

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN 'WOHNMOBILPARK TAUBERBISCHOFSHAIM'

Gemarkung Tauberbischofsheim
Stadt Tauberbischofsheim
Main-Tauber-Kreis

Stand: 29. April 2026



KLARLE GMBH
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLAERLE.DE

Inhalt

BEGRÜNDUNG	3
1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2 Plangebiet	3
2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	3
2.2 Bebauungsplanchronologie	4
2.3 Städtebaulicher Entwurf	4
3 Übergeordnete Planungen	4
3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser	4
3.2 Regionalplan	6
3.3 Flächennutzungsplan	6
4 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	6
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	7
4.3 Stellplätze, Überdachungen, Einhausungen	7
4.4 Zisternen	7
4.5 Beleuchtung	7
4.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen saP	7
4.7 Grünflächen und Pflanzgebote	7
5 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung	8
6 Erschließung	8
7 Bodenordnung, Grundstücksaufteilung	9
8 Denkmalschutz	9
9 Altlastenfläche im Plangebiet	10
10 Lärmschutz	11
Umweltbericht mit Eingriffsregelung	12
11 Einleitung	12
11.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	12
11.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	12
12 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen	15
12.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	15
12.2 Schutzgut Boden	16
12.3 Schutzgut Fläche	17
12.4 Schutzgut Wasser	17
12.5 Schutzgut Klima und Luft	18
12.6 Schutzgut Landschaftsbild	18
12.7 Schutzgut Mensch	19
12.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	19
12.9 Umweltrisiken	20
12.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	20
13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
13.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	23
13.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung & Nichtdurchführung der Planung	23
13.3 Prüfung von Planungsalternativen	23
14 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	24
14.1 Inhalte des Monitorings	24
14.2 Monitoring – Zeitplan	24
15 Zusammenfassung	24



BEGRÜNDUNG

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Tauberbischofsheim hat im Januar 2025 die Aufstellung eines Bebauungsplans für einen neuen Wohnmobilpark auf dem Laurentiusberg beschlossen. Anlass ist die Schaffung eines modernen, naturnahen Übernachtungsangebots für Wohnmobilreisende, um den wachsenden Tourismus in der Region zu fördern und gleichzeitig eine bestehende infrastrukturelle Lücke im Angebot der Kreisstadt zu schließen.

Im Bereich des Wohnmobiltourismus besteht ein Angebotsdefizit im Main-Tauber-Kreis bzw. im Stadtgebiet Tauberbischofsheim. Im Bereich der ehemaligen Kurmainzkaserne besteht eine infrastrukturell günstige Lage für einen Wohnmobilpark. In nur zehn Gehminuten ist das Stadtzentrum erreichbar, zudem besteht eine gute Anbindung an das Radwegenetz und nahegelegene Wandergebiete. Das geplante Sondergebiet umfasst etwa 1,78 Hektar auf dem Gelände der ehemaligen Kurmainzkaserne. Geplant sind Stellplätze für Wohnmobile, Glamping-Unterkünfte und gastronomische Einrichtungen anzubieten. Ziel ist es, ein attraktives und zeitgemäßes Angebot für Wohnmobilreisende zu schaffen, das den touristischen Standort stärkt, zur Belebung der Innenstadt beiträgt und neue wirtschaftliche Impulse setzt.

Der Gemeinderat fasste den Aufstellungsbeschluss am 23. Januar 2025 einstimmig. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilpark, Glampingunterkünfte und Gastronomie“ vor. Die betroffenen Flurstücke sind die Nummern 1428 (teilweise) und 10709 (teilweise). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die notwendige Rechtsgrundlage für den geplanten Wohnmobilpark geschaffen werden. Der Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Dieser wird parallel geändert.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

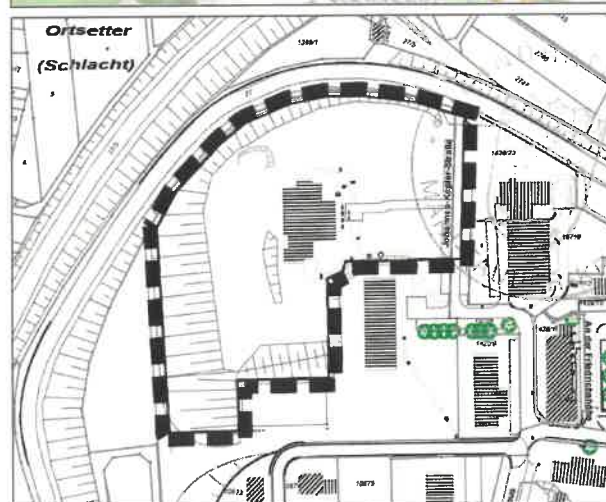
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst je Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 1428 und 10709 der Gemarkung Tauberbischofsheim. Das Gebiet besitzt eine Größe von rund 1,78 ha und liegt im Nordwesten des ehemaligen Kasernenareals. Der räumliche Geltungsbereich ist im unten abgebildeten unmaßstäblichen Lageplan (schwarz gestrichelter Umring) dargestellt.

Abb.: Topographische Karte, Quelle: Geoportal BW



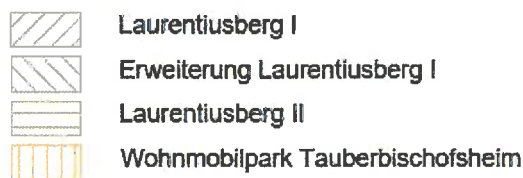
Zum Beginn der Planungsarbeiten befand sich auf der Fläche eine abgeräumte Schotterfläche. Das ehemalige Casinogebäude der Kurmainz-Kaserne war bereits abgerissen. Die nördlichen und westlichen Randbereiche des Plangebietes sind dicht mit Feldgehölzen und Gebüsch bewachsen. Diese Randbereiche grenzen das Gebiet über eine Böschung hin zur Kasernenstraße hin ab. Im Osten direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Schule sowie das Stadtarchiv und Gebäude der Stadtwerke. Im Süden und Osten schließen sich Wohn-, Dienstleistung und Gewerbenutzungen an das Plangebiet an.

Abb.: Lageplan Aufstellungsbeschluss,
Quelle: Stadt Tauberbischofsheim



2.2 Bebauungsplanchronologie

Für den Bereich 'Laurentiusberg' liegen bereits 2 angrenzende rechtskräftige Planungen von 2017 „Laurentiusberg I“ und 2022 „Erweiterung Laurentiusberg I“ vor. Aktuell befinden sich die Bebauungspläne „Wohnmobilpark Tauberbischofsheim“ und „Laurentiusberg II“ in der Aufstellung. Abgrenzungen dieser Bebauungspläne werden auf der nebenstehenden Übersichtskarte deutlich.



2.3 Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet ist durch die Johannes-Kepler-Straße an die Kasernenstraße und das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an dem Konzept vom funke + funke GmbH vom Januar 2025. Es sind Wohnmobilstellplätze verschiedenster Größen, Freizeit- und Erholungsbereiche, Sanitäreinrichtungen, Sauna sowie Gastronomie. Das Areal wird über eine separate Zufahrt erschlossen und in verschiedene Stellplatzbereiche und Fahrgassen gegliedert. Für die Landschaftsgestaltung sollen die natürlichen Gegebenheiten des Geländes werden genutzt, um eine harmonische Einbettung in die Landschaft zu gewährleisten. Die interne Begrünung des Gebietes rundet die Einbindung in Landschaft ab. Der Grundgedanke besteht in einer möglichst 'schlanken' und zeitgleich einer auf das geplante Bauvorhaben angepassten Konzeption für die Bebauungsplanung.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Nachnutzung des ehemaligen Kasernengeländes zur Erweiterung des touristischen Angebotes und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe Verkehrsflächen und die Ausführung der Verkehrsflächen als teilversiegelte bzw. wasserdurchlässige Flächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe einer maximalen Traufhöhe und der Dachform
- Begrenzung der überbaubaren Flächen durch vorhabenbezogene Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festlegung von Pflanzgebotflächen bzw. Grünflächen zum Schutz von bestehendem Bewuchs sowie zur Eingrünung und Begrünung des Plangebietes.
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, u.s.w.)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Baufeld- und Bauzeitbeschränkung
- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern



3 Übergeordnete Planungen

3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz regelt folgendes:

„Angesichts der großen Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – bedarf es nach Ansicht der Bundesregierung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Im Koalitionsvertrag vom 12.03.2018 wurde daher unter anderem die Entwicklung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen.“

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

Hinsichtlich des Hochwasserrisikos sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist.“

Die räumliche Lage des geplanten Vorhabens außerhalb von Hochwasser- und Überschwemmungsgebieten macht eine konkrete Prüfung der im länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz genannten Belange nicht erforderlich. Dies umso mehr, da auch auf Grund des äußerst geringen zusätzlichen Versiegelungsgrads eine großflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet bleibt und zu einer erheblichen Minimierung des Hochwasserrisikos bei Starkregenereignissen beiträgt.

Ein Starkregengutachten für das Stadtgebiet Tauberbischofsheim liegt vor, es ist jedoch noch nicht validiert und abgeschlossen. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird jetzt Bezug auf den vorliegenden Plansatz aus dem Jahr 2021 genommen:

Im Geltungsbereich „Wohnmobilpark Tauberbischofsheim“ weisen die Starkregendaten für seltene und extreme Ereignisse vereinzelt Strömungspfeile mit einer Fließgeschwindigkeit von 0,2 – 0,5m/s aus. Auch die Überflutungstiefen sind mit bis zu 50 cm als gering zu bewerten. Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis sind überwiegend geringe und punktuell mittlere Fließgeschwindigkeiten im Plangebiet zu verzeichnen. Mittlere Fließgeschwindigkeiten sind entlang der angrenzenden Straßenzüge Kasernenstraße, Johannes-Keplerstraße und das in Ost-West-Richtung verlaufenden Teilstück der Max-Planck-Straße weiterhin zu verzeichnen. Teilweise zeigt die Starkregenberechnung Überflutungstiefen bis 1m an. Im Rahmen der Überplanung erfolgt jedoch eine Geländemodellierung. Weshalb die Überflutungstiefen nicht final sind. Die Oberflächengestaltung im Plangebiet soll mit wassergebundener Decke und Rasen stattfinden. Nur die Fahrgassen und Gebäude werden voll versiegelt, somit die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering gehalten.

Insgesamt weist die Starkregenmodellierung kein bedenkliches Risiko auf. Im Kontext der Umnutzung einer Bestandsituation, der Berücksichtigung der Ziele der Innenentwicklung und dem insgesamt zulässigen neuen geringen Versiegelungsgrad wird die Veränderung des Starkregenrisiko durch die Planung als unerheblich bewertet.



3.2 Regionalplan

Tauberbischofsheim gehört gemäß der Strukturkarte zum „Verdichtungsbereich im ländlichen Raum“ und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Laut Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

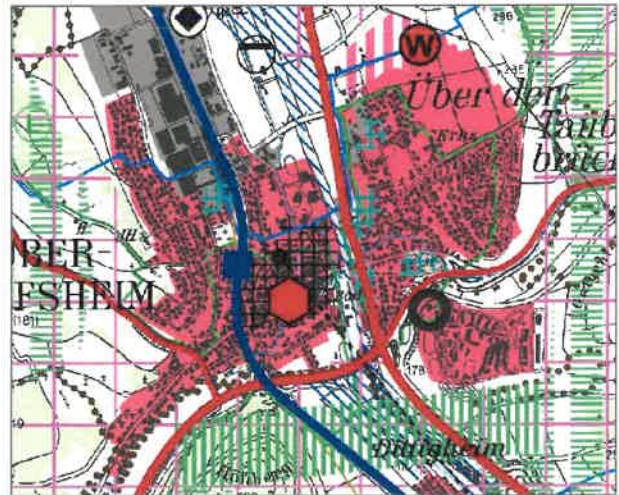


Abbildung: Raumnutzungskarte RV HF, 2025

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom April 2019 der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach sowie in den laufenden weiteren Flächennutzungsplanänderungen ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Durch den Bebauungsplan erfährt die Sonderbaufläche eine andere Zweckbestimmung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

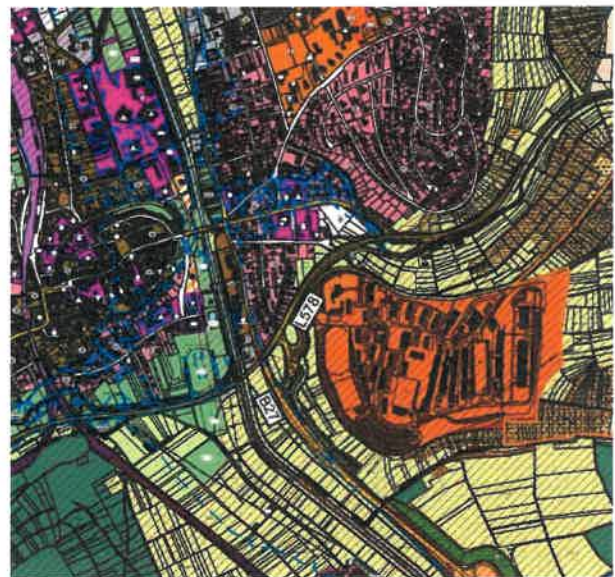


Abbildung: Flächennutzungsplan rechtskräftig

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) nach § 11 (1) und (2) BauNVO festgesetzt, wobei ausschließlich, die geplanten Nutzungen die für den „Wohnmobilpark“ notwendig werden, als zulässig festgesetzt sind. Als Zweckbestimmung wird „Wohnmobilpark, Glampingunterkünfte und Gastronomie“ für das Sondergebiet festgelegt.

Als Nutzungen sind alle Detailnutzungen die der Zweckbestimmung dienen festgelegt. Dies umfasst bspw. Stellplätze für Wohnmobile /Campinganhänger/ PKWs, Verkehrswege, Überdachungen und Einhausungen von Stellplätzen für Wohnmobile /Campinganhänger, Gastronomieanlagen, Sanitäranlagen, Sauna, Sonstige Infrastruktureinrichtungen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Schlaf-/Beherbergungsmöglichkeiten, Ver- und Entsorgungsanlagen für die Benutzer des Campingplatzes und eine Betriebsleiterwohnung. Ziel ist die Festlegung eines Nutzungskataloges, um die Entwicklung eines touristisch attraktiven Wohnmobilparks zu ermöglichen.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgrund der beabsichtigten Erholungsfunktion des Plangebietes.



Die Grundflächenzahl des Sondergebietes ist auf 0,6 festgesetzt. Dies liegt begründet in der großen Anzahl Stellplätzen. Positiv ist zu bewerten, dass die Oberflächengestaltung nicht vollversiegelt erfolgt und damit der Versiegelungsgrad nur geringfügig ansteigt und die Planung sich innerhalb der Bestandssituation der ehemaligen Kurmainzkaserne realisiert wird. Auch eine weitere verkehrliche Erschließung wird nicht notwendig.

Die Traufhöhen der beiden größeren Gebäude beziehen sich auf das Straßenniveau der Johannes-Kepler-Straße und passen sich damit der Umgebungsbebauung an. Durch die hängige Situation wird sich ein weiteres nutzbares Hanggeschoss ergeben, dass im Rahmen der Festsetzungen auch zulässig ist. Die anderen zulässigen Traufhöhen orientieren sich am Geländemittel, so erfolgt die Anpassung der Höhenentwicklung mit der Geländeneigung. Mit dieser Höhenfestlegung kann die vorhandene und geplante Eingrünung auch weiterhin die Einbindung in die offene Landschaft erzielen.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um für die geplanten Gebäude des Wohnmobilparks eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten, werden größere vorhabenbezogene Einzelbaufenster definiert. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauordnung (LBO). Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Hierdurch entsteht ausreichend Flexibilität für die verschiedenen angedachten Gebäude im konzeptionellen Ansatz des Wohnmobilparks.

4.3 Stellplätze, Überdachungen, Einhausungen

Stellplätze für die Wohnmobile sind innerhalb der Gekennzeichneten Bereiche zulässig. Durch die Festlegung der Stellplatzbereiche wird das Plangebiet strukturiert in Stellplatzbereiche und Fahrgassen. Die Zulässigkeit von Überdachungen und Einhausungen liegt begründet in der Exklusivität mancher der Stellplätze, deshalb werden diese Möglichkeiten zum Sicht- bzw. Wetterschutz mancher Stellplätze eröffnet.

4.4 Zisternen

Die Festlegung der Zisternen dient der Wasserrückhaltung im Gebiet und unterstützt die aktuellen Klimavorgaben.

4.5 Beleuchtung

Aufgrund von artenschutzrechtlichen Vorgaben und zur Vermeidung von Lichtsmog sind im Plangebiet zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete, insektenfreundliche Leuchten (abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse) zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) zu vermeiden.

4.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen saP

Aufgrund von artenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

V1 Bauzeitenbeschränkung: Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

V2 Baufeldbegrenzung: Es ist in den Böschungsbereichen am Rand des Plangebietes darauf zu achten, dass diese nicht mit schweren Baumaschinen befahren werden. Die Befahrung des Gebietes sollte sich auf die bereits freigeräumten Flächen beschränken.

V3 ökologische Baubegleitung: eine ökologische Baubegleitung wird notwendig, falls von der Bauzeitenbeschränkung abgewichen werden soll.

4.7 Grünflächen und Pflanzgebote

Aufgrund der Bestandssituation wurde das Grünkonzept an diese Rahmenbedingungen angepasst. Die randliche Eingrünung auf der Böschung im Norden und Westen des Plangebietes soll erhalten bleiben. Auch die innerörtlichen Bäume sind zum Erhalt festgelegt. Zur Abtrennung mancher Stellplatzbereiche ist ein grüner Sichtschutz vorgesehen. Dieser kann durch dichte Hecken oder Gräser erfolgen (Pflanzgebot pfg3). Die Strukturierung des Gebietes in zwei Ebenen für die Stellplätze ergibt die Möglichkeit von einer weiteren Durchgrünung des Gebietes mit Hilfe von Strauchgruppen im Pflanzgebot pfg2. Diese Begründung findet ebenso in den Randbereichen Anwendung.

Insgesamt ist eine adäquate Durchgrünung vorhanden und soll für das Ziel eines angenehmen begrünten Ambientes ausgebaut werden.

Außerhalb der Stellplatzbereiche und Fahrwege sind die Grundstücksflächen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (Steingärten) ist nicht zulässig. Pflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.

5 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten sind die Stellplätze für die Wohnmobile aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Aktuell geplant ist die Stellplätze hälftig mit Rasen und wassergebundenen Decken anzulegen. Durch den Höhenunterschied im Plangebiet und der sich damit ergebenden Neigung für die Fahrstraße ist mit einer Asphaltierung zu rechnen.

Zäune sind zur Abgrenzung des Plangebietes notwendig. Stützmauern sind für die Gestaltung des Höhenunterschiedes zwischen den einzelnen Stellplätzen mit einer Höhe von 1m zulässig.

Aus Gründen der Einbindung in das Landschaftsbild sind für die Fassadengestaltung nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien wie Holz und Putz zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in weiß, grau, anthrazit oder in hellen - gedeckten Farbtönen zu halten.

Zur Wahrung des Erscheinungsbildes wird das Spektrum möglicher Dachformen auf Satteldach, Pultdach und Flachdach beschränkt. Eine Dachneigung wird nicht festgelegt, damit die geplanten Bauvorhaben insgesamt flexibel gestaltet werden können. Die Dachdeckung wird in Anpassung an die Umgebungsbebauung gewählt.

Aus ortsbildgestalterischen Gründen und aufgrund der zu erwartenden Fernwirkung werden Werbeanlagen reglementiert. Aus den gleichen Gründen ist auch die Beleuchtung der Werbeanlagen und Fremdwerbung unzulässig.

Thermische Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind im Sinne der Nachhaltigkeit allgemein zulässig. In der Neufassung der LBO 2025 stellt der Gesetzgeber klar, dass Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bauordnungsrechtlich allgemein zulässig sind und entspricht damit den aktuellen klimapolitischen Zielen. Die Vorschrift stärkt damit die bauordnungsrechtliche Privilegierung erneuerbarer Energien im Sinne der Energiewende.

6 Erschließung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist durch die Johannes-Kepler-Straße an die Kasernenstraße und das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über das Flurstück 10709. Die Straße ist eine vorhandene Erschließungsstraße. Die Verkehrsfläche wird als Weg mit beschränkter Verkehrsbedeutung festgelegt. Die Zweckbestimmung lautet Radweg, Fußweg und Zufahrt für den Wohnmobilpark und die Gastronomie. Die Durchfahrt wird am südlichen Ende der Johannes-Kepler-Straße durch bauliche Maßnahmen beschränkt (Sackgasse). Die Straße besitzt eine Ausbaubreite von ca. 4,8 m im Bestand (Begegnungsverkehr zwischen zwei Wohnmobilen bis 2,30 m Breite möglich). Ein Begegnungsverkehr ist - wie bisher - weiterhin möglich. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über private Verkehrswege. Für die Zufahrts- und Erschließungsstraßen innerhalb des Wohnmobilparks wird für die Hauptzufahrt eine Breite von ca. 6,5m vorgesehen. Die Erschließungsstraßen innerhalb des Parks bei beidseitigen Stellflächen sind mit ca. 6m eingeplant. Jeder Stellplatz ist direkt über die interne Erschließungsstraße erreichbar. Am Ende der inneren Erschließungsstraßen sind Wendebereich vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet bereits um eine Siedlungsfläche - das ehemalige Kasernengelände - handelt, bestehen bereits leitungsgebundene Ver- und Entsorgungsleitungen. Das Plangebiet wird an die bestehende Wasserleitung in der Johannes-Kepler-Straße angeschlossen. Die Abwässer werden über das Kanalnetz nach Südwesten abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird einerseits in Zisternen gesammelt und andererseits wird eine ein Retentionsbecken mit einem Volumen von 40m³ im südwestlichen Plangebiet im Wendebereich gebaut.



Weiterhin wird eine breitflächige Versickerung im Plangebiet aufgrund des geringen Versiegelungsgrades (wasserdurchlässige Oberflächengestaltung) und den großzügigen Bewuchses in den Randbereichen angestrebt.

Löschwasserbedarf

Der Nachweis der Löschwasserversorgung wird im Baugenehmigungsverfahren geleistet. Der Löschwasserbedarf soll über das zu vorhandene Löschwassersystem im Gebiet Laurentiusberg gedeckt werden. Der Grundschutz für Löschwasser von über 48m³/h über 2h kann gewährleistet werden. Sollte ein erhöhter Löschwasserbedarf z.B. durch Holzbauweise gefordert sein, unterliegt das dem Objektschutz.

7 Bodenordnung, Grundstücksaufteilung

Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum des Bauherren. Die Johannes-Kepler-Straße bleibt öffentlich.

8 Denkmalschutz

Folgende Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz vom 03.09.2025 erging:

„Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte:

-Siedlungen des Neolithikums, der Hallstattzeit und der Latènezeit (Listen-Nr. 1, ADAB-Id. 96993184);
KD § 2 DSchG

Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, dem öffentlichen Erhaltungsinteresse im Rahmen einer denkmalgerechten Umplanung Rechnung zu tragen.



Sollte am vorliegenden Planungsentwurf festgehalten werden, wird es infolge baulicher Bodeneingriffe zur Zerstörung des Kulturdenkmals kommen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Die Rettungsgrabung erfolgt i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf eigene Kosten beauftragt wird. Für die Maßnahme gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen der Rettungsgrabung ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie kann bis zu mehrere Monate in Anspruch nehmen.

Zur Herstellung von Planungssicherheit empfehlen wir dem Vorhabenträger den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart. Darin werden die Rahmenbedingungen und Einzelheiten zur Durchführung der erforderlichen bauvorgreifen den Grabungen festgelegt und die Kostentragung geregelt.

Wir weisen darauf hin, dass archäologische Grabungen bei entsprechender Größe eine baurechtliche Genehmigung erforderlich machen können, in der ggf. weitere Genehmigungen (Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, etc.) enthalten sind. Es obliegt dem Vorhabenträger, vor Beginn der Grabungen alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen und das LAD zu unterrichten, sobald diese vorliegen.“



9 Altlastenfläche im Plangebiet

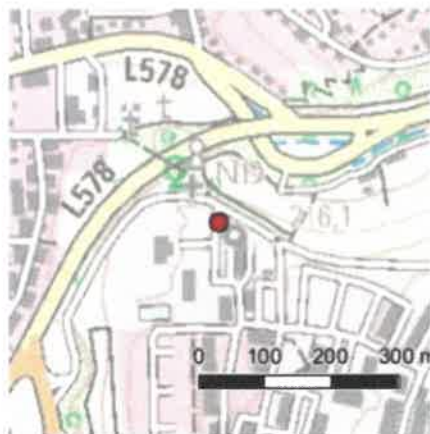
Folgende Stellungnahme des Landratsamtes Bodenschutz vom 08.09.2025 erging:

„Im Plangebiet befindet sich das Flst. Nr. 10709, Gemarkung Tauberbischofsheim, welches derzeit zum Teil im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort „AS Erdtanks Heizzentrale Kurmainz-Kaserne“ mit dem Handlungsbedarf „B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz“ erfasst ist:

Flächen-Nr: 01772 - 000

Altstandort AS Erdtanks Heizzentrale Kurmainz-Kaserne Main-Tauber-Kreis, Tauberbischofsheim
– Tauberbischofsheim

Geb. 16 (KVF-Nr. 18)
Laurentiusberg 30



Lageplan eingeordnet



Dies bedeutet, dass eine Gefährdung der nachgelagerten Schutzgüter (Wasser, Boden, Luft) nicht zu besorgen und eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit somit nicht gegeben ist (vgl. § 9 Abs. 1 BBodSchG). Jedoch können bei Eingriffen in den Boden bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angetroffen werden. Diese müssen von unbelasteten Materialien getrennt werden. Ist dies der Fall, so sind die Arbeiten einzustellen und der weitere Handlungsbedarf mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen. Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle durch einen erfahrenen Gutachter bleiben dann vorbehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auskunft ausgehend von derzeitigen Erkenntnissen erfolgt und aus den Angaben kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann.“



10 Lärmschutz

Zur Berücksichtigung der im Plangebiet ankommenden Verkehrslärmimmissionen wurde durch die Wölfel Engineering GmbH + Co. KG mit Stand vom 24.06.2025 gutachterlich bewertet. Die Berichtsnummer lautet Y0342.020.01.001. Das Kapitel „Bewertung, Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz“ lautet wie folgt:

„Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete werden tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten, nachts im Randbereich bis zu 3 dB überschritten. Die Immissionen werden vom Verkehr auf der Landesstraße dominiert.

Im Rahmen der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse können die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV herangezogen werden, wobei davon ausgegangen wird, dass die IGW für MI-Gebiete die Grenze der Abwägung darstellen. Die IGW für MI-Gebiete werden sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum auf dem gesamten Gebiet eingehalten.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen im Nachtzeitraum wurden vorab Schallschutzmaßnahmen untersucht. Die Einhaltung der OW nachts kann durch eine Schallschutzwand mit einer Länge von ca. 85 m und einer Höhe von 2,0 m ü. GOK erreicht werden.

Auf Grund der räumlichen Situation (Ausblick über die Stadt und das Taubertal) sind abschirmende Schallschutzmaßnahmen nicht erwünscht. Da die Nutzer des Wohnmobilstellplatzes in der Regel nur 1 bis 3 Nächte auf dem Stellplatz verweilen und nicht dauerhaft dort wohnen, und das Reisen im Wohnmobil die Nutzung dominiert, ist die nächtliche Belastung durch die Verkehrslärmimmissionen gegenüber dem Erholungswert durch den Ausblick tagsüber durch die Kommune abzuwägen.

Wir empfehlen, den gewählten Schutzanspruch für das SO-Gebiet im Bebauungsplan festzulegen, um Konflikte bei Genehmigungsverfahren von gewerblichen Nutzungen in der Umgebung zu vermeiden.“

Für das Plangebiet wurde aufgrund der festgelegten und bestehenden Umgebungsnutzung Urbanes Gebiet und überwiegend gewerbliche Nutzungen der Schutzstatus eines Mischgebietes hinsichtlich Emissionen und Immissionen festgelegt. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete werden laut Gutachten im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete gelten in jedem Teilort und im Stadtzentrum. Aus städtebaulichen Gründen und der randlichen Lage am Laurentiusberg sind die lediglich empfohlenen Maßnahmen nicht gewünscht. Im Plangebiet sollen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen zum Tragen kommen.



UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG

11 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Entsprechend Art. 3 Abs. 2 SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan „Wohnmobilpark Tauberbischofsheim“ ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

11.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnmobilpark Tauberbischofsheim“ der Stadt Tauberbischofsheim ist der geplante Wohnmobilpark auf dem Laurentiusberg zur Schaffung eines modernen, naturnahen Übernachtungsangebots für Wohnmobilreisende, um den wachsenden Tourismus in der Region zu fördern und gleichzeitig eine bestehende infrastrukturelle Lücke im Angebot der Kreisstadt zu schließen.

11.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

§ 1 Abs. 5 BauGB regelt folgendes:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

- Die Planung schafft ein modernes Übernachtungsangebots für Wohnmobilreisende, um den wachsenden Tourismus in der Region zu fördern und gleichzeitig eine bestehende infrastrukturelle Lücke im Angebot der Kreisstadt zu schließen.
- Als Maßnahme der Innenentwicklung ist die Nachnutzung des Bereichs der ehemaligen Kurmainz-kaserne positiv zu bewerten.
- Ziel ist es, die Stadt Tauberbischofsheim als touristischen Standort zu stärken, zur Belebung der Innenstadt beizutragen und neue wirtschaftliche Impulse zu setzen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.



- Für die die Planung wird ein ungenutztes Sondergebiet, ehemals mit einem Kasino bebaut, in eine neue Nutzung überführt. Somit wird eine Flächeninanspruchnahme und Versiegelung im Außenbereich vermieden.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Bebauungsplan und werden durch grünordnerische Festsetzungen und Pflanzgebote ausgeglichen.

Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet selbst oder auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (BauGB § 1a Abs. 3).

- Die randliche Eingrünung bleibt erhalten. Weitere Grünmaßnahmen ergänzen diese und tragen zum Ausgleich bei.
- Durch die Verdichtung der Bebauung im Bestand wird eine weitere Flächeninanspruchnahme und Versiegelung im Außenbereich vermieden.

Der Klimaschutz soll nach §1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Klimaanpassung dienen, Rechnung getragen werden.

- Klimaaspekte werden u.a. durch Zisternen, die Grünmaßnahmen sowie Möglichkeit zur Dachbegrünung und Zulässigkeit von Solaranlagen berücksichtigt.
- Durch die Verdichtung der Bebauung im Bestand wird eine weitere Flächeninanspruchnahme und Versiegelung im Außenbereich vermieden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind laut § 1 Abs. 1 BNatSchG, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere „Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können [...]“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG)

- Die randliche Eingrünung bleibt erhalten. Weitere Grünmaßnahmen ergänzen diese. Hier werden die ursprünglichen Funktionen des Bodens und des Naturhaushalts erhalten.
- Der Einsatz versickerungsfähigen Materials im Bereich der Stellplätze verringert den Versiegelungsgrad.

„Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen [...]“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG)

- Durch die geplante zusätzliche Versiegelung entstehen Auswirkungen auf das Mikroklima, jedoch soll dies durch die zusätzliche Begrünung ausgeglichen werden.

„[...] unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)

- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen gemindert.
- Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um eine Überplanung einer Bestandsituation und somit um eine Nachverdichtungsmaßnahme.

„Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie (...) Grünzüge, (...) Gehölzstrukturen, (...), sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln.“ (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)

- Die randlichen Gehölzstrukturen werden erhalten.
- Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch grünordnerische Festsetzungen und Pflanzgebote gemindert bzw. ausgeglichen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Auf teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen erfüllt werden. Grünordnerische Maßnahmen mindern den Eingriff.

Regionalplan Heilbronn-Franken

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind folgende Ziele des Umweltschutzes festgehalten.

1.2.4 Grundsätze zur Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen

G (1) „Der Naturhaushalt und sein Leistungsvermögen müssen Maßstab sein für die unterschiedlichen räumlichen Nutzungen mit ihren Belastungen, für die Beanspruchung von Naturgütern und für die Sicherung natürlicher Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.“

G (2) „Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und die Wasserwirtschaft langfristig erhalten bleiben. Hierzu gehören auch die im Freiraum enthaltenen Bodendenkmale und die für die Realisierung des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 erforderlichen Flächen. Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung sollen im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des räumlichen Zusammenhanges frühzeitig auf die Zielsetzungen des regionalen Freiraumverbundes und die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete abgestimmt werden.“

G (3) „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und sind die Auswirkungen zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“

- Die Planung stellt eine Umnutzung und Verdichtung der Bestandssituation dar.
- Für die betroffenen Naturgüter werden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entwickelt. Ebenso für das vorherrschende Arteninventar.

3.2.2 Bodenerhaltung

G (1) „Die Böden der Region sind zu schonen und nur in unbedingt erforderlichem Umfang für Nutzungen in Anspruch zu nehmen, die die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigen können. Unvermeidliche Eingriffe sollen auf Standorte mit beeinträchtigten Bodenfunktionen oder, falls dies nicht möglich ist, auf Standorte mit weniger leistungsfähigen Böden gelenkt werden.“

- Die Böden werden soweit möglich durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geschont. Nach Möglichkeit werden die genutzten Flächen teilversiegelt hergestellt. Ungenutzte Flächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Durch die Überplanung erfährt die Freiraumfunktion des Gebiets keine erkennbare Minderung, da bereits eine anthropogene Prägung im Gebiet vorliegt. Somit zeigt sich kein erheblicher Widerspruch zur Verpflichtung der Schonung des Landschaftsbildes und der Freiraumfunktion.



12 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen

12.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung

Für Details wird auf die zugehörige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verwiesen.

Ein Großteil der Fläche ist eine freigeräumte, geschotterte Baustelle. Ehemalige Bestandsgebäude und Bäume wurden vor Beginn der Bearbeitung nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Tauber-Kreises entfernt.

Im Süden und Osten an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Randbereich des Landschaftsschutzgebietes Main-Tauber-Tal (Schutzgebietsnr. 1.28.001). Ansonsten befinden sich keine Schutzgebiete im Bereich des geplanten Wohnmobilparks. Das Planungsgebiet liegt nicht in Biotopverbundflächen oder der Feldvogelkulisse.

Alle Schutzgebiete

U:W



Schutzgebiete mit Planungsgebiet. Das Luftbild entspricht nicht dem aktuellen Zustand des Plangebietes. Quelle Kartengrundlage: LUBW (2025)

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen treten kurzzeitige Wirkfaktoren und Wirkprozesse auf, wie die Flächeninanspruchnahme durch Baustofflagerung, Störungen durch Baulärm und Erschütterungen sowie die Anwesenheit von Menschen. Barrierewirkungen bzw. Zerschneidungseffekte von Lebensräumen sind nicht zu erwarten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach der Bebauung erfährt das Gebiet eine großflächige Überprägung. Auswirkungen außerhalb des Planungsgebiets, mit Ausnahme einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, sind aufgrund der intensiven Bestandseingrünung des Plangebiets nicht zu erwarten.

Die Störungsintensität im Planungsgebiet wird sich erhöhen. Die Störungen werden v.a. als Lärm (Verkehr, Alltagsbetrieb) und Lichtemissionen sowie der Anwesenheit von Menschen auftreten. Da das Plangebiet an Bebauung angrenzt und größere Verkehrswege in der Nähe liegen, kann davon ausgegangen werden, dass zum derzeitigen Zeitpunkt nur solche Tierarten vorkommen, die relativ unempfindlich gegenüber Störungen sind.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Auszug aus der saP:

- Bauzeitenbeschränkung
- Baufeldbegrenzung
- Ökologische Baubegleitung

Bewertung

Durch die angrenzende Bebauung wirken bereits anthropogene Einflüsse auf das Plangebiet. Um den Störfaktor Licht zu minimieren, sind Werbeanlagen mit bestimmten Lichtausführungen unzulässig.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind als gering zu bewerten.

12.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

In der Bodenkarte 1:50.000 (GeolaBK50) des LGRB ist das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet kategorisiert, daher sind keine Bodeneinheiten ausgewiesen.

Böden im Siedlungsraum weisen aufgrund der anthropogenen Prägung meist verminderte natürliche Bodenfunktionen und eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase unterliegt das Schutzgut verschiedensten Einflüssen. Durch den Einsatz großer und schwerer Maschinen kommt es zu Bodenverdichtungen. Durch Abgrabungen werden Bodenfunktionen beeinträchtigt. Der Einsatz von Maschinen birgt auch immer das Risiko von Schadstoffeintrag.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

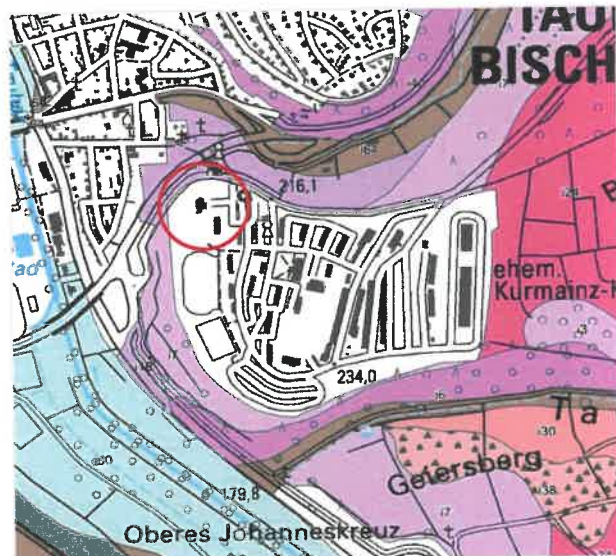
Teile des Plangebietes waren bereits versiegelt. Weitere Flächen erfahren ebenfalls eine Überprägung. Die Leistungsfähigkeit des Bodens geht auf den versiegelten Flächen verloren. Die Bereiche mit versickerungsfähigem Material bzw. wassergebundener Decke ermöglichen weiterhin eine Versickerung, sodass hier die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf noch eingeschränkt erfüllt werden kann. Im Bereich der Grünflächen kann der Boden seine Funktionen weiterhin erfüllen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Herstellung der Stellplätze aus versickerungsfähigem Material
- Begrenzung der Geländemodellierung an die umgebende Landschaft bzw. Flurstücke
- Hinweise zum Bodenschutz, Altlasten und Denkmälern

Bewertung

Das Gebiet ist bereits durch eine anthropogene Nutzung vorgeprägt, das Vorhaben erhöht im Vergleich zur vorherigen Nutzung jedoch noch einmal den Eingriff in das Schutzgut Boden. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seinen ursprünglichen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen. Im Bereich von Grünflächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als gering bis mittel zu bewerten.



Bodenkundliche Einheiten. Quelle: LGRB 2025

12.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Das Plangebiet stellt eine bereits teilversiegelte und anthropogen genutzte Fläche dar und ist daher in der Flurbilanz und Bodenpotentialkarte keiner Bewertung zugeordnet. Angrenzende Flächen werden der Grenzflur und dem Vorbehaltspotenzial II und darunter zugeordnet.

Baubedingte Auswirkungen

Die Planfläche wird durch die Baustelleneinrichtung sowie die Lagerung von Baumaterial in Anspruch genommen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft keine zusätzlichen Flächen entzogen. Es gehen keine unzerschnittenen, unzersiedelten Landschaftsbereiche verloren.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

- Baufeldbegrenzung
- Umnutzung

Bewertung

Der Flächenverbrauch soll entsprechend der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Zwar erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet, was negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche hervorruft, durch die Planung werden aber keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Sie bewirkt eine sinnvolle Änderung einer Bestandssituation. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind als gering zu bewerten.

12.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer sowie Schutzgebiete verzeichnet. Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden auf den unversiegelten Flächen uneingeschränkt erfüllt.

Baubedingte Auswirkungen

Die Arbeiten mit schweren Maschinen im Rahmen der Baumaßnahmen führen zu Bodenverdichtungen, die zu einer Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen führen. Der Einsatz von Maschinen birgt auch immer das Risiko von Schadstoffeintrag.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bisher unversiegelten Flächen reduzieren sich durch das Bauvorhaben. Auf den versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Außerdem wird hier der Oberflächenabfluss erhöht und beschleunigt. Durch den Anteil an teilversiegelten Flächen ist weiterhin teilweise eine Versickerung gegeben. Auf den unversiegelten Flächen versickert eintreffendes Niederschlagswasser ungehindert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

- Nach Möglichkeit schadlohe Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Herstellung der Stellplätze aus versickerungsfähigem Material
- Festsetzung von Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser

Bewertung

Eine Auswirkung auf Oberflächengewässer ist nicht anzunehmen. Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden durch das Vorhaben eingeschränkt. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht eintreten. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering zu bewerten.



12.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Das Schutzgut Klima und Luft steht in einem engen Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch. Insbesondere in besiedelten Bereichen sowie in Bereichen die der Erholung dienen, ist die Luftqualität ein entscheidender Faktor für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), sowie Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren. Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

Das Planungsgebiet ist als Bestandteil des Siedlungsbereichs Wirkraum und nicht Ausgleichsraum. Die vorhandenen Grünflächen und Gehölze tragen positiv zur Luftqualität und dem Klima bei.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Veränderung der Flächennutzungen, wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, wirkt sich auf das Kleinklima v.a. der bisher unversiegelten Fläche aus. Zum einen geht die klimatische Ausgleichsfunktion durch Versiegelung verloren, zum anderen erwärmen sich die versiegelten Flächen stärker. Die Grünflächen wirken klimatisch ausgleichend.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Höhenbegrenzung der Gebäude

Bewertung

Die Bebauung der Fläche bewirkt eine Veränderung des Kleinklimas. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Gebäudehöhe wirken dem entgegen. Die Neupflanzungen und Eingrünung wirken klimatisch ausgleichend. Regenerative Energien sind im Plangebiet ausdrücklich erwünscht.

Das Planungsgebiet selbst spielt für das Schutzgut Klima und Luft eine geringe Rolle.

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken eine kleinräumige Verschlechterung des Mikroklimas. Anlage- und betriebsbedingt können durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Planungsgebiet die negativen Auswirkungen minimiert werden. Grünflächen wirken ausgleichend. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind als gering zu bewerten.

12.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Ein Großteil der Fläche ist eine freigeräumte, geschotterte Baustelle. Ehemalige Bestandsgebäude und Bäume wurden bereits entfernt. Das Plangebiet ist von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben, mit nur wenigen Freiräumen. Nach Norden und Westen sind die Flächen großzügig durch Hecken eingegrünt, sodass keine Fernwirkung besteht oder große Sichtfelder gegeben sind. Im Süden und Osten an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Randbereich des Landschaftsschutzgebietes Main-Tauber-Tal (Schutzgebietsnr. 1.28.001).

Das Landschaftsbild wird hinsichtlich seiner Eigenart, Schönheit und Vielfalt bewertet. In diesen Bewertungsklassen spielt die bestehende Fläche keine besondere Rolle. Das Plangebiet selbst weist eine geringe Naturnähe auf. Es sind nur wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt vorhanden. Durch die anthropogene Nutzung weist die Fläche nur wenige bis keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter auf.

Baubedingte Auswirkungen

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit dem Vorhaben geht eine weitere Überprägung der Fläche einher. Durch die anthropogene Prägung hat das Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf das bestehende Landschaftsbild. In das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird nicht eingegriffen. Die Grünmaßnahmen lockern die teil- und vollversiegelten Flächen auf.



Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Schutz bestehender Strukturen
- Festsetzung von Pflanzgeboten

Bewertung

Das Plangebiet erfährt eine Überprägung. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen Gehölze gegeben. Der wird durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie Pflanzgeboten gemindert. Die optischen Störungen durch das geplante Vorhaben übersteigen nicht das übliche Maß. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering zu bewerten

12.7 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und seiner Lebensqualität zu bewerten.

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbestand von Tauberbischofsheim. Es ist von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben, mit nur wenigen Freiräumen. Im Süden und Osten an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Randbereich des Landschaftsschutzgebietes Main-Tauber-Tal (Schutzgebietsnr. 1.28.001). Nördlich befindet sich die Laurentiuskapelle.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sowie die damit verbundenen Emissionen in Form von Lärm und Staub wirken zeitlich begrenzt.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die bauliche Überprägung ist aufgrund der randlichen Strukturen keine erhebliche veränderte Wahrnehmung oder Verminderung der Erholungsneigung zu erwarten. Durch die Erschließung über die Johannes-Keppler-Straße und umliegende Nutzungen sowie Verkehrswege, wird Verkehrsbelastung wird nur geringfügig zunehmen. Vielmehr dient das Vorhaben mit seinen Wohnmobilstellplätzen, Freizeit- und Erholungsbereichen sowie Gastronomie dem Tourismus und der Erholung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Schutz bestehender Strukturen
- Festsetzung von Pflanzgeboten

Bewertung

Durch die Lage des Planungsgebietes, die bestehende Vorbelastung und Festsetzungen zur Verminderung des Eingriffs sind die Auswirkungen des Vorhabens gering. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering zu bewerten.

12.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

Beschreibung

Kulturgüterfunde im Plangebiet sind nicht bekannt. Die Laurentiuskapelle befindet nördlich des Plangebietes und wird durch die Kasernenstraße vom Plangebiet getrennt. Die Böschung mit Gehölzen schirmt das Plangebiet zur Kapelle hin ab.

Auswirkungen

Es sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als unerheblich zu bewerten.



12.9 Umweltrisiken

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sowie Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

12.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaftsbild	■ Verdichtung des Bestehenden Betriebsgeländes	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	■ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung ■ Bautätigkeit bewirkt zeitlich begrenzte Beeinträchtigung von Arten im Gebiet und der Umgebung	gering-mittel
Fläche	■ Kleinräumiger Verlust von Freifläche	gering
Boden	■ Baubedingte Veränderungen ■ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung	gering-mittel
Wasser	■ Eingeschränkte natürliche Wasserhaushaltsfunktionen auf versiegelten Flächen ■ Eintrag von Schadstoffen durch den Bau und Betrieb ■ Geringfügig beschleunigter Oberflächenabfluss	gering
Klima/Luft	■ Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion ■ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Versiegelung und Baukörper	gering
Mensch	■ geringfügige Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Abgasemissionen ■ Keine Einschränkung der Erholungsfunktion	gering
Kultur- und sonstige Schutzgüter	■ Keine Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet ■ Sichtbeziehungen zu Kulturgütern bestehen nicht	unerheblich

Wechselwirkungen

Im vorliegenden Fall liegen Wechselwirkungen vor allem zwischen den Schutzgütern 'Boden' und 'Wasser' vor. So wirkt die Versiegelung der Freiflächen auf die Wasserretention und damit die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss. Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird der Eingriff verringert.



13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf einer Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen ('Bestand' und 'Prognose') ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Mit Hilfe der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Landschaftsbild', 'Klima und Luft', 'Wasser' und 'Mensch' verhindert werden. Für die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', 'Boden' und 'Fläche' ist dagegen ein Ausgleich zu erbringen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

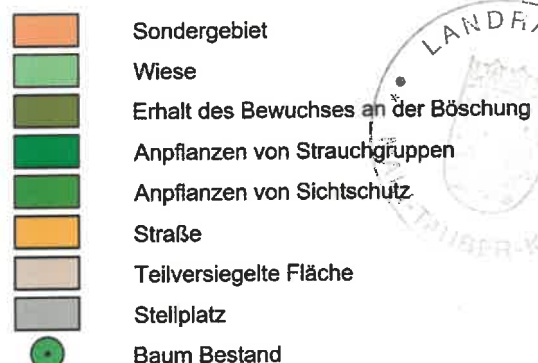
Für das Schutzgut 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' wird der Ausgleichsumfang flächenhaft mittels Biotoppunkten (Ökopunkten) ermittelt. Die rechnerische Bilanzierung basiert auf der Ökokonto-Verordnung (LUBW 2010). Für die Bestandsbewertung wurde das Feinmodul verwendet, für die Bewertung des Zielwerts kam das Planungsmodul zum Einsatz.

Im Bestand findet sich ein brachliegendes Sondergebiet, ehemals Kasinogelände, mit einem Gebäude, Zuwegung, gepflasterten Terrassenbereichen und Zierrasen, auf dem vereinzelt Gehölze stehen. In der Planung soll ein Wohnmobilpark entstehen. Dieser umfasst Gastronomie, Verkehrswege, Stellplätze, Entsorgungsanlagen und Eingrünungen. Die Stellplätze sollen dabei zu 50 % mit Zierrasen und zu 50 % mit wassergebundener Decke angelegt werden. Pro Stellplatz sind zudem Sichtschutzhecken bis 5 m Länge zulässig.

Vor dem Eingriff



Nach dem Eingriff



Bestand	Ökopunkte	Fläche in m²	Bilanzwert
60.10 Von Bauwerken bestandene Flächen inkl. Straße	1	1.654	1.654
60.22 Gepflasterte Straße oder Platz, teilversiegelt, stark bewachsen	2	1.340	2.680
33.80 Zierrasen (Wiese, teilweise mit Bäumen bestanden*)	7	10.872	76.104
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (Böschung)	Erhalt	5.638	-
Summe		19.504	80.438

*Da der Zierrasen teilweise von Bäumen bestanden war, diese jedoch vor der Rodung nicht im Einzelnen erfasst werden konnten, wird ähnlich der Berechnung eines Streuobstbestandes (45.40a) der Flächenwert um 3 Wertpunkte aufgewertet.

Planung	Ökopunkte	Fläche in m²	Bilanzwert
60.10 Straßen und Wege versiegelt	1	1.163	1.163
60.23 Wege geschottert	2	2.090	4.180
60.10 SO Bereich Bauwerke	1	1.527	1.527
33.70 SO Bereich Garten	4	1.018	4.072
60.23 wassergebundene Decke (Stellplätze 50%)	2	2.815	5.630
33.70 Trittpflanzenbestand (Stellplätze 50%)	4	2.815	11.260
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (Pflanzgebot 1)	Erhalt	5.638	-
42.20 Gebüsch mittlerer Standorte (Pflanzgebot 2)	14	1.167	16.338
44.30 Heckenzaun (Pflanzgebot 3)	4	340	1.360
33.80 Zierrasen	4	931	3.724
Summe		19.504	49.254

Aus der Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung ergibt sich beim „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ ein **Defizit von 31.184 Ökopunkten**.

Schutzgut Boden

Die Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt nach der Ökokontoverordnung (LUBW 2010) und Bodenschutz 24 (LUBW 2024) über Wertstufen (WS). Dabei werden die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ in eine Gesamtstufe eingeordnet. Anschließend wird diese in Ökopunkte (ÖP) umgerechnet (Faktor 4). Die Bodenfunktion „Standort naturnaher Vegetation“ findet nur bei einer sehr hohen Bewertung Anwendung.

Da das Plangebiet dem baurechtlichen Innenbereich zugeordnet wird, liegen keine Bodendaten vor, die als Grundlage für die Bewertung der Bodenfunktionen dienen könnten. In solchen Fällen werden die Funktionen der nicht versiegelten Böden pauschal der Wertstufe 1 zugeordnet. Versiegelte Flächen erfüllen keine Bodenfunktionen und werden der Wertstufe 0 zugeordnet.

Bestand	Wertstufe	Fläche in m²	Bilanzwert	Ökopunkte
Versiegelte Fläche	0	2.994	0	0
Unversiegelte Fläche	1	16.510	16.510	66.040
Summe		19.504		66.040

Nach Bodenschutz 24 (LUBW, 2024) wird bei teilversiegelten Böden die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ teilweise weiterhin erfüllt. Die noch mögliche Funktionserfüllung ergibt sich aus dem prozentualen Niederschlag, welcher gemäß DWA-M 153 zum Abfluss gelangt. Hier entspricht der Abflussbeiwert 0,6 (fester Kiesbelag), d.h. 40 % der ursprünglichen Leistungsfähigkeit bleiben erhalten. Somit ergibt sich die Wertstufe 0,13. Da die unversiegelten Flächen weiterhin dem baurechtlichen Innenbereich zugeordnet werden und keine Aufwertung erfahren, behalten sie die Wertstufe 1.



Planung	Wertstufe	Fläche in m ²	Bilanzwert	Ökopunkte
Versiegelte Fläche	0	2.690	0	0
Teilversiegelte Fläche	0,13	4.905	638	2.552
Unversiegelte Fläche	1	11.909	11.909	47.636
Summe		19.504		50.188

Aus der Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung ergibt sich beim „Schutzgut Boden“ ein Defizit von **15.852** Ökopunkten.

Gesamtkompensation	Ökopunkte
Schutzgut Biotope	- 31.184
Schutzgut Boden	- 15.852
Gesamtdefizit:	- 47.036

13.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Ziel der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht darin, Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verhindern oder abzuschwächen und einen ausgeglichenen Naturhaushalt zu erhalten.

Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf drei verschiedene Arten erfolgen:

- a) Ausgleich auf den Baugrundstücken
- b) Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.d.R. am Planrand)
- c) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden.

Planintern wurden folgende Maßnahmen festgelegt, um den Eingriff zu mildern:

- Pflanzgebot pfg2: Strauchgruppen
- Pflanzgebot pfg3: Sichtschutzhecken
- Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Zierrasen)
- Stellplätze werden zu 50 % mit Zierrasen, und zu 50 % mit wassergebundener Decke angelegt

Insgesamt hat der Bebauungsplan ein Defizit von 47.036 Ökopunkten, welche durch den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

13.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert. Bei einem Verzicht auf die Planumsetzung würden die Flächen ihren ursprünglichen Zustand behalten, die prognostizierten Umweltauswirkungen würden nicht eintreten. Das Vorhaben müsste an anderer Stelle verfolgt werden.

13.3 Prüfung von Planungsalternativen

Das Plangebiet liegt im Bereich der Konversionsfläche Kurmainzkaserne. Die Stadt Tauberbischofsheim hat das Kasernengelände übernommen, um es zu reaktivieren und wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Stadt Tauberbischofsheim wertet vorliegende Planung als Innenentwicklungsmaßnahme. Das Gebiet befindet sich in einem Sanierungsgebiet. Der Laurentiusberg mit seiner vorgegebenen Struktur bietet verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten und diese sollen sich auch im Rahmen der geplanten Arten der baulichen Nutzungen widerspiegeln. Das vorliegende Plangebiet im Nordwesten des Laurentiusberges besitzt kurze Wege zur Stadtmitte und einen Ausblick über das Taubertal. Deshalb bietet sich hier eine touristische Nutzung an, welche das touristische Angebot der Stadt erweitert. Zudem bietet die separate Zufahrt durch die Johannes-Kepler-Straße noch eine günstige Verkehrsanbindung. Es gibt keine alternativen Flächen mit ähnlichen Voraussetzungen.

14 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen. Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebietes 'Wohnmobilpark Tauberbischofsheim' sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

14.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:

- ob die angewandte Biotopbewertung für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

14.2 Monitoring – Zeitplan

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufgenommen.

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	■ Wird die festgelegte Bauzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eingehalten?
Während der Bauphase	■ Wird die Begrenzung des Baufeldes bzw. die geplante Baustelleneinrichtung eingehalten?
1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen	■ Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt? ■ Wurden alle Ansaaten entsprechend den Vorgaben umgesetzt?
Dauer der Betriebszeit	■ Werden die Gehölze fachgerecht gepflegt?

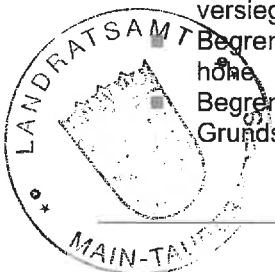
- Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse
- Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen
- Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt

15 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan 'Wohnmobilpark Tauberbischofsheim' soll auf dem Laurentiusberg ein modernes, naturnahes Übernachtungsangebot für Wohnmobilreisende geschaffen werden, um den wachsenden Tourismus in der Region zu fördern und gleichzeitig eine bestehende infrastrukturelle Lücke im Angebot der Kreisstadt zu schließen. Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage zur Bebauung.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen sind hauptsächlich die Eingriffe in die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, 'Fläche' und 'Boden' von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch Ausführung der Stellplätze als teilversiegelte und unversiegelte Flächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe einer maximalen Traufhöhe
- Begrenzung der überbaubaren Flächen durch vorhabenbezogene Festlegung von überbaubaren Grundstücks- und Stellplatzflächen



- Festlegung von Pflanzgebotsflächen bzw. Grünflächen zum Schutz von bestehendem Bewuchs sowie zur Eingrünung und Begrünung des Plangebietes
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen, u.s.w.)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Baufeld- und Bauzeitbeschränkung

Zur Erreichung des genannten Belanges ist der Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar. Der Ausgleichsmaßnahmen konnte anteilig planintern erzielt werden. Weitere Maßnahmen werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Stadt Tauberbischofsheim, den 29. April 2026

Bürgermeisterin Annette Schmidt



QUELLENVERZEICHNIS

Für die im vorliegenden Umweltbericht getroffenen Aussagen, Bewertungen und Beschreibungen wurden folgende Quellen herangezogen:

BauGB: Baugesetzbuch in der gültigen Fassung

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz in der gültigen Fassung

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz in der gültigen Fassung

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim- Großrinderfeld– Königheim-Werbach vom April 2019

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU 2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (A) – Bewertungsmodell, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2010a): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Bodenschutz 23, Stand: 2010, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2010b): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), 19. Dezember 2010

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (2010): Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren `Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit` (Heft 23, Stand: 2010)

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe, Bodenschutz 24, Stand: Dezember 2012, Karlsruhe.

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Heilbronn.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Stuttgart.

Internetquellen

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) (2021): Kartendienst

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (2025): Daten- und Kartendienst der LUBW

Regionalverband Heilbronn-Franken (2020): Raumnutzungskarte

Geoportal Raumordnung BW

