

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach über die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes

h i e r : Erneute und eingeschränkte öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 4a Abs. 3 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- I. Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach hat in öffentlicher Sitzung am 17.06.2021 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach beschlossen. Dieser Beschluss wurde mit Beschlussfassung vom 15.12.2022 und 14.09.2023 zweimal geändert. Der Änderungsbeschluss sowie die Änderungen des Aufstellungsbeschlusses wurden in den Mitgliedsgemeinden ortsüblich bekanntgemacht.
- II. Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen weitere Wohnbauflächen sowie eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ auf Gemarkung Großrinderfeld ausgewiesen werden. Zudem werden bereits ausgewiesene Wohnbauflächen in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt.
- III. Mit den in der Sitzung am 08.10.2024 gebilligten Entwurfsunterlagen fand in der Zeit vom Montag, den 18.11.2024 bis einschließlich Freitag, den 20.12.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB statt.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft hat sodann in öffentlicher Sitzung am 15.10.2025 nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und aufgrund der Weiterentwicklung der Planung hat der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft sodann in gleicher öffentlicher Sitzung am 15.10.2025 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich anzupassen, die geänderten Entwurfsunterlagen zu billigen und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans erstreckt sich auf das Gebiet der Mitgliedsgemeinde Großrinderfeld und behandelt folgende Flächen:

1. Umwandlung der bestehenden Wohnbaufläche (W) im Gewann „Wolfsgarten rechts“ in eine landwirtschaftliche Fläche. Der Planbereich liegt nördlich der Ortslage Großrinderfeld und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.: 16959/1 z.T., 16960/0 z.T., 16961/0 z.T., 16962/0 z.T., 16963/0 z.T., 16964/0 z.T., 16965/0 z.T., 16966/0 z.T., 16967/0 z.T. und 16727/0 z.T. (Weg) der Gemarkung Großrinderfeld mit einer Größe von ca. 2,28 ha (Planbereich 1).
2. Umwandlung der bestehenden Wohnbaufläche (W) im Gewann „Brücklesweg“ in eine landwirtschaftliche Fläche. Der Planbereich grenzt westlich an den Ortsbereich Großrinderfeld an. Er erstreckt sich auf die Grundstücke Flst.-Nrn.: 17258/0, 17257/0, 17256/0, 17255/0, 17254/0, 17252/0, 17251/0, 17250/0, 17249/0, 17247/0 z.T. und 17248/0 z.T. (Weg) der Gemarkung Großrinderfeld auf einer Fläche von ca. 2,84 ha (Planbereich 2).
3. Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) im Gewann „Beund“. Der Planbereich liegt direkt angrenzend an die Landesstraße L578 am südwestlichen Ortsrand von Großrinderfeld. Dieser umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.: 18004/0 z. T., 18005/0 z. T., 18006/0 z. T., 18007/0 z. T., 18008/0 z. T., 18009/0 z. T., 18010/0 z. T., 18011/0 z. T., 18012/0 z. T., 18013/0 z. T., 18014/0 z. T., 18015/0 z. T., 18016/0 z. T. und 18017/0 z.T. (Weg) der Gemarkung Großrinderfeld mit einer Fläche von ca. 0,47 ha (Planbereich 4).
4. Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) mit 1,09 ha und nordöstlich einer Grünfläche mit 0,31 ha im Gewann „Zündmantel“. Der Planbereich liegt direkt angrenzend an die Landesstraße L578 am südwestlichen Ortsrand von Großrinderfeld. Dieser umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.: 18156/0 z.T., 18157/0, 18158/0, 18159/0, 18160/0, 18161/0, 18162/0, 18163/0, 18165/0, 18166/0, 18167/0, 18167/1 und 18167/2 der Gemarkung Großrinderfeld mit einer Fläche von ca. 1,40 ha (Planbereich 5).
5. Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung großflächige Einzelhandelsbetriebe im Gewann „Zündmantel“ auf den Grundstücken Flst.-Nrn.: 18151/0, 18152/0, 18153/0, 18154/0, 18155/0, 18156/0 z.T. und 18169/0 z.T. (Weg) der Gemarkung Großrinderfeld mit einer Fläche von ca. 0,52 ha. Der Planbereich liegt ebenfalls direkt angrenzend an die Landesstraße L578 am südwestlichen Ortsrand von Großrinderfeld und grenzt direkt an die Wohnbaufläche „Zündmantel“ an (Planbereich 6).
6. Einbeziehung der beiden mittlerweile rechtskräftigen Bebauungspläne zur Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
 - „Zwei Hecken“, Gemarkung Ilmspan mit 1,26 ha (Flst.Nrn. 3468, 3468/1, 3475 z.T.), Darstellung als Wohnbaufläche (W) (Planbereich 7)
 - „Hohenberg“, Gemarkung Gerchsheim, mit Darstellung als Wohnbaufläche (W) (Flst.Nr. 7570 und Teilflächen von Flst.Nrn. 7571, 7572, 7573, 7908) und Grünfläche (7575, 8784 z.T., 7566, 7567, 7568, 7569, 7574, 7575, 7560 z.T., 7573 z.T., 8784 z.T.) (Planbereich 8)

Beide Bebauungspläne wurden im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Maßgebend ist der geänderte Flächennutzungsplanentwurf (18. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung M 1:5.000 und der Begründung mit Umweltbericht vom 15.10.2025, gefertigt vom Ingenieurbüro Klärle GmbH, Weikersheim.

Darstellung der Änderungen und Ergänzungen der geänderten Entwurfsunterlagen gegenüber den vorherigen Entwurfsunterlagen:

Räumlicher Geltungsbereich

1. Einbeziehung der beiden mittlerweile rechtskräftigen Bebauungspläne zur Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
 - a) „Zwei Hecken“, Gemarkung Ilmspan mit 1,26 ha (Flst.Nrn. 3468, 3468/1, 3475 z.T.), Darstellung als Wohnbaufläche (W)
 - b) „Hohenberg“, Gemarkung Gerchsheim, mit Darstellung als Wohnbaufläche (W) (Flst.Nr. 7570 und Teilflächen von Flst.Nrn. 7571, 7572, 7573, 7908) und Grünfläche (7575, 8784 z.T., 7566, 7567, 7568, 7569, 7574, 7575, 7560 z.T., 7573 z.T., 8784 z.T.)

Beide Bebauungspläne wurden im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

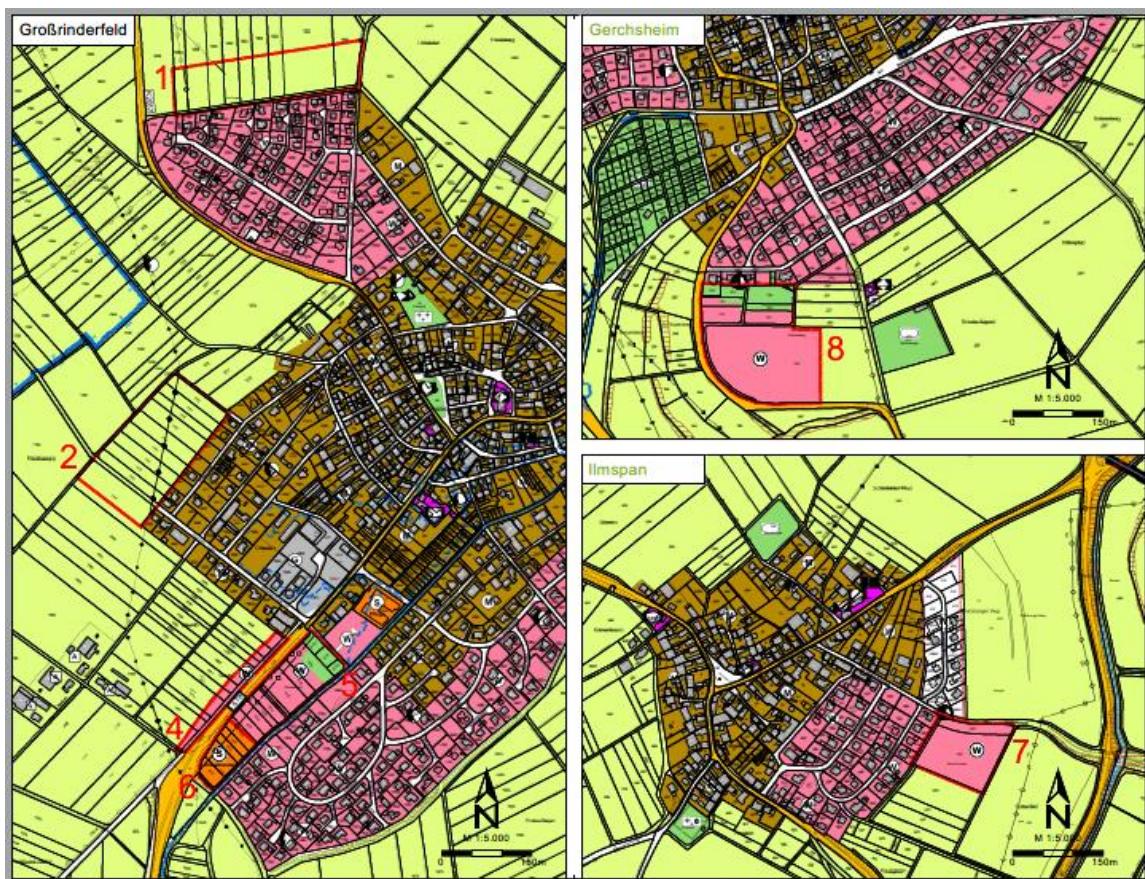
2. Herausnahme der Fläche „Beunth“ mit den Grundstücken Flst.-Nrn.: 17238/0 z.T., 17237/0 z.T., 17236/0 z.T., 17235/0 z.T., 17234/0 z.T., 17233/1 z.T., 17233/0 z.T., 17232/0 z.T., 17231/0 z.T. und 17230/0 z.T. der Gemarkung Großrinderfeld und einer Gesamtfläche von ca. 0,64 ha. (bislang Planbereich 3).
3. Verkleinerung der Fläche „Beund“ (Planbereich 4) von 2,56 ha auf 0,47 ha. Der verkleinerte Planbereich liegt direkt angrenzend an die Landesstraße L578 am südwestlichen Ortsrand von Großrinderfeld. Dieser umfasst nun Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn.: 18004/0, 18005/0, 18006/0, 18007/0, 18008/0, 18009/0, 18010/0, 18011/0, 18012/0, 18013/0, 18014/0, 18015/0, 18016/0 und 18017/0 z.T. (Weg) der Gemarkung Großrinderfeld.
4. Aufteilung des bisher geplanten Wohnbaufläche „Zündmantel“ (Planbereich 5) mit insg. 1,4 ha auf eine Wohnbaufläche mit 1,09 ha und eine im Planbereich nordöstlich gelegene Grünfläche. Damit wird die im parallelen Bebauungsplanverfahren dargestellte Grünfläche auch im Flächennutzungsplan abgebildet. Das Grundstück Flst.Nr. 18166 wird redaktionell aufgenommen.

Sonstige wesentliche Änderungen und Erweiterungen:

Ziffer 5 der Begründung, Flächenbilanz – Plausibilitätsprüfung, wurde aufgrund der vorgenommenen Änderungen im räumlichen Geltungsbereich auch um die durch die Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellten Flächen aktualisiert und vertieft ausgeführt.

Die Änderungen im Entwurf der Begründung vom 15.10.2025 gegenüber der Entwurfsfassung vom 17.09.2024 sind mit grüner Schrift dargestellt.

Der aktualisierte räumliche Geltungsbereich der 18. Änderung ist im abgebildeten unmaßstäblichen Lageplan dargestellt (mit den Zahlen 1, 2, 4, 5, 6, 7 und 8 nummerierte rot-gestrichelt umrandete Flächen).



- IV. Der geänderte Entwurf zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach wird in der Zeit vom

Montag, den 8. Dezember 2025 bis einschließlich Freitag, den 16. Januar 2026

auf der städtischen Homepage der Stadt Tauberbischofsheim unter www.tauberbischofsheim.de/bauleitplanungen veröffentlicht sowie als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in diesem Zeitraum zusätzlich auf den

Bürgermeisterämtern Tauberbischofsheim (Hauptstraße 35, Zimmer-Nr. 112), Großrinderfeld (Marktplatz 6, Zimmer-Nr. 16), Königheim (Kirchplatz 2, Zimmer-Nr. 306) und Werbach (Hauptstraße 59, Bürgerbüro) während der üblichen Sprechzeiten öffentlich ausgelegt.

Bestandteile der ausgelegten Unterlagen sind auch die nachfolgend aufgeführten, verfügbaren umweltbezogenen Informationen:

- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen (dargestellt in der Abwägungstabelle):
 - Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 11.12.2024
 - Landratsamt Main-Tauber-Kreis vom 20.12.2024
 - Regierungspräsidium Stuttgart vom 27.01.2025
 - Regionalverband Heilbronn-Franken vom 27.01.2025
- Betroffene Schutzgüter mit der Art der Umweltauswirkung:

Themenblöcke nach Schutzgütern	Art der Umweltauswirkung
Schutzgut Boden und Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf versiegelten und bebauten Flächen ○ Grünordnerische Maßnahmen fördern natürliche Bodenfunktionen ○ Verdichtung ○ Eingriffe in das Bodengefüge
Schutzgut Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ○ Flächeninanspruchnahme ○ Versiegelung, Verdichtung
Schutzgut Klima	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust des Gebietes als Kaltluftentstehungsgebiet ○ Verschlechterung des örtlichen Kleinklimas durch Baumaßnahmen
Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ○ Auswirkungen auf Wasserschutzgebiet ○ Versiegelung, Verdichtung
Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung ○ Schaffung neuer Lebensräume durch Anlage von Grünstrukturen ○ Umsiedlung von Tieren in entferntere Habitate (Verlust von Lebensraum) ○ Bestandaufnahme und Bewertung der Planung auf Pflanzen
Schutzgut Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ○ Überprägung des Landschaftsbildes ○ Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Themenblöcke nach Schutzgütern	Art der Umweltauswirkung
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kulturdenkmal wird gesichert
Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Berücksichtigung Schallimmissionsgutachten ○ Verringerung der Erholungsfunktion

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist und **nur in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung der Entwurfsunterlagen des Flächennutzungsplans und ihre möglichen Auswirkungen abgegeben werden können**. Äußerungen zu den vorgenannten Unterlagen sollen elektronisch an bauleitplanung@tauberbischofsheim.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, z.B. schriftlich auf dem Postweg bei der Stadt Tauberbischofsheim (Marktplatz 8, 97941 Tauberbischofsheim) abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben.

Weiterhin wird auch darauf hingewiesen, dass Vereinigungen im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen sind, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht haben, aber hätten geltend machen können.

V. Kurzbeschreibung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung:

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach wurde erstmals am 17. Januar 1986 genehmigt und in der Folge mehrfach geändert.

Im Rahmen der 18. Änderung sollen die Voraussetzungen für die Entstehung weiterer Wohnbauflächen in den Gewannen „Zündmantel“ und „Beund“ sowie einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächige Einzelhandelsbetriebe im Gewann „Zündmantel“ geschaffen werden. Es sollen zudem die beiden mittlerweile rechtskräftigen Bebauungspläne „Zwei Hecken“ und „Hohenberg“, jeweils Wohnbauflächen sowie eine Grünfläche, als Berichtigungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen werden. Bestandteil der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sind ebenfalls die Umwandlung der Wohnbauflächen in den Gewannen „Wolfsgarten rechts“ und „Brücklesweg“ in landwirtschaftliche Fläche.

Tauberbischofsheim, 21.11.2025

Anette Schmidt
Bürgermeisterin