „Breitenflur“ in Königheim etabliert und besitzt in der Gemeinde Königheim nahezu ein Alleinstellungsmerkmal aufgrund der nahversorgungsrelevanten Warenvielfalt. Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird sich der Umfang des räumlichen Angebotsgefüges in Königheim nicht verändern. Mit dem Hinzutreten der erweiterten Verkaufsfläche werden sich keine Sortimentsveränderungen verbunden mit Umsatzverlagerungen oder mit funktionsschädigenden Auswirkungen oder Beeinträchtigungen zu Lasten von einzelnen Einzelhandelsstandorten innerhalb und außerhalb des Gemeindegebiets von Königheim ergeben.

Die einzelhandelsbezogenen Zielsetzungen der Raumordnung (Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot sowie Beeinträchtigungsverbot) werden nicht verletzt. Mit der Einhaltung der raumordnerischen Zielsetzungen kann gleichzeitig davon ausgegangen werden, dass keine unzumutbaren Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge der Nachbargemeinden im Sinne des interkommunalen Abstimmungsgebot zu erwarten sind.

6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

6.1 ALLGEMEIN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach stammt aus dem Jahr 1986, festgestellt durch den Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft vom 10.09.1985, genehmigt durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis am 17.01.1986.

Das Planwerk des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes liegt lediglich in Papierform vor. Zur Bearbeitung der 6. Flächennutzungsplanänderung (Steuerung der Windkraftnutzung) wurden die derzeitigen FNP-Inhalte digital in die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) übertragen. Ein Auszug des digitalisierten Planwerks mit Darstellung des Plangebiets ist nachfolgend dargestellt.

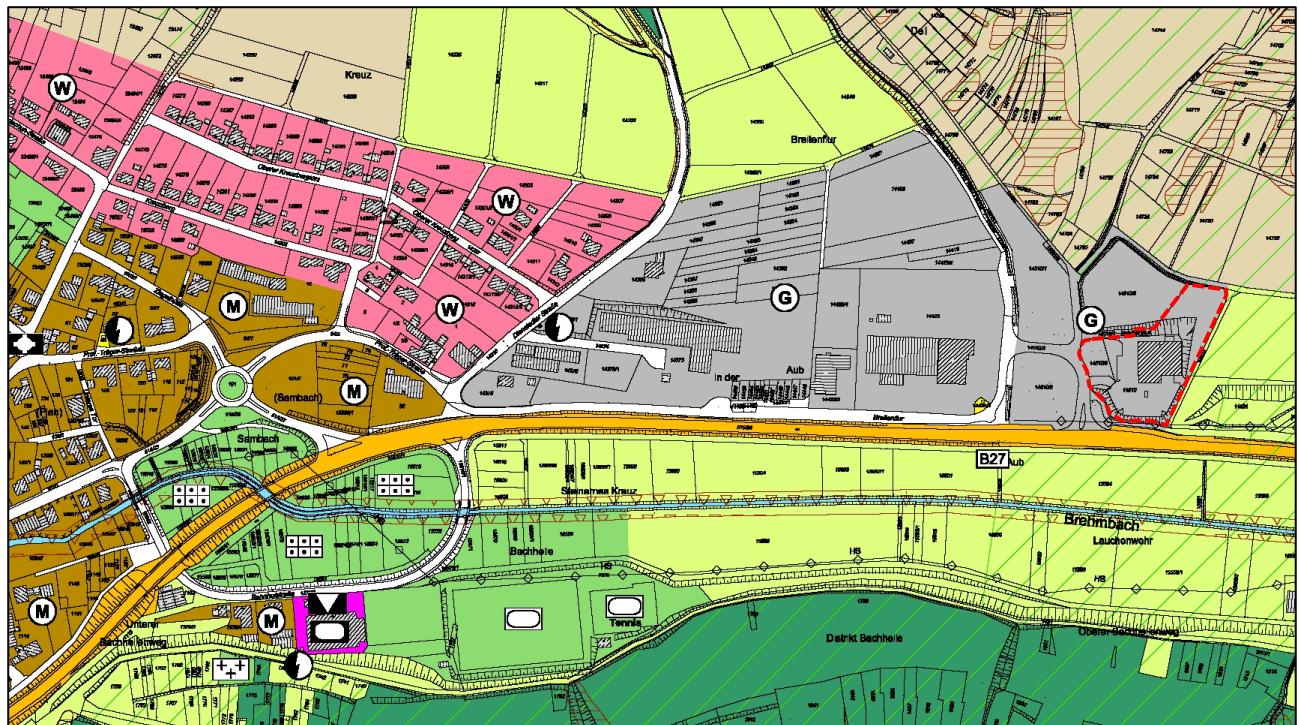


Bild 7: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan (unmaßstäblich) mit Darstellung des Planbereichs (rot abgegrenzt).
Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach.

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-Großrinderfeld-Königheim-Werbach liegt die Zuständigkeit zur Fortschreibung, zur Änderung oder zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes bei der Stadt Tauberbischofsheim.

6.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach ist der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ in Königheim vollumfänglich als Gewerbefläche dargestellt.

Die beabsichtigte Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ entspricht somit nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und kann somit nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im beschleunigten Verfahren bzw. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1. Demnach kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung entsprechend der künftig beabsichtigten Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 anzupassen.

7. BAULEITPLANUNG / PLANUNG

7.1 STÄDTEBAULICHE ZIELE

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ in Königheim werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Absicherung der Entwicklung eines etablierten Nahversorgungsstandorts;
- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die maßvolle Erweiterung und Modernisierung des Marktes am bestehenden Standort „Breitenflur III“;
- Aufwertung und Nutzungsstabilisierung bereits bebauter Flächen nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“;
- Sicherung von Arbeitsplätzen.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit Rechtskraft der 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen sowie alle örtlichen Bauvorschriften außer Kraft, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

7.2 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPANS

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ in Königheim werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² geschaffen. Mit der Erweiterung bleiben die nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimente – Kern- und Randsortimente – des ansässigen Lebensmittel-Discounters unverändert und entsprechen den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung.

Durch die maßvolle Erweiterung der Verkaufsfläche wird dazu beigetragen, den vorhandenen Nahversorgungsstandort wirtschaftlich zu stärken. Der bereits im Bestand vorhandene und für die flächendeckende Nahversorgung der Königheimer Bevölkerung wichtige Lebensmitteleinzelhandelsmarkt wird für die Zukunft gesichert.

Die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ bereits beschrieben und bewertet sowie mit festgesetzten naturschutzrechtlichen Maßnahmen kompensiert. Da lediglich die Art der baulichen Nutzung mit der vorliegenden Planung geändert wird, ergeben sich dadurch keine neuen negativen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.



7.3 GRÜNORDNUNG

7.3.1 Allgemein

Das Erfordernis grünordnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich in der Regel aus § 1a Abs. 3 BauGB, also den festzusetzenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich planbedingter Eingriffe. Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nach § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (§§ 13- 17 BNatSchG) auf der Ebene des Bebauungsplans. Der Grünordnungsplan wird durch das beschleunigte Verfahren nicht überflüssig, auch wenn "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" sind.

7.3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Rahmen der Aufstellung des rechtkräftigen Bebauungsplans wurde ein Grünordnungsplan als landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan sowie eine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung mit Stand Oktober 2005 vom Büro Schäfer aus Waiblingen erarbeitet.

Auf der Grundlage einer Bestandserhebung und -bewertung wurden die Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermittelt sowie Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Planbereichs festgesetzt, die die nicht vermeidbaren, planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren. Die grünordnerischen Maßnahmen sollen in ihren Doppelfunktionen zudem als Gestaltungselement zu einem „grünen“ städtebaulichen Erscheinungsbild des Planbereichs beitragen.

7.3.3 Grünordnerische Zielsetzung

Mit der 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ werden die für diesen Bereich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen übernommen. Die festgesetzten Maßnahmen zu Baumpflanzungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen auf den privaten Grundstücken tragen zu einer Durchgrünung und Grünvernetzung des Baugebietes, zum klimatischen Ausgleich sowie der Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Grünordnung beinhaltet folgende planerische Zielsetzungen:

- Gestalterische Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch angemessene Festsetzungen und Bauvorschriften;
- Herstellung eines verträglichen Übergangs in die freie Landschaft;
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer Ein- und Durchgrünung des Planbereichs im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität und zum klimatischen Ausgleich.

7.3.4 Maßnahmen der Grünordnung

Rechtskräftige Maßnahmen

Folgende Maßnahmen der Grünordnung werden auf der Grundlage des rechtkräftigen Bebauungsplans festgesetzt:

- Herstellung von Grünflächen am westlichen und östlichen Rand sowie in einem Teilbereich am nördlichen Rand des Planbereichs;
- Pflanzung eines Laubbaumes pro 400 m² Grundstücksfläche als Pflanzgebot 1;
- Bepflanzung der o.g. Grünflächen mit heimischen Sträuchern als Pflanzgebot 2 (Pflanzfläche PF2);
- Breitflächige Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers über belebte bewachsene Bodenschicht;
- Gestaltung der unbebauten Flächen (Gartenflächen);
- Stellplatzgestaltung mit wasserdurchlässigen Materialien;
- Untergliederung der Stellplätze mit einheimischen Laubbäumen.



Ergänzende Maßnahme

▫ Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität:

- Herstellung einer Blumenwiese, eines Schmetterlings- und Wildbienensaums oder eines Blumen- oder Kräuterrasen auf einer Fläche von 50 m²;
- Anlage eines Totholz-Biotopes;
- Anlage eines Kleinhabitats für trockenwarme Lebensräume bevorzugende Arten (z. B. Zauneidechse, Wildblumen, etc.);
- Herstellung von attraktiven Nist- und Brutstrukturen für Vogelarten

Ein Maß für die Anzahl an Tier- und Pflanzenarten innerhalb eines Lebensraumes ist die Artenvielfalt. Kommen genetische Vielfalt und die Vielfalt der Ökosysteme hinzu, dann spricht man von Biodiversität. Neben Boden, Wasser und Luft stellt die Biodiversität eine wichtige Ressource der Erde dar, die es zu erhalten gilt. Das ökologische Gleichgewicht hängt von der jeweiligen Artenzusammensetzung ab. Ist es gestört, kann dies unabsehbare Folgen haben. Der Schutz und die Förderung der Biodiversität trägt folglich in hohem Maße zur Stabilität und Selbstregulation der Lebensumwelt des Menschen und dessen Überlebensgrundlagen bei.

Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Königheim mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Förderung der Biodiversität im Planbereich einen kleinen Beitrag zur Verlangsamung des Artensterbens leisten. Dazu wurden insgesamt 4 Maßnahmentypen zur Förderung der Biodiversität entwickelt, die auf dem Grundstück vom Eigentümer vorzunehmen sind.

Hinweis: Das Erfordernis eines separaten Grünordnungsplans wird mit der vorliegenden Planung nicht begründet.

7.3.5 Artenschutz

Allgemein

Im Rahmen der Bauleitplanung sind in der Regel die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben. Der Artenschutz ist eine wesentliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauleitplänen.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen der Planung

Planungsanlass der 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ ist die geplante Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarkts. Die Erweiterung ist im direkten Anschluss an der Westseite des Marktgebäudes innerhalb der befestigten Flächen der vorhandenen Stellplätze geplant. Mit der Markterweiterung werden die vorhandenen Stellplätze nach Westen in intensiv gepflegten Grünflächen (Rasen) verlagert und ergänzt. Die weiteren unbebauten Flächen auf dem Grundstück, ebenfalls intensiv gepflegte Grünflächen, sind von der Erweiterung nicht betroffen und bleiben in ihrer momentanen Nutzung mittelfristig erhalten. Weitere kurzfristige Baumaßnahmen in den nächsten Jahren sind nach dem Kenntnisstand der Gemeinde nicht vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde Königheim der Auffassung, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht durchgeführt werden muss. Da nicht in ökologisch hochwertige Flächen mit der Markterweiterung eingegriffen wird, sind keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionalität zu erwarten, die nach artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten sind.

7.3.6 Umweltbericht

Die 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ erfolgt im beschleunigten Verfahren. Bei dieser Verfahrensart gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.



7.4 ERSCHLIESUNG

7.4.1 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Lebensmittelmarkts erfolgt zum einen über die angrenzende Bundesstraße B27 (als überörtliches Verkehrssystem). Der Planbereich ist zudem über die Ortsstraße „Breitenflur“ mit parallelem Verlauf zur Bundesstraße B27 erreichbar; gerade Radfahrer und Fußgänger nutzen diese relativ verkehrsarme Ortstraße, um an den Lebensmittelmarkt zu gelangen.

Die Ortstraße „Breitenflur“ ist auf Höhe des vorhandenen Discounter-Standort über einen Knotenpunkt an die Bundesstraße angebunden.

7.4.2 Entwässerung

Entwässerung des Plangebiets

Die Entwässerung des Planbereichs der 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ ist im modifizierten Trennsystem bereits ausgeführt. Schmutz- und Niederschlagswasser werden getrennt voneinander auf dem Baugrundstück gesammelt und abgeleitet.

Das Regenwasser wird separat dem vorhandenen Regenkär- und rückhaltebecken zugeführt. Die Schmutzwasserableitung erfolgt mittels eines Abwasserkanals und wird über die vorhandene Pumpenanlage im Gewerbegebiet „Breitenflur II“ der Kläranlage zugeleitet.

Das Niederschlagswasser wird aufgrund des Belastungsgrades über zunächst zwei getrennte Systeme abgeleitet. Unbelasteter Dachflächenabfluss wird, soweit möglich, auf jedem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenschicht versickert und nur der jeweilige Überlauf gelangt über ein Einlaufbauwerk in die Regenwasserkanalisation (Reduzierung des Spitzenabflusses).

Der Regenwasserabfluss wird dadurch verringert, sodass die geplanten Entwässerungseinrichtungen entlastet werden. Das Überlaufwasser wird einem offenen naturnah gestalteten Graben zugeführt und gemeinsam mit dem abflusswirksamen Niederschlag aus dem Außeneinzugsgebiet in das Gewässer eingeleitet.

Das etwas stärker belastete Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen (betriebliche Umgangsflächen, Zufahrten, Lkw-Stellplätze, öffentliche Verkehrsflächen) wird über einen separaten Regenwasserkanal gesammelt und dem vorhandenen Regenkärbecken außerhalb des Gebietes zugeführt. Der Überlauf mündet in das Regenrückhaltebecken. Das gedrosselte Ablaufwasser wird über die vorhandene Rohrleitung der „Brehmbach“ zugeführt.

Starkregenereignisse

Im Rahmen der Starkregenvorsorge sollte geprüft werden, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz der baulichen Anlagen erforderlich werden. Die Schutzmaßnahmen sollen darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzuschirmen und das Eindringen über tieferliegende Hauseingänge, Kellertreppen, Fenster, und Lichtschächte sowie Garagenzufahrten zu vermeiden.

Wasserrechtliche Genehmigung / Erlaubnis

Durch die Überplanung des Teilbereichs bleibt das Entwässerungssystem unverändert; eine wasserrechtliche Genehmigung / Erlaubnis wird für die Erweiterung des Lebensmittelmarkts somit nicht erforderlich.

7.4.3 Wasserversorgung

Die in Königheim zur Verfügung stehende Trink- und Löschwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus.

Die Versorgung des Planbereichs mit Trinkwasser ist bereits mit Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Königheim in der angrenzenden bestehenden Erschließungsstraße erfolgt und ist somit sichergestellt.

7.4.4 Sonstige Versorgung

Die weiteren Versorgungseinrichtungen -Gas, Strom, Telekommunikation- werden im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt.



7.5 BETRIEBSTYP LEBENSMITTEL-DISOUNTER

Lebensmittel-Discounter werden seitens mehrerer Institutionen neben anderen Betriebstypen des Einzelhandels wie folgt definiert:

Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer üblichen Verkaufsfläche von unter 1.000 m², ausschließlich in Selbstbedienung, mit einem begrenzten, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment sowie mit regelmäßig wechselnden Aktionsangebote aus dem Nonfood II-Sektor.

Discounter weisen im bundesdeutschen Durchschnitt knapp 800 m² Verkaufsfläche auf, wobei bei Neuansiedlungen von Betreibern mittlerer Weile Verkaufsflächengrößen zwischen 1.000 m² und 1.400 m² als marktgerecht angestrebt werden.

7.6 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben ist mit einer angestrebten Verkaufsfläche von > 800 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der geplanten maximalen Verkaufsfläche (VF) von 1.100 m² ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Der Planbereich der 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ in Königheim wird folglich als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 ausgewiesen.

Generell sind alle baulichen Anlagen zulässig, die für die Errichtung und Betrieb des Lebensmittelmarktes einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen.

Verkaufsfläche

Mit der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Lebensmittelmarktes entsteht eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 m². Die Verkaufsfläche wird allerdings planungsrechtlich auf 1.100 m² begrenzt und liegt somit ca. 10 % über der vorliegenden Objektplanung. Der festgesetzte Rahmen der maximalen Verkaufsfläche soll leichte Modifizierungen bzw. geringfügige Erhöhungen der Verkaufsfläche bei künftigen Modernisierungsmaßnahmen gewährleisten.

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für die Warenpräsentation (auch Käse-, Wurst und Fleischtheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang incl. eventueller Treppen. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch „Pfandräume“ (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten).

Nicht zur Verkaufsfläche zählen die für den Kunden nicht zugänglichen und nicht einsehbaren Vorbereitungs- und Lageflächen sowie Verwaltungs-, Büro- und Sozialräume für die Mitarbeiter. Ebenfalls werden außerhalb des Gebäudes befindliche Anlagen (z.B. Einkaufswagenbox, von außen zugängliche Pfandräume) nicht der Verkaufsfläche zugeordnet.

Verkaufssortiment

Das Verkaufssortiment des Einzelhandelbetriebs beinhaltet in erster Linie nahversorgungsrelevante Waren des täglichen Bedarfs insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment). Das Kernsortiment kann mit Waren des kurzfristigen Bedarfs wie Drogerieartikeln, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung (Nonfood I-Bereich) ergänzt werden.

Das Randsortiment beinhaltet zentrenrelevante Sortimentsgruppen in der Regel aus dem Nonfood II-Bereich, mit denen ebenfalls Anteile des Umsatzes erzielt werden können, jedoch auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche, d.h. auf dem Kernsortiment deutlich untergeordneten Flächen. Das Randsortiment soll das Kernsortiment des Einzelhandelbetriebs lediglich abrunden.



Durch die Festsetzung „Lebensmitteleinzelhandel“ wird aufgrund der Beschränkung auf ein überwiegend nahversorgungsrelevantes Sortiment sichergestellt, dass es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit Schwerpunkt Lebensmittel handelt, der sonstige Sortimente nur als Rand- bzw. Ergänzungssortimente führt.

7.6.2 Sonstige Festsetzungen

Mit der 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ wird in erster Linie die Art der baulichen Nutzung geändert. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden mit der 1. Bebauungsplanänderung berücksichtigt und nahezu unverändert bzw. leicht modifiziert in die vorliegenden Unterlagen übernommen:

- Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung;
- Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen (Baugrenzen);
- Regelung der zulässigen Bauweise;
- Flächen mit Leitungsrecht;
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;
- Grünordnerische Festsetzungen (Grünflächen, Pflanzgebote).
- Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, zu Freileitungen und zu Einfriedungen.

7.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden wie die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit der 1. Bebauungsplanänderung berücksichtigt und nahezu unverändert bzw. leicht modifiziert übernommen.

Die Örtlichen Bauvorschriften gewährleisten, dass sich das Vorhaben im Sondergebiet in Bezug auf die äußere Gestaltung harmonisch in das Ortsbild einfügt und dass Belästigungen / Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft vermieden werden.

Die Bauvorschriften weisen ein breites Gestaltungsspektrum für architektonische Lösungen auf; die bereits vorhandene Vielfalt unterschiedlicher Gestaltungsmerkmale soll auch in Zukunft mit den Örtlichen Bauvorschriften erhalten bleiben.

8. KLIMASCHUTZ

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg vom 23.07.2013 in der Begründung zu Bauleitplänen zu thematisieren. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht beispielsweise klare Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.

Für die Städte und Gemeinden sind die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen genauso relevant wie diejenigen zum Klimaschutz. Dabei stehen vor allem die folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

- wachsende Hitzebelastungen.
- Zunahme von Extremniederschlägen.
- wachsende Trockenheit.

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

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



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

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

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

- Effiziente Versorgung mit Wärmeenergie – Solarthermie, Geothermie.
- Erhöhung des Anteils an der Stromerzeugung durch PV-Anlagen.
- Strom-Wärme-Kopplung, z.B. Blockheizkraftwerk.

Folgende Maßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- Eingrünungsmaßnahmen im Planbereich;
- Hinweise zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz bei der Gebäudeplanung;

9. BODENORDNUNG

Maßnahmen zur Bodenneuordnung werden nicht erforderlich.

10. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ

Nach den Darstellungen des **1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“** auf der Gemarkung Königheim ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Flächennutzung	Grundstücksflächen	Prozentualer Anteil	Flächen	Prozentualer Anteil
Planbereich ohne Pflanzgebotsflächen			6.561 m ²	85,0 %
Pflanzgebotsflächen			1.154 m ²	15,0 %
Grundstück Fl.St.Nr. 14510	6.804 m ²	88,2 %		
Grundstück Fl.St.Nr. 14510/8	911 m ²	11,8 %		
Planungsgebiet, gesamt	7.715 m²	100,0	7.715 m²	100,0%

Königheim, den 07.10.2021

Ludger Krug
-Bürgermeister-



RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Die 1. Bebauungsplanänderung „Breitenflur III mit B27-Anbindung“ in Königheim basiert auf folgenden Grundlagen und Quellen:

- ⌘ **Baugesetzbuch (BauGB)**, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- ⌘ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ⌘ **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ⌘ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- ⌘ **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)**, verkündet am 20. August 2002.
- ⌘ **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020** des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
- ⌘ **Gemeinde Königheim**, Allgemeine Informationen zur künftigen Nutzung (Erweiterungsabsichten des Netto Marken-Discount), Angaben und Unterlagen zum Planbereich, Unterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung".