ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

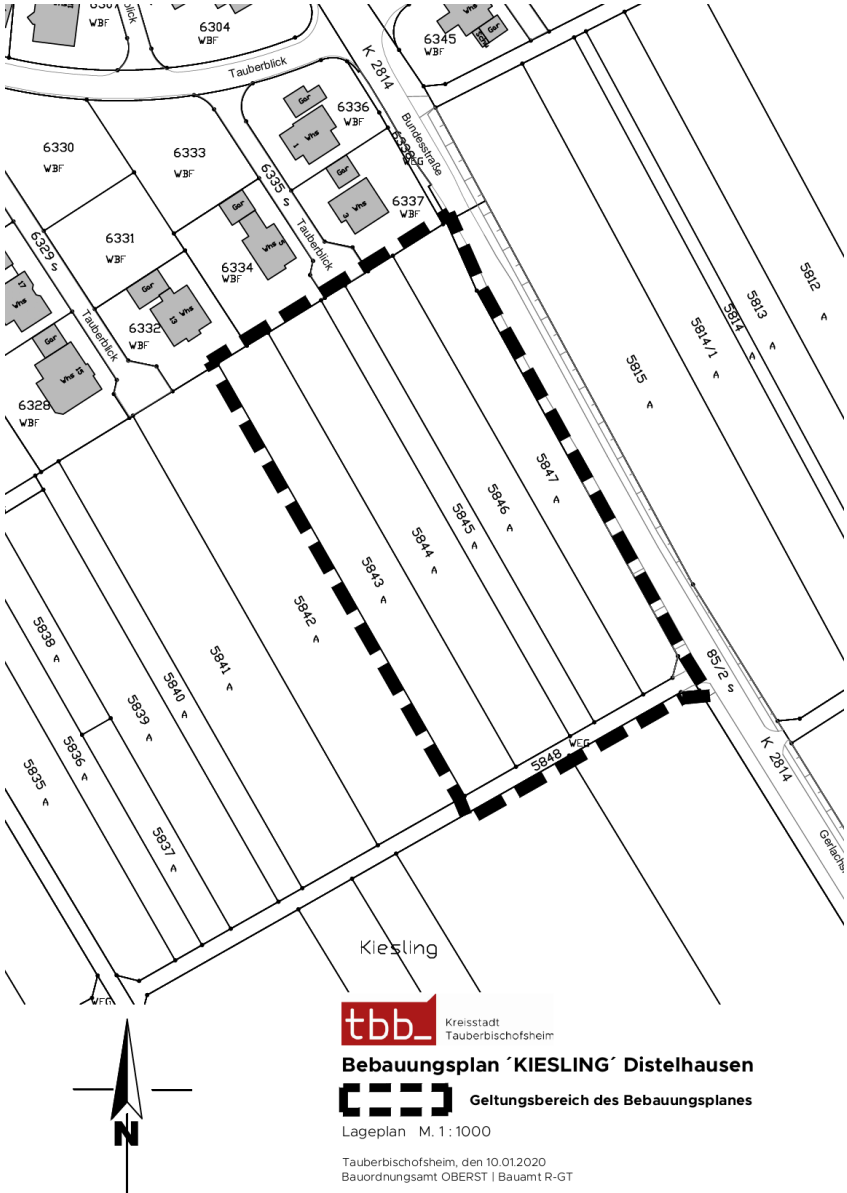
Aufstellung des Bebauungsplans “Kiesling” und Erlass zugeordneter örtlicher Bauvorschriften auf Gemarkung Distelhausen;

hier: Erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 4a Abs. 3 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

I. Der Gemeinderat der Kreisstadt Tauberbischofsheim hat am 21. Juli 2021 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Gebietsbereich „Kiesling“ die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gem. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) den Erlass zugeordneter örtlicher Bauvorschriften erneut beschlossen. Die bisher als Ackerfläche genutzten Grundstücken bieten Raum für 10 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sollte im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 6. August 2021 ortsüblich bekanntgemacht.

II. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Grundstücke Flst.-Nrn. 5843/0, 5844/0, 5845/0, 5846/0, 5847/0 und 5848/0 z.T. (Weg) der Gemarkung Distelhausen und umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Der Planbereich liegt am südlichen Ortsrand von Distelhausen im unbeplanten Außenbereich westlich der K2814 und schließt südlich an das bestehende Baugebiet „Brunnenrain“ an. Maßgeblich ist die schwarz gestrichelt umrandete Fläche im abgebildeten



unmaßstäblichen Lageplan des Stadtbauamtes vom 10.01.2020.

III. Sodann hat der Gemeinderat der Kreisstadt Tauberbischofsheim in öffentlicher Sitzung am 24. Oktober 2024 nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Zeit vom 14.11.2022 bis einschl. 23.12.2022 eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen.

Da § 13b BauGB zum 01.01.2024 außer Kraft getreten ist, hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung beschlossen, das Bebauungsplanverfahren gem. §§ 215a Abs. 1 i. V. m. 13a BauGB weiterzuführen, eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nun durchgeführt, ein Umweltbericht und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Aufgrund der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und der Durchführung einer Umweltprüfung waren die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Kiesling“, Gemarkung Distelhausen, anzupassen. Der Gemeinderat hat deshalb ebenfalls in der Sitzung vom 24. Oktober 2024 die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Kiesling“, Gemarkung Distelhausen, in der Fassung vom 25.09.2024/26.09.2024 gebilligt und aufgrund von § 4a Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Änderung und Ergänzung des Entwurfs und ihrer möglichen Auswirkungen die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB mit angemessen verkürzter Frist, beschlossen.

IV. Maßgeblich ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans „Kiesling“ auf Gemarkung Distelhausen, bestehend aus dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen und Zeichenerklärung im Maßstab 1:500, den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB und den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO-BW, einschließlich der jeweiligen Begründung, je in der Fassung vom 25.09.2024, erstellt vom Büro Walter Ingenieure GmbH, Tauberbischofsheim, sowie dem Umweltbericht vom 26.09.2024, erstellt vom Büro Klärle GmbH, Weikersheim.

V. Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht wird in der Zeit vom

Montag, den 4. November 2024 bis einschließlich Freitag, den 22. November 2024

im Internet unter **www.tauberbischofsheim.de/bauleitplanungen** veröffentlicht sowie als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in diesem Zeitraum zusätzlich bei der Stadtverwaltung Tauberbischofsheim, Verwaltungsgebäude Klosterhof, Hauptstraße 35, Zimmer-Nr. 112, während der üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen in Bezug auf die Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs und ihrer möglichen Auswirkungen elektronisch an die E-Mail-Adresse bauleitplanung@tauberbischofsheim.de übermittelt werden, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege bei der Stadtverwaltung Tauberbischofsheim, Marktplatz 8, 97941

Tauberbischofsheim abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Darstellung der Änderungen und Ergänzungen an den Entwurfsunterlagen:

- Planzeichnung:
  - In der Planzeichnung wurde für zwei Baugrundstücke zur Ermöglichung von Geschosswohnungen eine eigene „Nutzungsschablone 2" definiert, hier ist eine Einzelhausbebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 Metern zulässig.
  - Die am nordwestlichen Grundstücksrand liegende Baugrenze wurde 4,50 m (bislang 2,50 m) von der nordwestlichen Grundstücksgrenze eingerückt.
  - Zwischen dieser Grundstücksgrenze und der Baugrenze ist ein Korridor mit 4 Metern Breite mit einem Leitungsrecht festgesetzt. Dort sollen die Leitungen für die nun geplante Ringwasserversorgung sowie die Regenwasserableitung und auch eine Leitung der Distelhäuser Brauerei verlaufen.
  - Die Baugrenze des Baugrundstücks 10, fortgesetzt teilweise auch auf Baugrundstück Nr. 9, wurde in Richtung Südwesten eingerückt,
  - Die einzelnen Baugrundstücke wurden neu abgegrenzt.
  - Auf dem Erdwall wurde ein optionaler Zaun dargestellt.
- Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, je Stand vom 25.09.2024:
  - Die Änderungen gegenüber dem Stand der letzten öffentlichen Auslegung vom 03.08.2022 sind in roter Schrift dargestellt, Zusätzliches ist unterstrichen, Entfallendes durchgestrichen. Daneben wird auf je eine Reinschriftausfertigung veröffentlicht.
- Der Umweltbericht ist komplett neu, dem vorangehenden Entwurf lag kein Umweltbericht bei.

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

- Umweltbericht vom 26.09.2024 als Bestandteil der Begründung vom 25.09.2024, gefertigt vom Büro Kläre GmbH, Weikersheim
- Fachgutachten:
  - die Deckschichtenuntersuchung vom 9. August 2019, Dr. Pötzl, Büro Walter + Partner GbR, Tauberbischofsheim,
  - die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 24. September 2020 des Büros Klärle GmbH, Weikersheim
  - die Schallimmissionsprognose Verkehrslärm vom 2. August 2022, des Büros Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Höchberg sowie
- Ost-West-Schnitte M 1:100 vom 25.09.2024
- Eingegangene Stellungnahmen zum Entwurf aus dem Jahr 2022:
  - Landratsamt Main-Tauber-Kreis vom 09.12.2022
  - Regierungspräsidium Stuttgart vom 16.12.2022 und 19.12.2022
  - Regierungspräsidium Freiburg vom 09.12.2022
  - Regionalverband Heilbronn-Franken vom 12.12.2022
  - Netze BW vom 15.11.2022
  - Stadtwerk Tauberfranken vom 15.11.2022

- Deutsche Telekom Technik vom 08.12.2022
- Bundesnetzagentur Bonn vom 23.10.2022
- TransnetBW vom 03.11.2022
- Bürgerstellungnahmen

- Betroffene Schutzgüter:

Themenblöcke nach Schutzgütern	Art der Umweltauswirkung
Landschaftsbild	■ Änderung des Landschaftsbildes durch Umnutzung der Ackerflächen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	■ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung der Ackerfläche ■ Bautätigkeit bewirkt zeitlich begrenzte Beeinträchtigung von Arten im Gebiet und der Umgebung
Fläche	■ Dauerhafter Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
Boden	■ Baubedingte Abgrabungen und Aufschüttungen ■ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung
Wasser	■ Eingeschränkte natürliche Wasserhaushaltsfunktionen auf versiegelten Flächen ■ Eintrag von Schadstoffen durch den Bau und Betrieb ■ Vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss ■ Grundwasser
Klima/Luft	■ Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion der Ackerfläche ■ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Versiegelung und Baukörper ■ Erhitzung der versiegelten Flächen im Sommer
Mensch	■ Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Abgasemissionen ■ Einschränkung der Erholungsfunktion ■ Brandschutz ■ Verdichtete Bebauung
Kultur- und Sachgüter	■ Auswirkungen auf archäologische Kulturgüter

Tauberbischofsheim, den 25. Oktober 2024

Anette Schmidt
Bürgermeisterin

gesiegelt von:
Stadt Tauberbischofsheim
am: 31.10.2024
mit:
digiSeal® by secrypt