STADT TAUBERBISCHOFSHEIM

Bebauungsplan
"Tauberpark Teil 2" (St. Michael)

UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Vorentwurf

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

HELBIG UMWELTPLANUNG

Landschaftsarchitekten und Umweltplaner
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg
Tel. +49 (0) 7152 – 76633-40
info@helbig-umweltplanung.de
www.helbig-umweltplanung.de

Projektleitung:	Dipl.-Ing. Christof Helbig, Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Projektbearbeitung:	David Enßlin, M.Sc. Biologie Tirza Steinwendtner, Cand. B.Eng. (FH)
Stand:	22.10.2026

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Einleitung 1

1.1. Anlass und Aufgabenstellung 1

1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans 1

1.3. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 3

2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 6

2.1. Methodik 6

2.2. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit 7

2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 8

2.4. Schutzgut Boden 11

2.5. Schutzgut Fläche 13

2.6. Schutzgut Wasser 14

2.7. Schutzgut Klima / Luft 15

2.8. Schutzgut Landschaftsbild / Erholung 16

2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter 17

2.10. Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 17

2.11. Summationswirkungen 18

2.12. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 19

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 21

3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens 21

3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens 21

4. Anderweitige Planungsalternativen 22

4.1. Standortalternativen 22

4.2. Planungsalternativen 22

4.3. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 22

4.4. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 22

4.5. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie 22

4.6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 23

5. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich 24

5.1. Vorhabenbedingte Auswirkungen 24

5.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 25

5.3. Methodik und Flächenbilanz 26

5.4. Schutzgutbezogene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich 26

5.5. Zusammenfassende Beurteilung von Eingriff und Ausgleich 28
5.6. Maßnahmen zur planexternen Kompensation von Eingriffen.....28

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung 30

7. Quellenverzeichnis..... 33

8. Anlage 1: Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung..... 35

8.1. Bilanzierung Bestand – Planung 35
8.2. Kompensationsmaßnahmen.....39
8.3. Zusammenfassung der Bilanzierung 40

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (rotes oval), ohne Maßstab, auf Grundlage der Topografischen Karte (TopMaps, Top. Karte 1:25.000 B-W, 2012)..... 2
Abbildung 2: Auszug der Bodenschätzungsdaten aus Basis von ALK und ALB im Plangebiet (schwarz gestrichelt), Darstellung der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen, ohne Maßstab.....12
Abbildung 3: Ausgleichsmaßnahme A1. Hellgrün - bestehendes Grünland, dunkelgrün - herzustellende Wiese, Darstellung der Bäume symbolisch. 29

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1: Wertstufen des allgemeinen Bewertungsmodells 6
Tabelle 2: Biotoptypen im Bestand..... 8
Tabelle 3: Im Plangebiet vorliegende Klassenzuordnung der Bodenschätzung und Wertigkeit der Böden. 12
Tabelle 4: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit 20
Tabelle 5: Flächenbilanz innerhalb des Vorhabenbereiches (Differenzen in der Summenbildung sind rundungsbedingt) 26
Tabelle 6: Übersicht der rechnerischen Defizite der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. 28

PLANVERZEICHNIS:

Plan 1.0: Bestandsplan M 1:500

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Tauberbischofsheim überplant am südwestlichen Stadtrand Teile des Geländes des ehemaligen Knabenkonvikts St. Michael. Geplant ist eine Wiedernutzbarmachung von Flächen als Wohnbaufläche sowie Grünfläche mit Spielplatz.

Der Hotelbetrieb und die Gastronomie in Bestandsgebäuden wurde bereits aufgenommen und durch ein Bebauungsplanverfahren gesichert. Das Gesamt-Baugebiet ist zweigeteilt nach Verfahren nach § 13a BauGB (Tauberpark Teil 1, rechtskräftig) und § 13 BauGB (Tauberpark Teil 2).

Nach der ursprünglichen Aufstellung des Verfahrens nach § 13b BauGB wurde für das Verfahren keine Umweltprüfung erforderlich.

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerG 4 CN 3.22) wurde vonseiten der Stadt Tauberbischofsheim entschieden, den Teilbereich nach § 13b des Verfahrens im Zuge eines regulären Bebauungsplanverfahrens zu bearbeiten. Für dieses sieht das Baugesetzbuch die Durchführung eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und die Aufstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dokumentiert die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, die in der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes ermittelt werden. Das Artenschutzrecht gemäß § 44 BNatSchG wird ebenfalls in der Umweltprüfung behandelt. Es unterliegt nicht der Abwägung.

Mit der Erstellung dieser Leistungen wurde das Büro Helbig UmweltPlanung, Leonberg im September 2023 beauftragt.

Im Jahr 2025 erfolgte eine Umplanung des Vorhabens mit Änderung des Geltungsbereichs. Mit den erforderlichen Änderungen und Anpassungen der Umweltplanungsleistungen wurde das Büro Helbig UmweltPlanung im August 2025 ergänzend beauftragt.

1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Tauberbischofsheim zwischen der L 504 (Külsheimer Straße) und der Königsheimer Straße. Tauberbischofsheim liegt im Main-Tauber-Kreis in der Baden-Württembergischen Region Franken. Naturraum ist das „Tauberland" (Naturraum-Nr. 129) der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten.

Der Geltungsbereich wird im Südwesten durch gehölzbestandene Flächen und im Norden durch landwirtschafte Flächen begrenzt. Im Osten schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tauberpark Teil 1" an.

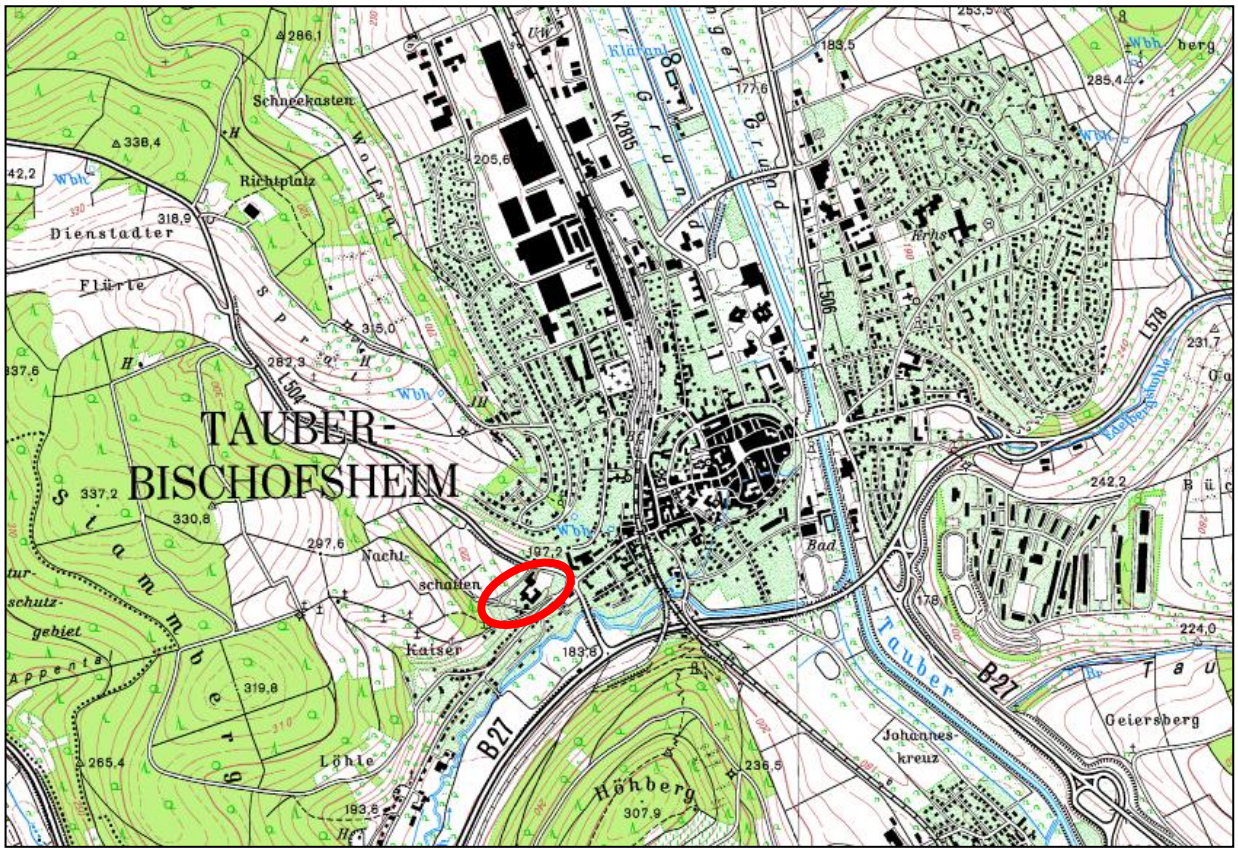


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (rotes oval), ohne Maßstab, auf Grundlage der Topografischen Karte (TopMaps, Top. Karte 1:25.000 B-W, 2012)

Art und Umfang des Vorhabens

Der Bebauungsplan "Tauberpark Teil 2 (St. Michael)" (Planungsgruppe SSW GmbH, Stand 05.08.2025) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,41 ha und setzt Urbane Gebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 0,23 ha sowie private Grünflache fest. In der Grünfläche ist die Anlage eines Spielplatzes sowie einer Fläche für eine CEF-Maßnahme für Zauneidechsen vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 10 m mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Befestigung aller offenen privaten Stellplätze hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches).

Um das Microklima günstig zu beeinflussen und zusätzlich Regenwasserretention zu fördern, sind Dachflächen bis 10° Neigung von Gebäuden, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zwischenzupuffern und gedrosselt über den kommunalen Mischwasserkanal abzuleiten.

Es sind Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung, Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung umzusetzen und Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren herzustellen.

Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt über den Stammbergweg und den als Verkehrsfläche festgesetzten Stichweg.

1.3. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.3.1 Fachgesetze

Für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (i.d.F. vom 23.10.2024) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 20.12.2023) zu beachten.

1.3.2 Regionalplan

Die Raunnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Regionalverband Heilbronn-Franken 2006) weist den nordöstlichen Teil des Plangebietes als „Bestandsgebiet Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet" . Südwestlich angrenzend ist eine Waldfläche ausgewiesen. Die Offenlandflächen nördlich und westlich des Vorhabengebietes sind als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen. Weniger als 1 km entfernt verläuft in westlicher Richtung ein regionaler Grünzug.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Im aktuellen, vom Gemeinderat der Stadt Tauberbischofsheim beschlossenen, Entwurfsstand der Flächennutzungsplanänderung wird der Vorhabenbereich als geplantes Wohngebiet dargestellt.

1.3.4 Landschaftsplan

Für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach liegt kein aktueller Landschaftsplan vor.

1.3.5 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Direkt östlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Tauberpark Teil 1" (St. Michael) an.

Umliegende rechtskräftige Bebauungspläne (Geoinformationssystem Main-Tauber-Kreis, 2022):

- Nordwestlich angrenzend: „Friedhof Külsheimer Straße" (Inkrafttreten 1991, noch nicht umgesetzt)
- Nördlich der Külsheimer Straße: „Wellenberg" (Inkrafttreten 1929)
- Südlich angrenzend, entlang Stammbergweg: „Ölberg" (Inkrafttreten 1970)
- Südlich angrenzend, entlang Königheimer Straße: „Schneidemühle/Königheimer Straße" (Inkrafttreten 2001)

1.3.6 Schutzgebiete

Ca. 50 m westlich des Geltungsbereichs befindet sich das gesetzlich geschützte Waldbiotop „Graureiherkolonien bei Tauberbischofsheim" (Biotop-Nr. 263231283591).

Die nächsten Offenlandbiotope sind das ca. 80 Meter nördlich gelegene Biotop „Feldhecken westlich Tauberbischofsheim" (Biotop-Nr. 163231289147) sowie das ca. 125 Meter südlich gelegene Biotop „Hohlweg am Steinberg südwestlich Tauberbischofsheim" (Biotop-Nr. 163231285047).

Im Norden verläuft direkt angrenzend an die Külsheimer Straße das Landschaftsschutzgebiet „Main-Tauber-Tal" (Schutzgebiets-Nr. 1.28.001).

Das Vogelschutzgebiet „Heiden und Wälder Tauberland" (Schutzgebiets-Nr. 6323441) liegt 410 Meter südwestlich des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet „Nordwestliches Tauberland und Brehmbach" (Schutzgebiets-Nr. 6423341) befindet sich ca. 180 m südwestlich.

Bodendenkmale sind nach aktuellem Kenntnisstand im Vorhabenbereich nicht vorhanden.

Landesweiter Biotopverbund Baden-Württemberg

Westlichsten angrenzend an das Plangebiet verläuft ein 500 m Suchraum sowie ca. 100 Meter westlich entfernt ein Kernraum des „Biotopverbund trockene Standorte" (LUBW online 2025).

Etwa 190 m nordwestlich verläuft ein 500 m – Suchraum des „Biotopverbund mittlerer Standorte (LUBW online 2025).

Generalwildwegeplan

Der Vorhabenbereich sowie die weitere Umgebung werden nicht durch Wildtierkorridore überlagert. Die Kernachse des nächstgelegenen Wildtierkorridors verläuft westlich des Vorhabenbereiches in ca. 6,5 km Entfernung. ()

1.3.7 Fachplanungen

Für das Gebiet liegen folgende Fachplanungen und –gutachten vor und wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt:

- PLANUNGSGRUPPE SSW GMBH (2026): Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Tauberpark Teil 2" (St. Michael), Stand: 22.10.2026, Ludwigsburg.

- REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN (2006): Regionalplan 2020. Heilbronn, 24.03.2006.

- TAUBERZOO - BÜRO FÜR FAUNISTIK (2022): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §§ 44 u. 45 BNatSchG für einen B-Plan auf Flst. Nr. 436 am Stammbergweg in Tauberbischofsheim, 09.07.2022, Impfingen.
- TAUBERZOO - BÜRO FÜR FAUNISTIK (2022): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §§ 44 u. 45 BNatSchG für die Zauneidechse und Potentialabschätzung bzgl. der Avifaune für einen B-Plan auf einem Grundstück in der Königheimerstr. In Tauberbischofsheim, 30.11.2021, Impfingen.
- WÖLFEL ENGINEERING GMBH + CO. KG (2021): Umbau und Umnutzung des Hotels St. Michael mit Restaurant in Tauberbischofsheim, Stammbergweg 1 Schallimmissionsprognose, 05.07.2021, Höchberg
- WÖLFEL ENGINEERING GMBH + CO. KG (2022): Stadt Tauberbischofsheim Vorhabenbezogener Bebauungsplan Tauberpark, Schallimmissionsprognose, Stand 26.06.2023, Höchberg

2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1. Methodik

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst die Funktion der Schutzgüter, die Art des Bestands, vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Bestandserfassung und -bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt angelehnt an die 'Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung' (Küpfer 2005 und 2016). Dieses Modell wurde im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz, Baden-Württemberg (LfU) im Rahmen des Modellprojekts Ökokonto erarbeitet. Betrachtet werden die Schutzgüter 'Pflanzen / Tiere', 'Landschaftsbild / Erholung', 'Klima / Luft', 'Boden' und 'Wasser'. Die Schutzgüter werden getrennt voneinander und anhand ihrer Einzelfunktionen erfasst, um sicherzustellen, dass sämtliche relevanten Aspekte untersucht sind. Ergänzend wird das Schutzgut Kultur- und Sachgüter betrachtet.

Die Bewertung erfolgt in der Regel funktionsaggregiert für jedes Schutzgut (Ausnahme 'Boden') in fünf Wertstufen. Für die einzelnen Schutzgüter und Funktionen werden Bewertungsmodelle vorgeschlagen, die in Fachkreisen zum Teil eigens für das Modellprojekt entwickelt wurden.

Wertstufe	Werteinheit	Beschreibung
A	5	Sehr hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
B	4	Hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
C	3	Mittlere Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
D	2	Geringe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
E	1	Sehr geringe / keine Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion

Tabelle 1: Wertstufen des allgemeinen Bewertungsmodells

Die Bewertung des Schutzgutes 'Pflanzen / Tiere' basiert gemäß Küpfer (2016) auf der 'Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg' (2010). Hier werden die fünf Wertstufen auf 64 Einheiten aufgeschlüsselt.

Bestandsbewertung und Konfliktermittlung erfolgen in Bezug auf den im Bestandsplan dargestellten Realbestand.

Die Bestandserfassung und -bewertung bildet die Grundlage für die anschließende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung baut zudem die Beschreibung der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderung des Umweltzustandes auf. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Die Bewertungsmodelle für die einzelnen Schutzgüter und ihre Teilfunktionen sowie die Tabellen der quantitativen Bewertung sind im Anhang dargestellt.

Bei der Beschreibung der Auswirkungen wird unterschieden in unerhebliche und erhebliche Auswirkungen.

2.2. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit" werden sowohl das Wohnumfeld als auch Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe betrachtet. Dies erfolgt unter Berücksichtigung bereits vorhandener schädlicher Umwelteinwirkungen.

2.2.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Plangebiet wird überwiegend von einer kleinen Rinderweide eingenommen. Im Südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein mit Gehölzen eingerahmter Parkplatz. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt das Bestandsgebäude Hotel „DAS BISCHOF" und die Gastronomie „Carellas Ristorante".

Durch das Plangebiet verläuft der Zufahrtsweg zu den bestehenden Gebäuden, der nach Westen in einen Grasweg übergeht und nach Norden an ein bestehendes Wegenetz außerhalb des Plangebietes anschließt. Der Grasweg ist von Bedeutung für die wohnortnahe Erholungsnutzung, da er die südlich gelegenen Wohngebiete mit dem nördlichen Offenland und Wald verbindet.

Vorbelastungen sind in geringem Maße durch verkehrsbedingte Lärm- und Abgasemissionen der angrenzenden Straßen und Wege sowie dem angrenzenden Hotel und Gastronomiebetrieb vorhanden.

Störfallbetriebe nach § 3 Abs. 5 a BImSchG sind in der näheren Umgebung lt. Auskunft der Stadtverwaltung Tauberbischofsheim nicht vorhanden.

Insgesamt weist die Vorhabenfläche eine geringe Bedeutung für die wohnumfeldnahe Erholung auf.

2.2.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten, dadurch nicht erheblichen Belastung der angrenzenden Flächen durch Lärm und Schadstoffe.

Betriebsbedingt wird auf dem „Stammbergweg" und dem „Stichweg" eine Zunahme des Verkehrsaufkommens angenommen. Damit verbunden ist aus fachgutachterlicher Sicht von einer Zunahme von Beeinträchtigungen durch Lärm-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen angrenzend an das Plangebiet auszugehen. Gemäß Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH (2022) kommt es in den im Plangebiet liegenden Baufeldern jedoch zu keiner Überschreitung der Schallimmissionen.

Diese Zunahme wird im Vergleich zur Bestandssituation als nicht erheblich beurteilt.

Die Wegebeziehungen im Vorhabengebiet werden unterbrochen, da der Anschluss an die nördlich verlaufenden Wege Teil der Bauflächen wird. Eine Durchquerbarkeit des Gebietes für die Öffentlichkeit ist damit nicht mehr gegeben.

Die geregelte Entsorgung zusätzlich anfallender Abfälle und Abwässern ist durch die vorhandene Erschließung gewährleistet.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan (Planungsgruppe SSW, 2025), mit der Vorgabe der Verwendung von standorttypischen, einheimischen Bäumen und Sträuchern, wird auf eine landschaftliche Einbindung des Baugebietes geachtet.

Der Bebauungsplan führt allgemeine Maßnahmen zum Schallschutz von Wohngebäuden aus (Planungsgruppe SSW, 2025). Hierzu zählen Grundrissgestaltung und Schalldämmung.

Durch Maßnahmen zum Schallschutz des angrenzenden Bebauungsplanes „Tauberpark Teil 1" wurden Schallemissionen in das aktuelle Plangebiet verringert. (Wölfel Engineering GmbH, 2023).

2.2.4 Ergebnis

Aufgrund der Lage des Plangebiets, der Vorbelastungen und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung werden **keine erheblichen** Beeinträchtigungen angenommen.

2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggfs. wiederherzu-stellen.

2.3.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Biotope:

Die Bestandserfassung der Biotoptypen im Vorhabenbereich erfolgte im Oktober 2023. In der nachfolgenden Tabelle sind die erfassten Biotoptypen des Realbestandes und deren Qualität gelistet:

Biotoptyp		**Naturschutzfachliche Bedeutung**	**Fläche**
Nr	**Bezeichnung, Erläuterung**		**m²**
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	291
33.52	Fettweide mittlerer Standorte	mittel	2113
41.10	Feldgehölz	hoch	520
44.22	Hecke aus nicht heimischen Sträuchern	gering	313
60.21	Völlig versiegelte Straße	Sehr gering	139
60.22	Gepflasterter platz	Sehr gering	415
60.25	Grasweg	gering	347
Summe Flächenwert Bestand			**4.138**

Tabelle 2: Biotoptypen im Bestand

Die Weide mittlerer Standorte nimmt die Hälfte des Plangebietes ein und ist grasdominiert. Disteln und Trittzeiger wie Wegerich (*Plantago spec*.) sind vorhanden. Durch Rinderbeweidung, vor allem im Bereich vor der Hotelterrasse und entlang des Hangs, ist der Bestand sehr lückig mit vielen offenen Bodenstellen. Hotelterrasse und Rinderweide sind durch einen breiten Streifen Fettwiese räumlich getrennt.

Die Hecke aus nicht heimischen Sträuchern entlang des Parkplatzes südlich des Hotels besteht größtenteils aus Spierstrauch (*Spirea)* und Korallenbeere (*Symphoricarpos orbiculatus),* außerdem Hasel *(Corylus avellana),* Flieder (*Syringa*) und Liguster *(Ligustrum).*

Der gepflasterte Parkplatz ist von Gehölzen umgeben. Der Bereich südlich des Parkplatzes hat sich durch Sukzession zum Charakter eines Feldgehölzes entwickelt.

Der Grasweg weist nur Anzeichen einer geringen Nutzung auf und ist mit Moos bewachsen.

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Ca. 50 westlich des Geltungsbereichs befindet sich das gesetzlich geschützte Waldbiotop „Graureiherkolonien bei Tauberbischofsheim" (Biotop-Nr. 263231283591). Der Graureiher (Ardea cinerea) ist eine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) besonders geschützte Art.

Landesweiter Biotopverbund:

Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein 500 m - Suchraum sowie ca. 100 Meter westlich entfernt ein 1.000 m - Suchraum des „Biotopverbundes trockene Standorte" (LUBW online 2025).

Forstliche Belange:

Waldfunktionenkartierung:

Die westlich angrenzenden Gehölzbereiche sind als Erholungswald der Stufe 1b (Wald mit großer Bedeutung für die Erholung) ausgewiesen. Als Erholungswald werden grundsätzlich Waldgebiet mit einer besonderen Bedeutung für die Erholungsnutzung ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung der Waldfunktion durch das Vorhaben wird nicht gesehen. Erholungsinfrastruktur wie etwa Waldwege sind im direkten Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Der nächste Waldweg verläuft westlich des Geltungsbereichs und wird durch die Planung nicht berührt.

Artenschutz:

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Gesamtgebietes der Bebauungspläne „Tauberpark Teil 1" und „Tauberpark Teil 2" erfolgte im Jahr 2021 für den nordöstlichen Teilbereich und 2022 für den südwestlichen Teilbereich durch das Büro Tauberzoo Büro für Faunistik, Tauberbischofsheim. Hierbei wurde die Eignung des Plangebietes für die Artgruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse untersucht.

Für das gesamte Plangebiet wurde eine Habitateignung für Vögel der Gilden der Frei- und Zweigbrüter sowie Höhlenbrüter, für die Zauneidechse und im südwestlichen Plangebiet in geringem Umfang für Fledermäuse festgestellt.

Eine Untersuchung des Plangebietes auf ein Vorkommen von Vögeln, Reptilien und Fledermäusen wurde im südwestlichen Teilbereich der Vorhabenfläche durchgeführt. Hier wurden bei den Untersuchungen keine Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen. Bei den Fledermäusen wurden die Arten Zwerg- und Breitflügelfledermaus bei Begehungen nachgewiesen (Tauberzoo 2022). Ein Vorkommen von Nahrungspflanzen für saP relevante Schmetterlingsarten (z.B. Nachtkerzenschwärmer) und Amphibienpotential wurde ausgeschlossen.

Für das Nordöstliche Plangebiet liegt eine Potentialabschätzung für Vögel vor. Ein Vorkommen von Reptilien wurde hier durch eine Kartierung bestätigt (auf Flst. 431). Fledermäuse wurden nicht in die Prüfung mit einbezogen (Tauberzoo 2021).

Jenseits der Kühlsheimer Straße wurde ein Revier des Wendehalses nachgewiesen (Tauberzoo 2021). Diese Fläche liegt jedoch außerhalb des Vorhabengebietes.

Das Eintreten von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG durch die Umsetzung des Vorhabens kann daher für alle drei Artgruppen nicht ausgeschlossen werden.

2.3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich durch Abgrabung, Aufschüttung, Versiegelung und Überbauung von geringwertigen (Grasweg, Hecke), mittelwertigen (Fettweide, Fettwiese) und hochwertigen (Feldgehölz) Biotoptypen. Im Hinblick auf den Artenschutz können im Zuge der Baufeldfreimachung Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln (Zweigbrüter und Höhlenbrüter) verloren gehen. Die Verglasung von Fensterflächen kann zu einem erhöhten Todesrisiko für Vögel führen.

Der Gehölzrand um den Parkplatz dient als Jagd/-Nahrungshabitat für Zwergfledermäuse und wird in Folge der Bebauung entfernt. Somit entfallen kleinflächig wertvolle Habitate für diese Artengruppe. Neu errichtete Gebäude können jedoch neuen Lebensraum für die erwähnten gebäudebewohnenden Arten bieten. (Tauberzoo 2022).

Durch das Vorhaben werden potentielle Lebensräume und Nahrungshabitate der Zauneidechse überplant. Für den nordöstlichen Geltungsbereich (Flst. 431) liegt darüber hinaus ein Nachweis einer adulten Zauneidechse vor, wodurch eine direkte Betroffenheit einer Zauneidechsenpopulation gegeben ist. Bei Eingriffen in den Sommerlebensraum sowie Winterquartiere ist ohne Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen eine Tötung oder Verletzung von Tieren nicht auszuschließen (Tauberzoo 2021).

Diese Wirkungen werden insgesamt als **erheblich** eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen können in Form einer temporären Störung durch Immissionswirkungen (Lärm, Licht, Schadstoffimmissionen, Erschütterung) in Folge von Bautätigkeiten auftreten. Auf angrenzenden Flächen kann es zur unerheblichen Beeinträchtigung der Vegetation durch Einträge von Nähr- und Schadstoffen und Staubemissionen kommen. Für Zweigbrüter kann es ohne Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlingen) sowie zur Aufgabe nahe gelegener Nester durch Baustellenbetrieb und Bautätigkeiten, insbesondere bei der Baufeldräumung, kommen.

Generell ist mit einer Zunahme von Lärm und einer vermehrten Störung durch visuelle Effekte zu rechnen. Diese Wirkungen werden jedoch als unerheblich beurteilt.

Der Eingriff in mittel- und hochwertige Biotoptypen ist aus fachlicher Sicht als **erheblich** zu beurteilen.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung beinhalten eine Durchgrünung des Plangebietes durch Begrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen und Baum – und Strauchpflanzungen auf den Privatflächen. Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum / Obsthochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen (insg. 5 Bäume und 10 Sträucher).

Für das Gesamtgebiet „Tauberpark" liegen zwei artenschutzrechtliche Gutachten vor. Diese beziehen sich jeweils auf den Ost- (Tauberzoo 2021) bzw. den Westteil (Tauberzoo 2022) des Gebietes. Die bearbeiteten Artengruppen in beiden Gutachten sind nicht identisch. In der folgenden Darstellung der Maßnahmen wird dennoch davon ausgegangen, dass getroffene Aussagen für das gesamte Plangebiet gelten. Abweichungen davon sind als solche benannt.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für ansässige Vogelarten sind Gehölzrodung außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Als Ausgleichsmaßnahme für Höhlenbrüter sind vorgezogen mind. 2 Nistkästen für Meisen und 1 Nistkasten für den Star (Tauberzoo 2022) anzubringen. Die Anbringung soll in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem NABU umgesetzt werden.

Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen der Zauneidechse zu vermeiden ist die Baufeldfreimachung (Rückschnitt Gehölze) auf den Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken. Die vorhandene Population der Zauneidechse ist vor Umsetzung

des Vorhabens zu vergrämen oder umzusetzen. Die Rodung der Gehölze ist nach der Vergrämung in der Vegetationsperiode durchzuführen. Eine ökologische Baubegleitung wird vorgegeben. Als vorgezogene Maßnahme sind für die Zauneidechse Habitatstrukturen (Schnittguthaufen, Steinriegel, Sandlinsen, Überwinterungskammer; Maßnahme auf Flst. 431) anzulegen (vgl. Tauberzoo 2022).

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Fledermäusen ist eine Bauzeitbeschränkung (Rodung) gemäß den gesetzlichen Vorgaben vorgesehen. Als vorgezogene Maßnahmen nennt die saP das Ausbringen von Fledermauskästen (vgl. Tauberzoo 2022). In Abstimmung mit dem Faunagutachter sind je 4 Flach- und Rundkästen an geeigneten Stellen anzubringen. Die Kästen müssen den Fledermäusen zu Beginn der auf die Rodung folgenden Saison zur Verfügung stehen.

Zur Schonung nachtaktiver Insekten ist eine insektenfreundliche Beleuchtung im Bebauungsplan vorgesehen (Planungsgruppe SSW, 2025).

2.3.4 Ergebnis

Durch das Vorhaben werden Lebensräume von überwiegend mittlerer Wertigkeit beansprucht. Es kommt zum Verlust einer Weidefläche sowie grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation und Brombeergestrüpp mit alten Obstbäumen. Hierbei gehen Habitate für Zauneidechsen verloren.

In geringem Umfang wird in Flächen mit hoher Bedeutung (Feldgehölz, Streuobstbestand) eingegriffen. Hierbei werden Brut- und Nahrungshabitate ansässiger Vogelarten beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, vor allem der Bauzeitenbeschränkung, entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch das Vorhaben. Die Eingriffe in die Biotope sind durch externe Maßnahmen zu kompensieren.

2.4. Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

2.4.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Baden-Württemberg ist in 26 Bodengroßlandschaften gegliedert. Das Plangebiet kann der Bodengroßlandschaft „Bauland und Tauberland" zugeordnet werden.

Gemäß Bodenschätzung auf Basis von ALK und ALB liegen im Vorhabengebiet zwei unterschiedliche Klassenzuordnungen vor (vgl. Abb. 2).

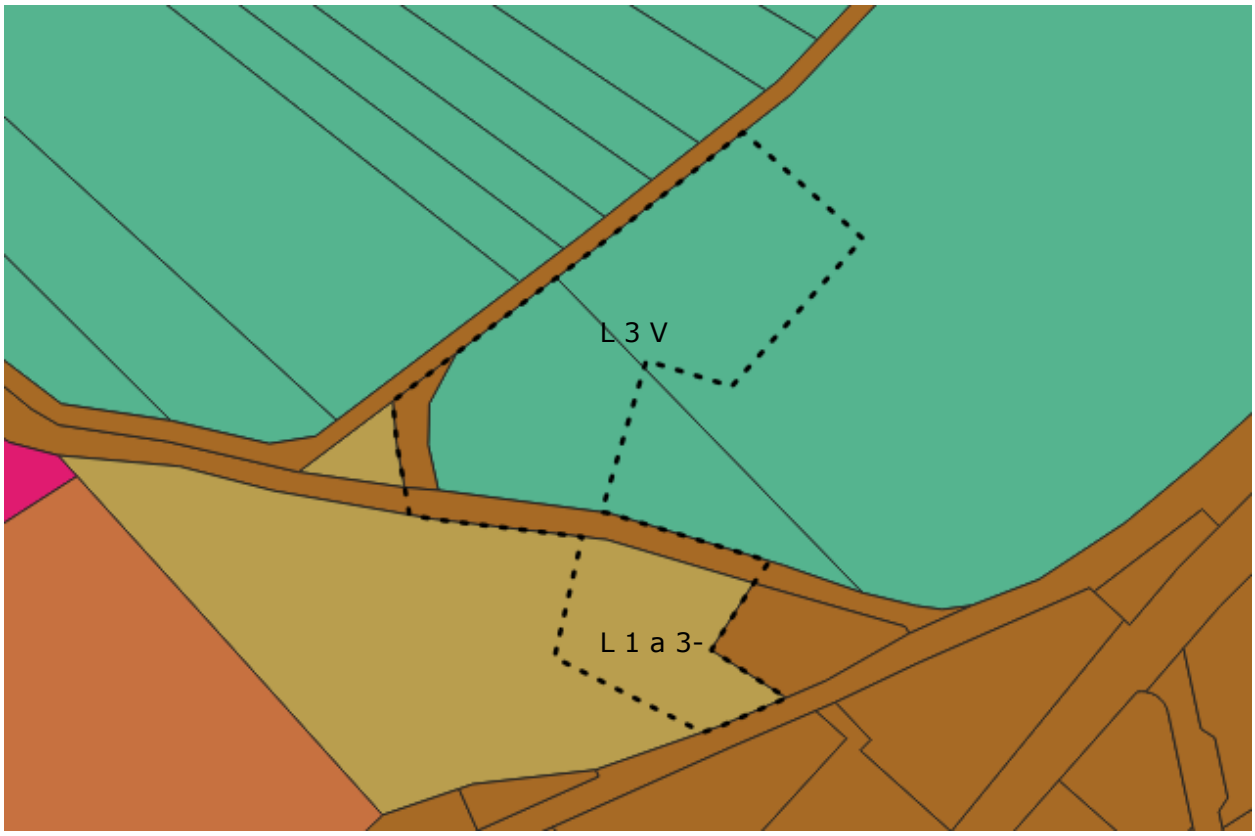


Abbildung 2: Auszug der Bodenschätzungsdaten aus Basis von ALK und ALB im Plangebiet (schwarz gestrichelt), Darstellung der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen, ohne Maßstab

Klassenzeichen der Bodenschätzung	**Bewertung der Bodenfunktionen**				
	NB	**AW**	**FP**	**S**	**Gesamt**
L 3 V	3,0	2,0	3,0	8	2,67
L 1 a 3-	3,0	3,0	3,0	8	3,00
Bodenfunktionen: NB= Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AW= Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, FP= Filter und Puffer für Schadstoffe, S= Sonderstandort für naturnahe Vegetation Bewertung der Bodenfunktionen nach LUBW (2011): 0=keine Funktion, 1=gering, 2=mittel, 3=hoch, 4=sehr hoch, 8=keine hohe oder sehr hohe Bewertung. L = Lehmböden					

Tabelle 3: Im Plangebiet vorliegende Klassenzuordnung der Bodenschätzung und Wertigkeit der Böden.

Eine Vorbelastung stellen die Weidenutzung und die versiegelten und teilversiegelten Flächen (Straße, Parkplatz, Grasweg) dar. Die Weidenutzung führt zu offenen Bodenstellen, wodurch es zu Erosion am Hang kommen kann.

2.4.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingt wird es im Vorhabenbereich durch Abgrabung und Aufschüttung (Ausbildung von Terrassen zur Herstellung ebener Grundstücksflächen, Herstellung von Böschungen) zu einer Veränderung der Bodenstruktur kommen. Die nicht überbaubaren Flächen und Grünflächen werden teilweise infolge von Bodenverdichtung und Umlagerung im Rahmen der Baumaßnahmen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen werden **nicht** als **erheblich** bewertet. Bei Berücksichtigung der allgemeinen technischen Vorschriften ist keine Gefahr von stofflichen Einträgen in den Boden während der Baumaßnahmen zu befürchten.

Anlagebedingt kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung auf ca. 0,17 ha Fläche. Die hierdurch verursachten Eingriffe werden als **erheblich** eingestuft.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Verminderung von Eingriffen in den Boden sind Ober- und Unterboden getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern.

Bei Planung und Ausführung der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass mit Boden schonend und sparsam umgegangen wird, Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren sowie Verdichtungen nach Abschluss der Bautätigkeiten aufzulockern sind.

Eine Vermeidung oder ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist innerhalb des Vorhabenbereiches nicht möglich. Zur Kompensation des Defizits wird daher die Maßnahme A1 „Streuobstpflanzung" herangezogen.

2.4.4 Ergebnis

Innerhalb des Vorhabenbereiches verbleiben für das Schutzgut Boden **erhebliche** Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung und sowie Abgrabung bzw. Aufschüttung.

Das entstehende erhebliche Defizit für das Schutzgut durch das Vorhaben kann durch die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme A1 „Streuobstpflanzung" vollständig kompensiert werden.

2.5. Schutzgut Fläche

Fläche ist nicht vermehrbar und somit ein knappes Gut. Insofern wurde dieses Schutzgut in den Schutzkatalog des BauGB in der Fassung vom 29.07.2017 mit aufgenommen.

2.5.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Die Fläche des Plangebietes ist überwiegend unversiegelt und wird zu großen Teilen von Grünland- und Gehölzflächen eingenommen. Da sich die Flächen im Siedlungsbereich befinden, weist ihnen die Flurbilanz keine Bewertung zu (vgl. LEL 2025). Das Plangebiet lagert sich an bestehende Siedlungsflächen an, eine zerschneidende oder beeinträchtigende Wirkung auf die Offenlandflächen der Umgebung ist nicht gegeben.

Vorbelastungen bestehen durch die Zufahrtstraße sowie den bestehenden Parkplatz.

2.5.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingt ergibt sich ein Nutzungswechsel durch Flächeninanspruchnahme wegen zusätzlicher Versiegelung (Teil- und Vollversiegelung) und Überbauung auf einer Fläche von ca. 0,17 ha. Diesem Eingriff wird eine **erhebliche** Wirkung zugesprochen.

Auf einer Fläche von ca. 0,15 ha erfolgt die Umwandlung der Nutzung von als Weide, Wiese, Grasweg und Feldgehölz in private Gartenfläche und private Grünfläche. Dies wird **nicht** als **erheblicher** Eingriff beurteilt.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut werden die nicht überbauten, privaten Flächen eingegrünt und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

2.5.4 Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche werden infolge von Flächenumnutzung durch Versiegelung und Überbauung Eingriffe mit erheblichen Beeinträchtigungen verursacht. Grundsätzlich verbleibt ein **erheblicher** Eingriff durch Flächenverlust von freier Fläche für die Entwicklung von Siedlungsfläche.

2.6. Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

2.6.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 160 m südöstlich fließt der Brehmbach, ein Gewässer II. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung (

Im Hinblick auf das Grundwasser befindet sich das Plangebiet gemäß Hydrologischer Übersichtskarte (HK50) innerhalb der hydrologischen Einheit „Unterer Muschelkalk, ungegliedert" (LGRB online 2023), ein Kluftgrundwasserleiter mit überwiegend mäßiger, gebietsweise geringer Durchlässigkeit. Diese ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung (Küpfer 2016). Vorbelastungen, die die Funktion für die Grundwasserneubildung einschränken würden, sind nicht vorhanden.

Insgesamt wird das Plangebiet mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

2.6.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingt kann es während der Bauphase zu Einträgen von Schad- und Betriebsstoffen in das Grundwasser kommen. Durch die Einhaltung der gültigen Vorschriften können derartige erhebliche Beeinträchtigungen jedoch vermieden werden.

Die anlagebedingte zusätzliche Versiegelung und Überbauung auf einer Fläche von ca. 0,17 ha beeinträchtigt die Grundwasserneubildung und führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Eine derartige Beeinträchtigung ist zunächst grundsätzlich als **erheblich** einzustufen.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

In der Bauphase wird auf eine Reduzierung der Bodenverdichtung geachtet und verdichtete Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten aufgelockert, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu minimieren. Nichtbebaute Flächen werden wieder begrünt und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen darf nur mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen. Flachdächer sind als Gründächer zu gestalten, um die Regenwasserretention zu erhöhen. Des Weiteren ist anfallendes unschädlich verschmutztes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zwischenzupuffern und gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

2.6.4 Ergebnis

Ein Eingriff durch Verringerung der Grundwasserneubildung verbleibt. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zum Wassermanagement ist jedoch davon auszugehen, dass die vorhabenbedingten Auswirkungen auf ein **unerhebliches** Maß reduziert werden können.

2.7. Schutzgut Klima / Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder die Errichtung von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu bebauenden Fläche selbst als auch auf das Klima der angrenzenden Flächen, zumindest kleinräumig, auswirken.

2.7.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen Luft

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an eine bestehende Wohnbebauung am Ortsrand von Tauberbischofsheim, umgeben von Wald und landwirtschaftlichen Flächen. Es handelt sich somit um einen klimatisch gering belasteten Bereich. Vorbelastungen sind durch die angrenzenden Verkehrsflächen sowie die Wohnbebauung vorhanden.

Die Flächen des Plangebietes stellen kleinflächige Frischluft – und Kaltluftentstehungsflächen dar. Aufgrund der Geländeneigung und der Barrierewirkung bestehender Bebauung weisen diese jedoch keine besondere Bedeutung für die Belüftung angrenzender Wohngebiete auf.

Bei den nordwestlich angrenzenden Streuobst- und Ackerflächen handelt es sich um siedlungsrelevante Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete.

Dem Plangebiet wird in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft eine mittlere Bedeutung zugesprochen.

2.7.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingt werden durch das Vorhaben zusätzlich etwa 0,17 ha klimatisch aktive Fläche versiegelt und überbaut. Die zusätzlich versiegelten Flächen verlieren ihre Wirkung als Kaltluftentstehungsgebiete. Der Eingriff wäre zunächst grundsätzlich als erheblich zu werten.

Durch die geplante Bebauung entsteht eine Barrierewirkung für den Abfluss von Kaltluft in die südlich gelegenen Wohngebiete, die vor dem Hintergrund bestehender Bebauung als nicht erheblich eingestuft wird.

2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen tragen die Baum– und Strauchpflanzungen auf den unbebauten Grundstücksflächen des Plangebiets bei.

Für das Vorhaben wird eine externe Maßnahme durchgeführt. Diese führt durch die Pflanzung von Bäumen zu einer Aufwertung des Schutzgutes Klima/Luft.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sowie die Dachbegrünung auf allen Flachdachflächen entfaltet durch die zusätzliche Verdunstungsleistung ebenfalls vermindernde Wirkungen.

2.7.4 Ergebnis

Durch das Vorhaben werden in geringem Umfang klimaaktive Gehölzbestände überplant. Durch die Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet werden die Auswirkungen des Eingriffs vermindert. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen des Gebietes und der Gehölzpflanzungen sowie der Dachbegrünung flacher Dächer und der externen Kompensationsmaßnahme wird der Eingriff in das Schutzgut insgesamt als nicht erheblich bewertet.

2.8. Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Gemäß § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen dauerhaft zu sichern.

2.8.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Im Plangebiet befindet sich überwiegend intensiv genutztes Grünland sowie ein von Gehölzen umgebener Parkplatz. Die Gehölzbestände südlich des Parkplatzes stellen ein wertgebendes Element für das Schutzgut dar. Die Topografie des Plangebietes wird durch das nach Südosten leicht abfallende Gelände bestimmt und durch die südlich angrenzenden Siedlungsflächen visuell geprägt.

Wege (außer dem Grasweg, der zu den Äckern und Streuobstbeständen im Nordosten führt) oder anderweitige Erholungsinfrastruktur sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Landschaftliche Vorbelastungen sind keine vorhanden. Visuelle Vorbelastungen bestehen durch die Verkehrsinfrastruktur um das Plangebiet sowie die angrenzende Wohnbebauung.

Insgesamt wird dem Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zugesprochen.

2.8.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingt erfolgt eine visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung der Weidefläche und der Rodung des strukturgebenden Feldgehölzes. Der dadurch resultiere Eingriff in das Schutzgut wird zunächst als erheblich eingestuft.

2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Verringerung und zum Ausgleich erfolgt die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbauten Grundstücksflächen. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Durch die Gestaltung der Wohnbebauung fügt sich das Plangebiet in die Geländesituation und die existierende Bebauung des Umfeldes ein.

Die als Ausgleich vorgesehene externe Ausgleichsmaßnahme wirkt sich durch die Pflanzung von Streuobstbäumen positiv auf das Landschaftsbild aus.

2.8.4 Ergebnis

Der zunächst als erheblich bewertete Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung kann aus fachlicher Sicht durch die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Es verbleibt aus fachlicher Sicht somit **kein erheblicher** Eingriff.

2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten sind oder archäologische Fundstellen darstellen.

2.9.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Vorhabenbereich keine Kunst-, Boden- oder Baudenkmale verzeichnet.

Im Hinblick auf vorhandene Sachgüter sind im Plangebiet keine landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden. Das Plangebiet wird in der Flurbilanz 2022 sowie in der Bodenpotentialkarte nicht in Bezug auf die Bedeutung für die Landwirtschaft bewertet (LEL, 2025).

2.9.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingt entfallen durch die Umsetzung des Vorhabens keine Flächen mit Bedeutung für die Landwirtschaft. Die kleinflächige Rinderweide dient nach gutachterlicher Einschätzung hauptsächlich der Pflege der Fläche. Auswirkungen auf die Landwirtschaft sind durch den Entfall nicht zu erwarten.
Die vorgesehene planexterne Ausgleichsmaßnahme führt zu einer kleinflächigen zusätzlichen (indirekten) Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen.

2.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Denkmalschutzbehörde oder die Gemeinde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (DSchG) umgehend zu benachrichtigen, sofern bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden.

2.9.4 Ergebnis

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Eingriffe in Kultur – oder Sachgüter zu erwarten.

Der Eingriff wird insgesamt als **nicht erheblich** bewertet.

2.10. Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen sowie indirekte und sekundäre Wirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff "Wechselwirkungen" umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten

und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Die Prüfung möglicher Wechselwirkungen sowie indirekter und sekundärer Wirkungen erfolgte innerhalb der Bewertung der einzelnen Schutzgüter. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind im Plangebiet nicht gegeben.

Sonstige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen konnten nach aktuellem Kenntnisstand nicht erkannt werden.

2.11. Summationswirkungen

Im Hinblick auf das aktuelle Vorhaben werden die Summationswirkungen mit der Entwicklung der Siedlungsflächen am Ortsrand Tauberbischofsheim wie folgt beurteilt:

Der Bebauungsplan „Tauberpark Teil 2" bildet eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsentwicklung. Es ergeben sich Summationswirkungen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Tauberpark Teil 1" (St. Michael), welcher direkt an das Plangebiet angrenzt. Die Summationen betreffen vor allem die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen durch die mit den Planungen einhergehende zusätzliche Versiegelung. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tauberpark Teil 1" (St. Michael) durch eine vorher bestehende Bebauung als Fläche der Innenentwicklung zu werten ist und hierdurch Vorbelastungen der Schutzgüter vorhanden sind, werden aus fachlicher Sicht durch die Umsetzung des Vorhabens in Kombination mit dem aktuellen Vorhaben keine erheblichen Summationseffekte gesehen.

Weitere Summationswirkungen ergeben sich räumlich mit dem bestehenden, westlich direkt angrenzenden Bebauungsplan „Friedhof Külsheimerstraße" (vgl. Geoinformationsystem Main-Tauber-Kreis), welcher noch nicht umgesetzt wurde und einen Verlust von Acker, Grünland und Streuobstwiesen bedeuten würde. Südlich direkt angrenzenden liegt das bereits realisierte Baugebiet „Ölberg".

Weiter entfernt sind die „Erweiterung Baugebiet „Laurentiusberg" (Verlust von Feldhecken), der vorhabenbezogene B-Plan „Wolfstalflur, West" (Verlust von Feldgehölz und Grünfläche) und „Bahnquartier" (Gewerbe, versiegelte/teilversiegelte Fläche). Durch das aktuelle Bauvorhaben werden im Gebiet zusätzliche Flächen versiegelt und überbaut. Dies wirkt sich besonders auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Fläche aus.

Aufgrund des kleinflächigen Eingriffs durch das aktuelle Vorhaben und der überwiegend mittleren Bewertung der Schutzgüter im Plangebiet werden nach aktuellem Kenntnisstand aus fachgutachterlicher Sicht insgesamt jedoch keine erheblichen nachteilige Summationseffekte gesehen.

2.12. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	- Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Bautätigkeit	-
	- Zunahme der angrenzenden Verkehrsbelastung und Beeinträchtigung durch Lärm-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen im „Stammbergweg" und dem „Stichweg"	-
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	- Anlagenbedingter Verlust von Lebensräumen mit überwiegend mittlerer bis hochwertiger Biotopwertigkeit (Fettwiese/Weide, Feldgehölz, Hecke und Grasweg)	▣
	- Baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln, Fledermäuse, Zauneidechsen)	▣
	- Baubedingte Störung durch Lärm- /Licht- und Schadstoffemissionen	▣
	- Anlagebedingter Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Vogelarten, sowie Jagd- und Nahrungshabitaten von Fledermäusen durch Überbauung	▣
	- Anlagebedingter Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen der Zauneidechse	▣
	- Betriebsbedingte Zunahme der Verkehrsbelastung und Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen	-
	- Anlagenbedingte Erhöhung von Vogelschlag an Fensterscheiben	▣
	- Baum- und Strauchpflanzungen	+
	- Externe Ersatzmaßnahme (A1 Streuobstpflanzung)	+
Boden	- Gefahr von stofflichen Einträgen währen der Baumaßnahme	-
	- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,17 ha	▣
	- Veränderung der Bodenstruktur durch Abgrabung und Aufschüttung (Terrassierung des Geländes, Herstellung von Böschungen)	-
	- Beeinträchtigung von zukünftigen Grünflächen innerhalb des Plangebietes durch Bodenverdichtung, Aufschüttung und UmlagerungPlanexterne Ersatzmaßnahme (A1 Streuobstpflanzung)	- +
Fläche	- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung auf ca. 0,17 ha	■
	- Umwandlung der Nutzung von unversiegeltem Grünland und Gehölzen in private Gärten und private Grünflächen (ca. 0,15 ha)	-
Wasser	- Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahmen und des Betriebes in das Grundwasser	-
	- Verminderung der Grundwasserneubildung auf zusätzlich ca. 0,17 ha durch Flächenversiegelung und –verdichtung in Bereichen mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung	▣
	- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung	▣
	- Rückhaltung von unschädlich verschmutztem Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken	-
	- Dachbegrünung und Wiederbegrünung von nicht bebauten Flächen	+

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Klima / Luft	- Überbauung und Versiegelung von Frisch-/ und Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut	▣
	- Ergänzung von klimaaktiven Gehölzstrukturen (Baum- und Strauchpflanzungen), externe Ersatzmaßnahme (A1 Streuobstpflanzung)	+
Landschaftsbild / Erholung	- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild geringwertigen Bereichs	▣
	- Verlust eines wertgebenden Feldgehölzes	▣
	- Beeinträchtigung einer Landschaft mit geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung durch Überbauung	-
	- Baum- und Strauchpflanzungen, externe Ersatzmaßnahme (A1 Streuobstpflanzung)	+
	- Optische Eingliederung der Bebauung in umgebende Wohngebiete	+
Kultur- und Sachgüter	- Kleinflächiger Verlust von Weidefläche	-
Wechselwirkungen	-	-
Kumulative Wirkungen	- Nach aktuellem Kenntnisstand werden keine erheblichen kumulativen Wirkungen erwartet	-

Tabelle 4: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit
■ = erhebliche Auswirkungen,
▣ = erhebliche Auswirkungen, die durch Vermeidungs-/ Minimierungs- und planinterne Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können,
- = unerhebliche Auswirkungen
+= positive Auswirkungen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens

Die Verabschiedung des Bebauungsplans als Satzungsbeschluss ermöglicht die im Plan dargestellte Entwicklung und Bebauung. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit Verabschiedung des Bebauungsplanes wird jedoch eine Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Eingriff gewährleistet.

3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden die erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen nicht stattfinden. Aktuelle Nutzungen würden voraussichtlich wie bisher fortbestehen.

4. Anderweitige Planungsalternativen

4.1. Standortalternativen

Laut der Stadt Tauberbischofsheim (2023) besteht in Tauberbischofsheim der dringende Bedarf nach zusätzlicher Wohnfläche.

Der Erwerb der Fläche des ehemaligen Konvikts St. Michael inklusive des benachbarten Grundstücks (Flst. 436) ermöglicht die Arrondierung mit Wohnbau- und Gewerbeflächen rund um ein bestehendes Hotel und eine Gastronomie.

Die Ausweisung weiterer Baugebiete am Ortsrand von Tauberbischofsheim, sowie zur Nachverdichtung im Bahnhofsgebiet deuten auf einen entsprechenden Bedarf hin.

Zu dem Bebauungsplangebiet gibt es keine Alternativenprüfung, da es sich bei der Fläche um eine Arrondierungsfläche zur Nachnutzung des ehemaligen Knabenkonviktes handelt.

Im aktuellen Entwurfsstand der Flächennutzungsplanänderung ist die Fläche des Vorhabengebietes als geplantes Wohngebiet ausgewiesen.

4.2. Planungsalternativen

Im Zuge der Vorhabenplanung wurden die Fläche des Geltungsbereichs geändert und verkleinert. Hierdurch wurde die Inanspruchnahme hochwertiger Biotoptypen deutlich reduziert und der Eingriff in das Schutzgut Boden verringert.

Zusätzliche Angaben

4.3. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung aus der Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichbilanz als Teil des Bebauungsplanes zurück. Diese Bilanz erfolgt entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO).

4.4. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

-

4.5. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Gemäß den Angaben des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung umzusetzen. Zudem wird festgesetzt, dass bei einem Neubau von Wohngebäuden Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen zu installieren sind.

4.6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte notwendigen Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode) sind bei der Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

Im Zuge der Umweltüberwachung ist die Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von der Stadt Tauberbischofsheim zu prüfen.

Aus fachlicher Sicht ist drei und sieben Jahre nach Ausführung der externen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von Erfolgskontrollen zu prüfen, ob die festgesetzten Entwicklungsziele erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.

5. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

5.1. Vorhabenbedingte Auswirkungen

Das Vorhaben Bebauungsplan "Tauberpark Teil 2" (St. Michael) führt zu folgenden Eingriffen:

- Verlust von Lebensräumen mit überwiegend mittel- bis hochwertiger Biotopwertigkeit (Fettweide, Fettwiese, Feldgehölz)
- Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung
- Verlust von Lebens- und Nahrungsraum der Zauneidechse
- Baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln, Fledermäuse, Zauneidechsen)
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,17 ha
- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung (ca. 0,17 ha)
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung
- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut
- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild geringwertigen Landschaftsraums
- Kleinflächiger Verlust von Weidefläche

Daraus ergeben sich folgende erhebliche Konflikte:

- Verlust von Brut-/Nahrungshabitaten für Vögel und Jagdhabitate von Fledermäusen durch Entfall von Gehölzen
- Verlust von Lebens- und Nahrungsraum der Zauneidechse
- Baubedingte Tötung, Verletzung und Störung einzelner Tiere
- Anlagebedingte Tötung und Verletzung durch Vogelschlag
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Flächenverlust durch Überbauung und Versiegelung
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung
- Erhöhung des Oberflächenabfluss durch Versiegelung
- Verlust klimatisch aktiver Flächen
- Visuelle Beeinträchtigung durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust eines wertgebenden Feldgehölzes

5.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Maßnahmen werden im Folgenden noch einmal zusammengefasst:

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken
- Anlage von privaten Grünflächen
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel
- Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter
- Rodung von Wurzelstubben auf den Zeitraum während der Aktivitätsperiode der Zauneidechse von April bis August
- Vergrämung und Umsetzung der vorhandenen Population der Zauneidechse; Anlage von Habitatrequisiten
- Umsetzung von Fledermausmaßnahmen (Anbringen von Fledermauskästen)
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase
- Vermeiden von Bodenverdichtungen im Bereich der nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen
- Sicherung des Oberbodens / Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabenbereiches
- Tiefenlockerung nicht überbauter Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge
- Zwischenpufferung von Niederschlagswasser, gedrosselte Ableitung in die KanalisationAnzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege
- Planexterne Ausgleichs—und Ersatzmaßnahme:
    - A1 „Streuobstpflanzung" auf Flurstück 291, Gemarkung Adolzhausen

5.3. Methodik und Flächenbilanz

In der Bestandsbeschreibung zu den einzelnen Schutzgütern wurde der im Bestandsplan dargestellte Realbestand angesetzt.

Die Flächendispositionen der Bestandssituation und des aktuellen Planungsstandes (Planungsgruppe SSW, 2025) werden entsprechend der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg bewertet.

Um den Eingriff sowie den Umfang des erforderlichen Ausgleichs quantifizieren zu können, werden für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen sowie Boden den fünf Wertstufen (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) Zahlenwerte zugeordnet und daraus Ökopunkte ermittelt. Diese werden für Bestand und geplanten Zustand jeweils mit den Flächeneinheiten multipliziert und die Differenz der Ergebnisse gebildet.

Im Schutzgut Tiere / Pflanzen wird mit den Zahlenwerten einer 64-stufigen Skala gerechnet, die die fünf Wertstufen widerspiegeln (sehr gering = 1-4 ÖP, gering = 5-8 ÖP, mittel 9-16 ÖP, hoch = 17-32 ÖP, sehr hoch = 33-64 ÖP).

Im Schutzgut Boden erfolgt die Umrechnung der Wertstufen der Böden in Ökopunkte pro m² mit dem Faktor 4.

Für die weiteren Schutzgüter (Landschaftsbild / Erholung, Klima / Luft, Wasser, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter) erfolgt eine verbal-argumentative Abhandlung.

Die Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt" und „Boden" für das Vorhabengebiet sowie für die planexterne Ausgleichsmaßnahme finden sich im Anhang.

Flächenbilanz Vorhabenbereich:

Nutzungs-/Biotopstruktur	**Bestand / Flächen vor Eingriff im Geltungsbereich in ha**	**Planung / Flächen nach Eingriff und Vermeidung bzw. Kompensation im Eingriffsbereich in ha**
(teil-)versiegelte oder überbaute Flächen	0,09	0,26
unversiegelte bzw. nicht überbaubare Flächen	0,32	0,15
Gesamtfläche Planungsgebiet	0,41	0,41

Tabelle 5: Flächenbilanz innerhalb des Vorhabenbereiches
(Differenzen in der Summenbildung sind rundungsbedingt)

5.4. Schutzgutbezogene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Eingriffsflächen weisen für das Schutzgut aufgrund der Gegebenheiten eine überwiegend mittlere ökologische Bedeutung auf. Kleinflächig sind ökologisch hochwertige Lebensraumstrukturen zu finden.

Das Vorhaben ist mit einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von etwa 0,17 ha verbunden. Die Bilanzierung zeigt, dass ein rechnerisches Defizit von -20.687 Ökopunkten für das Schutzgut entsteht.

Dem Eingriff werden die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
- Maßnahme A1 (Streuobstpflanzung)

Durch die planexterne Ausgleichsmaßnahme kann das Defizit für das Schutzgut vollständig kompensiert werden.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Aufgrund der Baum- und Strauchpflanzung auf privaten Grünflächen können visuell-negative Auswirkungen des Vorhabens vermindert werden. Durch die Gestaltung der Bebauung im optischen Zusammenhang mit der angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung gliedert sich das Plangebiet visuell in den Bestand des Gebietes ein.

Das Plangebiet ist trotz kleinflächig wertgebender Strukturelemente insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut. Für das Schutzgut wird kein erheblicher Eingriff durch das Vorhaben gesehen.

Schutzgut Klima / Luft

Durch Versiegelung und Überbauung von etwa 0,17 ha kommt es zu einem Verlust von Flächen mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut. Das den Parkplatz umgebende Feldgehölz kann als klimaaktiver Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes gesehen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut wird zunächst grundsätzlich als erheblich eingestuft.

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet ist geeignet, die Folgen des Eingriffs für das Schutzgut zu vermindern. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen wird der Eingriff als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Überbauung von ca. 0,17 ha Fläche mit mittel- bis hochwertigen Böden treten im Bereich des Schutzgutes Boden erhebliche Eingriffe auf.

Im Rahmen der Bilanzierung wird ferner die bauzeitliche Beeinträchtigung geplanter unversiegelter Flächen berücksichtigt. Die Flächen werden gemäß der Methodik mit einer geringen Bedeutung für die Bodenfunktionen angesetzt.

Rechnerisch verbleibt ein Defizit von -19.554 Ökopunkten, bezogen auf die drei Bodenfunktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserhaushalt" und "Filter- und Puffer für Schadstoffe".

Zum Ausgleich des Defizits erfolgt die Kompensation über einen rechnerischen, schutzgutübergreifenden Ersatz außerhalb des Geltungsbereiches. Hierzu wird dem Schutzgut die planexterne Maßnahme A1 – Streuobstpflanzung zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der planexternen Kompensationsmaßnahme kann der Eingriff in das Schutzgut Boden rechnerisch vollständig ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind, wird dieses Teilschutzgut in der Bilanzierung nicht weiter behandelt.

Für das Schutzgut Wasser - Grundwasser kommt es aufgrund der Voll- und Teilversiegelung auf ca. 0,17 ha Fläche von mittlerer Bedeutung für den Grundwasserhaushalt zunächst zu einem erheblichen Eingriff. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes und der zusätzlich versiegelten Flächen sowie der mittleren Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut wird der Eingriff jedoch als nicht erheblich eingestuft.

5.5. Zusammenfassende Beurteilung von Eingriff und Ausgleich

Die quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz weist zusammenfassend folgende rechnerische Defizite aus:

Tabelle 6: Übersicht der rechnerischen Defizite der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Schutzgut / Funktion	**Summe Flächenwert Bestand** **ÖP**	**Summe Flächenwert Geplanter Zustand** **ÖP**	**Bilanz (Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand)** **ÖP**
Schutzgut Pflanzen / Tiere	42.493	21.806	-20.687
Schutzgut Boden	38.269	19.387	-19.554

Für beide Schutzgüter verbleibt ein rechnerisches Defizit von insgesamt -40.241 Ökopunkten, das durch planinterne Maßnahmen nicht zu kompensieren ist. Zur Kompensation müssen geeignete, externe Maßnahmen gefunden werden.

5.6. Maßnahmen zur planexternen Kompensation von Eingriffen

5.6.1 A1 „Streuobstpflanzung"

Im Sinne eines Ausgleichs für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie eines Ersatzes für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird die Maßnahme A1 „Streuobstpflanzung" dem vorliegenden Vorhaben zugeordnet.

Die Maßnahme sieht die Pflanzung von Streuobstbäumen auf den Flurstücken Nr. 291 und Nr. 291/1, Gemarkung Adolzhausen bei Niederstetten vor. Die Flurstücke befinden sich nördlich von Adolzhausen entlang der Branzenklinge. Sie werden aktuell als Grünland sowie als Acker bewirtschaftet. Westlich angrenzend befindet sich ein gewässerbegleitender Gehölzstreifen entlang der Branzenklinge.

Die Planung sieht die Pflanzung von Streuobstbäumen auf der Grünlandfläche sowie teilweise auf der bisherigen Ackerfläche der Flurstücke vor. Die Grünlandfläche beider Flurstücke beträgt ca. 6.300 m². Ergänzend wird auf 1.200 m² Ackerfläche eine Fettwiese entwickelt. Auf der Maßnahmenfläche wird eine zweireihige Streuobstwiese durch die Pflanzung von 38 Obstbäumen auf Sämlingsunterlage angelegt. Die Bäume werden dabei mit einem Abstand von 10 m zwischen den Bäumen sowie zwischen den Reihen gepflanzt. Zum angrenzenden Gehölzstreifen entlang der Branzenklinge sowie zum östlich verlaufenden Weg ist bei der Pflanzung der Bäume ein Abstand von je 10 m einzuhalten.

Die Maßnahme erzielt ein Aufwertungspotential von 40.800 Ökopunkten.



Abbildung 3: Ausgleichsmaßnahme A1. Hellgrün - bestehendes Grünland, dunkelgrün - herzustellende Wiese, Darstellung der Bäume symbolisch.
Luftbild und Kataster: Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0 (2025)

5.6.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Dem Vorhaben wird das Aufwertungspotential der Ausgleichsmaßnahme1 A1 Streuobst-pflanzung im Sinne eines Ersatzes zugeordnet.

(Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand)"	Schutzgut Pflanzen / Tiere - Bestand	Schutzgut Pflanzen / Tiere - Planung	"Bilanz
Maßnahme	ÖP	ÖP	ÖP
A1 „Streuobstpflanzung“	86.700	127.500	40.800

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Vorhabensbeschreibung

Die Stadt Tauberbischofsheim überplant am südwestlichen Stadtrand Teile des Geländes des ehemaligen Knabenkonvikts St.-Michael. Geplant ist eine Nachnutzung von Flächen als Wohnbaufläche sowie Grünfläche mit Spielplatz.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,41 ha und setzt Urbane Gebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 0,23 ha sowie private Grünfläche mit Spielplatz und CEF-Fläche für Zauneidechsen fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 10 m mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Die nicht überbauten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist die Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes und zwei Sträucher pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über einen als Mischverkehrsfläche ausgewiesen Stichweg von der Straße „Stammbergweg".

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zwischenzupuffern und gedrosselt über den kommunalen Mischwasserkanal abzuleiten.
Die Befestigung aller Stellplätze und Zufahrten hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches).

Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter durch folgende Eingriffstatbestände:

Artenschutzrechtlich ergeben sich gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mögliche Verbotstatbestände durch die baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln, Zauneidechsen, Fledermäuse). Als weitere voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Verlust von Lebensräumen mit überwiegend mittel- bis hochwertiger Biotopwertigkeit (Fettweide, Feldgehölz)
- Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung
- Verlust von Lebens- und Nahrungsraum der Zauneidechse
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,17 ha
- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung (ca. 0,17 ha)
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung
- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut
- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild geringwertigen Landschaftsraums
- Kleinflächiger Verlust von Weidefläche

Daraus ergeben sich folgende erhebliche Konflikte:

- Verlust von Brut-/Nahrungshabitaten für Vögel und Jagdhabitate von Fledermäusen durch Entfall von Gehölzen
- Verlust von Lebens- und Nahrungsraum der Zauneidechse
- Baubedingte Tötung, Verletzung und Störung einzelner Tiere
- Anlagebedingte Tötung und Verletzung durch Vogelschlag
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Flächenverlust durch Überbauung und Versiegelung
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung
- Erhöhung des Oberflächenabfluss durch Versiegelung
- Verlust klimatisch aktiver Flächen
- Visuelle Beeinträchtigung durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust eines wertgebenden Feldgehölzes

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert.

Sie umfassen folgende Maßnahmen zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen:

- Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung
- Baufeldräumung (Fällungen) außerhalb der Brutperiode der Vögel (im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Bauzeitenbeschränkung (Rodung von Wurzelstubben) auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungszeit der Zauneidechse von April bis August
- Vergrämung / Abfang und Umsiedlung der vorkommenden Population der Zauneidechse
- Vermeiden von Bodenverdichtungen in nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen

Zur Verminderung von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Anlage von privaten Grünflächen
- Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücken
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase
- Sicherung des Ober-/Unterbodens innerhalb des Vorhabenbereiches
- Vermeiden von Bodenverdichtungen im Bereich der nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Zugängen auf Grundstücksflächen
- Tiefenlockerung nicht überbauter Flächen
- Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege

Zum Ausgleich für Beeinträchtigungen des Artenschutzes durch das Vorhaben werden folgende Maßnahmen vorgezogen umgesetzt (vgl. Tauberzoo 2022):

- Anbringen von 3 Nisthilfen für Höhlenbrüter (2x Meise und 1x Star) und je 4 Fledermausflach- und rundkästen
- Anlage von Habitatstrukturen (Schnittguthaufen, Steinriegel, Sandlinsen, Überwinterungskammer)

Für den Ausgleich von erheblich nachteiligen Auswirkungen wird die folgende planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme herangezogen:

- A1 „Streuobstpflanzung"

Ergebnisse Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die getroffenen internen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie die grüngestalterischen Maßnahmen reichen zur Kompensation für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt" nicht aus. Es verbleibt ein Defizit von -20.687 Ökopunkten für das Schutzgut.
Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein rechnerisches Defizit von -19.554 Ökopunkten.

Dem Vorhaben wird die planexterne Maßnahme A1 „Streuobstpflanzung" mit einem Aufwertungspotential von 40.800 Ökopunkten zur Kompensation der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden zugeordnet. Durch die Kompensationsmaßnahme kann das Defizit des Vorhabens vollständig ausgeglichen werden.

Prüfung von Planungsalternativen

Im Zuge der Vorhabenplanung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert und die Inanspruchnahme hochwertiger Biotoptypen und Böden somit reduziert.

Umweltüberwachung

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte notwendige Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode) sind bei der Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

Im Zuge der Umweltüberwachung ist die Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von der Stadt Tauberbischofsheim zu prüfen.

Drei und sieben Jahre nach Ausführung der Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen von Erfolgskontrollen zu prüfen, ob die festgesetzten Entwicklungsziele erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.

7. Quellenverzeichnis

BVERWG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 –

EADS DEUTSCHLAND GMBH (2012): Topographische Karte von TopMaps Karten von Baden-Württemberg, 2012, Friedrichshafen

FORSTLICHE VERSUCHS- UND FORSCHUNGSANSTALT BADEN-WÜRTTEMBERG (FVA) (2023): Waldfunktionenkartierung, Datengrundlage: Geodaten der FVA, online unter https://www.fva-bw.de/daten-tools/geodaten/open-data (Stand 17.10.2023)

GEOINFORMATIONSSYSTEM MAIN-TAUBER-KREIS (2023): Bebauungspläne Main-Tauber-Kreis; online unter https://gistbb.de/cadenza/index.xhtml?mapId=a0b8431c-de7a-4ea1-ab3d-254bc3c2061e&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=509466.721164309%2C5465037%2C601135.7788356909%2C5517954 (Stand 17.10.2023)

KÜPFER, C (2016): Empfehlungen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, Stand Mai 2016, Nürtingen

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB) (2021): Daten- und Kartendienst des LGRB, https://maps.lgrb-bw.de, zuletzt abgerufen am: 30.09.2025, Freiburg.

LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM SCHWÄBISCH GMÜND (LEL) (2025): Flurbilanz - Grundlage: ALK, LGL (www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19. Schwäbisch Gmünd, Stand 30.09.2025

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2025): Daten- und Kartendienst der LUBW, https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml, Stand: 30.09.2025, Karlsruhe.

PLANUNGSGRUPPE SSW GMBH (2026): Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Tauberpark Teil 2" (St. Michael), Stand: 22.10.2026, Ludwigsburg.

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN (2006): Regionalplan 2020. Heilbronn, 24.03.2006.

STADT TAUBERBISCHOFSHEIM (2023): Aktuelle Bauleitplanung und Bebauungspläne, online unter https://www.tauberbischofsheim.de/start/buergerservice+_+wohnen/bauleitplanungen.html, Tauberbischofsheim, Stand 18.10.2023

TAUBERZOO - BÜRO FÜR FAUNISTIK (2022): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §§ 44 u. 45 BNatSchG für einen B-Plan auf Flst. Nr. 436 am Stammbergweg in Tauberbischofsheim, 09.07.2022, Impfingen.

TAUBERZOO - BÜRO FÜR FAUNISTIK (2022): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §§ 44 u. 45 BNatSchG für die Zauneidechse und Potentialabschätzung bzgl. der Avifaune für einen B-Plan auf einem Grundstück in der Königheimerstr. In Tauberbischofsheim, 30.11.2021, Impfingen.

PROJEKTGRUPPE WALDFUNKTIONENKARTIERUNG DER AG FORSTEINRICHTUNG WFK (2015): Leitfaden zur Kartierung der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes, Waldfunktionenkartierung, Freiburg, 2015; online unter: https://www.waldwissen.net/de/technik-und-planung/waldinventur/waldfunktionenkartierung, zuletzt geprüft: 10.01.2024

WÖLFEL ENGENEERING GMBH + CO. KG (2021): Umbau und Umnutzung des Hotels St. Michael mit Restaurant in Tauberbischofsheim, Stammbergweg 1 Schallimmissionsprognose, 05.07.2021, Höchberg

WÖLFEL ENGINEERING GMBH + CO. KG (2022): Stadt Tauberbischofsheim Vorhabenbezogener Bebauungsplan Tauberpark, Schallimmissionsprognose, Stand 26.06.2023, Höchberg

Gesetze:

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323).

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), in Kraft getreten am 01.01.1984, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42).

KLIMASCHUTZ- UND KLIMAWANDELANPASSUNGSGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (KlimaG BW): Artikel 1 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26), in Kraft getreten am 11.02.2023.

LANDESWALDGESETZ (LWALDG): Waldgesetz für Baden-Württemberg in der Fassung vom 31. August 1995, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2024 (GBl. S. 85)

NATURSCHUTZGESETZ (NatSchG): Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44).

ÖKOKONTO-VERORDNUNG (ÖKVO): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (GBl. S. 1089), in Kraft getreten am 01.04.1011, zuletzt geändert durch Artikel 48 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 7).

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

8. Anlage 1: Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

8.1. Bilanzierung Bestand – Planung

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Bestand	**Schutzgut Pflanzen und Tiere**			
Biotoptyp Nr	Bezeichnung, Erläuterung	Biotopwert ÖP/m² (1-64)	Fläche m²	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (13 WP)	13	291	3.783
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (13 WP), Abwertung um 1 WP aufgrund von Trittschäden (12 WP)	12	2113	25.356
41.10	Feldgehölz (17 WP)	17	520	8.840
44.22	Hecke aus nicht heimischen Sträuchern	6	313	1.878
60.21	Völlig versiegelt Straße	1	139	139
60.22	Gepflasterter Platz	1	415	415
60.25	Grasweg	6	347	2.082
Summe Flächenwert Bestand			**4.138**	**42.493**

Geplanter Zustand Schutzgut Pflanzen und Tiere				
Biotoptyp Nr	Bezeichnung, Erläuterung	Biotopwert ÖP/m² (1-64)	Fläche m²	Ökopunkte
	Urbanes Gebiet			0
	Urbandes Gebiet (2.309 m²), GRZ 0,6 mit Überschreitungsoption bis 0,8			
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (Baufenster)	1	1.180	1.180
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Versiegelung Flächen für Nebenanlagen außerhalb der Baufenster bis GRZ 0,6)	1	205	205
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz (mögliche Überschreitung der GRZ, teilversiegelt)	1	462	462
60.60	Garten (unversiegelte bzw. nicht überbaubare Flächen)	6	462	2.771
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (60.60 Garten), ein Laubbaum pro angefangene 500 m² nicht überbaute Grundstücksfläche Ansatz: Anzahl Bäume x Planungswert x Stammumfang in 25 Jahren (80 cm) 5 x 8 x 80 cm = 3.200 ÖP			3.200
	Verkehrsflächen			0
60.21	Völlig versiegelte Straße	1	349	349
	Private Grünfläche (Kinderspielplatz und CEF-Fläche)			0
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte Ansatz: 60% der Pflanzgebotsfläche; Planungswert (13ÖP), Abwertung aufgrund Ausprägung als kurzrasige Wiesenfläche und angenommene intensive Nutzung durch Spielplatzbetrieb um 3 ÖP (13 – 3 = 10 ÖP)	10	685	6.846
60.24	Spielflächen, Spielgeräte, Zuwegungen Spielplatz Ansatz: 40% der Pflanzgebotsfläche, bewertet als unbefestigter Weg oder Platz, Planungswert 3 ÖP	3	456	1.369
33.41	CEF-Fläche Zauneidechsen Ansatz: Fettwiese mittlerer Standorte (13 WP), Aufwertung um 20% aufgrund Einbringung von Habitatstrukturen (13 * 1,2 = 15,6 = 16 WP)	16	339	5.424
Summe Flächenwert Geplanter Zustand			**4.138**	**21.806**

Bilanz Schutzgut Pflanzen und Tiere	
Summe Ökopunkte Geplanter Zustand - Summe Ökopunkte Bestand	**-20.687**

Bestand Bodenfunktionen / Schutzgut Boden	Bodenfunktionen						
Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	NB	AW	FP	Gesamtwert der Böden	ÖP[1] / m²	Fläche m²	Ökopunkte gesamt
(teil-)versiegelte Flächen							
Vollversiegelt Flächen (ohne Bedeutung für die Bodenfunktionen)	0	0	0	0	0	139	0
Teilversiegelte Flächen (mit geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen)	0,5	0,5	0,5	0,5	2	762	1.524
unversiegelte Flächen							
unversiegelte Böden mit mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktionen (L3V)	3	2	3	2,67	10,67	2.717	28.981
Unversiegelt Böden mit hoher Bedeutung für die Bodenfunktion (L1a3-)	3	3	3	3,00	12,00	520	6.240
							0
Summe Flächenwert Bestand						**4.138**	**36.745**

Geplanter Zustand Bodenfunktionen / Schutzgut Boden	Bodenfunktionen						
Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	NB	AW	FP	Gesamtwert der Böden	ÖP / m²	Fläche m²	Ökopunkte gesamt
versiegelte Flächen							
Vollversiegelte Flächen (Straße, Garagen. Carports)	0	0	0	0,00	0,00	554	0
von Gebäuden bestandene Flächen	0	0	0	0,00	0,00	1.180	0
teilversiegelte Flächen (Kinderspielplatz, Nebenflächen mögliche Überschreitung der GRZ)	0,5	1	1	0,83	3,33	918	3.061
unversiegelte Flächen							
unversiegelte Böden mit mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktionen Ansatz: Abwertung auf Wertstufe 1 für alle Bodenfunktionen aufgrund Abgrabung, Aufschüttung und Bodenumlagerung im Siedlungsgebiet	1	1	1	1,00	4,00	462	1.847
Unversiegelte Böden mit hoher Bedeutung für die Bodenfunktionen (L1a3-)	3	3	3	3,00	12,00	1.024	12.283
Summe Flächenwert Geplanter Zustand						**4.138**	**17.191**

Bilanz Schutzgut Boden	
Summe Ökopunkte Geplanter Zustand - Summe Ökopunkte Bestand	**-19.554**

8.2. Kompensationsmaßnahmen

A1 „Streuobstpflanzung"

Bestand	**Schutzgut Pflanzen und Tiere**				
Biotoptyp Nr	Bezeichnung, Erläuterung	Biotopwert ÖP (1-64)	Wertstufe WS (E-A)	Fläche m²	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	C	6.300	81.900
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	E	1.200	4.800
Summe Flächenwert Bestand				**7.500**	**86.700**

Geplanter Zustand	**Schutzgut Pflanzen und Tiere**				
Biotoptyp Nr	Bezeichnung, Erläuterung	Biotopwert ÖP (1-64)	Wertstufe WS (E-A)	Fläche m²	Ökopunkte
			0		0,00
45.40	Streuobstbestand auf mittelwertigem Biotoptyp (33.41 Fettwiese mittlerer Standorte) Ansatz: Planungswert Fettwiese (13 ÖP), Aufwertung durch Streuobst-pflanzung um 4 ÖP: 13 + 4 = 17 ÖP	17	B	6.300	107.100
45.40	Streuobstbestand auf mittelwertigem Biotoptyp (33.41 Fettwiese mittlerer Standorte) Ansatz: Planungswert Fettwiese (13 ÖP), Aufwertung durch Streuobst-pflanzung um 4 ÖP: 13 + 4 = 17 ÖP	17	B	1.200	20.400
Summe Flächenwert Geplanter Zustand				**7.500**	**127.500**

Bilanz	**Schutzgut Pflanzen und Tiere**
Summe Ökopunkte Geplanter Zustand - Summe Ökopunkte Bestand	**40.800**

8.3. Zusammenfassung der Bilanzierung

Schutzgut / Funktion	Summe Flächenwert Bestand ÖP	Summe Flächenwert Geplanter Zustand ÖP	Bilanz (Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand) ÖP
Schutzgut Pflanzen / Tiere	42.493	21.806	-20.687
Schutzgut Boden	38.269	19.387	-19.554
		Kompensationsdefizit:	-40.241

Externe Maßnahmen

Maßnahme	Schutzgut Pflanzen / Tiere - Bestand ÖP	Schutzgut Pflanzen / Tiere - Planung ÖP	Bilanz (Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand) ÖP
A1 Streuobstpflanzung	86.700	127.500	40.800
		Gesamtbilanz	559

Stadt Tauberbischofsheim

Bebauungsplan "Tauberpark Teil 2"
(St. Micheal)

Bestand / Biotoptypen / Nutzungen

- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- 33.52 Fettweide mittlerer Standorte
- 41.10 Feldgehölz
- 44.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten
- 60.21 Völlig versiegelte Straße
- 60.22 gepflasterter Platz
- 60.25 Grasweg

nachrichtliche Übernahme

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tauberpark Teil 1" (St. Michael)

Luftbild: Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0 (2025)
Kataster: nachrichtliche Übernahme Planungsgruppe SSW (2025)

	E		
	D		
	C		
	B		
	A		
GEÄNDERT	INDEX	DATUM	GEZ.

Auftraggeber:	Stadt Tauberbischofsheim
Projekt:	Bebauungsplan "Tauberpark Teil 2" (St. Michael)
Plan:	Bestandsplan
Maßstab:	1 : 500

Proj.-Nr.	Plan-Nr.	Gezeichnet	Format	Datum
L23-035	1.0	DE	420 x 297	22.10.2026

HELBIG UmweltPlanung
Landschaftsarchitekten und Umweltplaner
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg

Tel. +49 (0) 7152 - 766 33 - 40
info@helbig-umweltplanung.de
www.helbig-umweltplanung.de

HELBIG UMWELTPLANUNG