

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

ZUR

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEIN- SCHAFT TAUBERBISCHOFSSHEIM - GROSS- RINDERFELD - KÖNIGHEIM - WERTHEIM

Stand: 15. Oktober 2025

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Vorgeschichte Kurmainz-Kaserne Tauberbischofsheim	3
1.2	Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan	3
1.3	Planwerk und Plangrundlage	4
1.4	Verfahrensvermerke	4
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Baugesetzbuch (BauGB)	5
2.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasser	5
2.3	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	6
2.4	Regionalplan	7
3	Festsetzungen	8
3.1	„Ausgleichsfläche“	8
3.2	Umwidmung „Sonderbaufläche Wohnmobilpark“	9
3.3	Berichtigung „Gemischte Baufläche“	9
3.4	Umwidmung „Gemischte Baufläche“	10
3.5	Umwidmung „Gewerbliche Baufläche“	10
3.6	Fläche für Ver- und Entsorgung	11
3.7	Umwidmung „Grünfläche“	11
4	Erschließung	11
5	Umweltbericht	12
5.1	Einleitung	12
5.2	Vermeidung von Mehrfachprüfungen	12
5.3	Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung	13
5.3.1	Schutzgut Boden	13
5.3.2	Schutzgut Fläche	13
5.3.3	Schutzgut Klima / Luft	13
5.3.4	Schutzgut Wasser	13
5.3.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
5.3.6	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	14
5.3.7	Schutzgut Landschaft	14
5.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
5.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
5.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
5.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	14
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
5.7	Maßnahmen zur Überwachung	15
5.8	Zusammenfassung	15

1 Allgemeines

1.1 Vorgeschichte Kurmainz-Kaserne Tauberbischofsheim

Der Planbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung umfasst das Gebiet der Kurmainz-Kaserne auf dem Laurentiusberg südöstlich des Stadtgebietes von Tauberbischofsheim. Die Kurmainz-Kaserne war von 1963 bis 2008 ein Bundeswehrstandort im Main-Tauber-Kreis.

Bereits während der Zeit des Ersten Weltkriegs gab es auf dem Tauberbischofsheimer Laurentiusberg mehrere Baracken, als der Ort als Kriegsgefangenenlager und später bis 1920 als Durchgangslager diente. Im Jahre 1963 wurde Tauberbischofsheim Standort des Heeres der Bundeswehr mit von Beginn an etwa 1.600 Soldaten. Eigentümer war zu diesem Zeitpunkt der Bund. Im Sommer 2006 wurde die Tauberbischofsheimer Sportfördergruppe der Bundeswehr, der vor allem Bundeskaderathleten des Fecht-Clubs am Olympiastützpunkt Tauberbischofsheim angehörten, aufgelöst. Fortan übernahm die Sportfördergruppe Mainz deren Aufgaben. Am 30. Juni 2008 verließen die letzten rund 1.000 Soldaten die Kurmainz-Kaserne. Nach dem Kauf des Areals durch die Stadt Tauberbischofsheim im Jahre 2011 entsteht im Rahmen einer Konversion der Stadtteil Laurentiusberg mit Gewerbeflächen und Wohnplätzen. Die Konversion des ehemaligen Bundeswehrstandortes startete mit der Entscheidung des Landes Baden-Württemberg, den ehemaligen Kasernenbereich auf Antrag der Stadt in das Förderprogramm „Stadtumbau-West“ aufzunehmen. Seitdem schreitet die Entwicklung des neuen Tauberbischofsheimer Stadtteils Laurentiusberg voran.

1.2 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Anlass für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim - Großrinderfeld - Königheim - Wertheim sind Planungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung der ehemaligen Kurmainz-Kaserne auf dem Laurentiusberg in Tauberbischofsheim. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und zwischenzeitlich neuen Nutzungen im Bereich Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zugeführt.

Für Teilflächen im westlichen und südlichen Bereich des Areals wurden die Bebauungspläne 'Laurentiusberg I' und 'Laurentiusberg I Erweiterung' im beschleunigten Verfahren für Urbane Gebiete aufgestellt. In der Aufstellung befinden sich aktuell die Bebauungspläne 'Wohnmobilpark Tauberbischofsheim' mit dem Ziel ein touristisches Angebot zu schaffen und der Bebauungsplan 'Laurentiusberg II', der das durch Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe geprägte Areal städtebaulich weiterentwickeln soll.

Die Gesamtfläche der ehemaligen Kurmainz-Kaserne mit 41 ha ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Bund dargestellt und widerspricht damit den Darstellungen der Bebauungspläne. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist im Folgenden eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

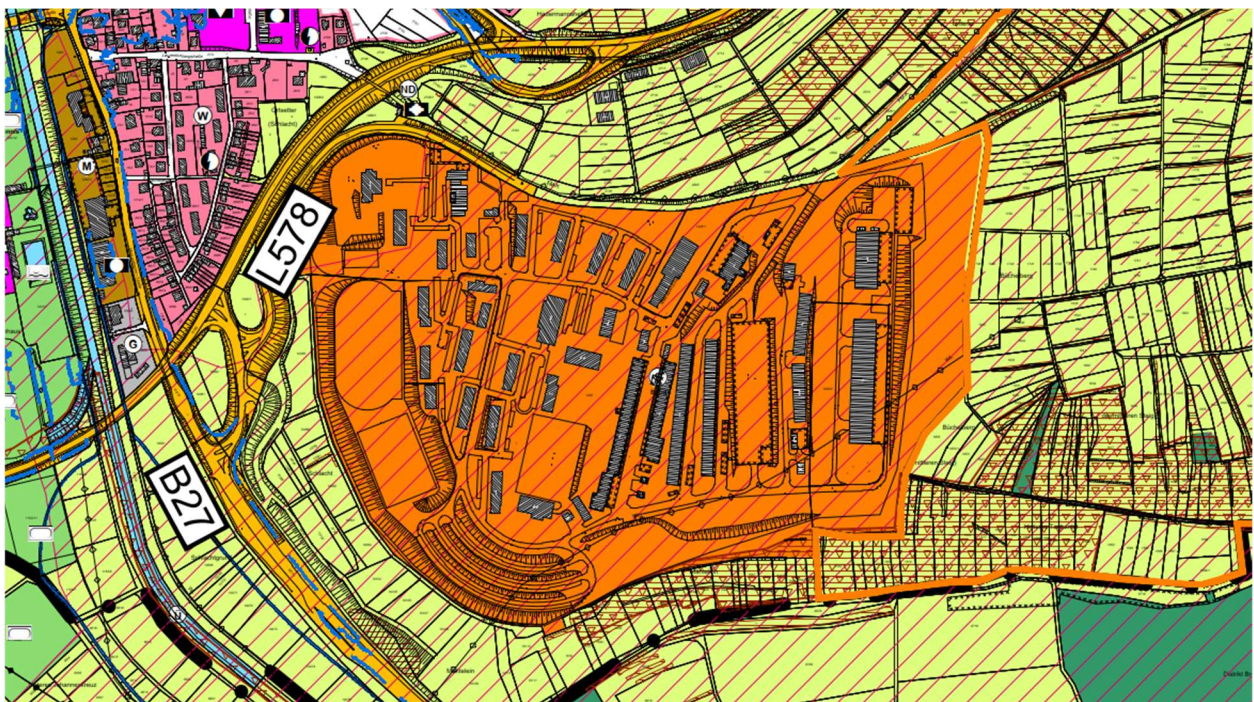


Abbildung 1 Plangebiet Sonderbaufläche Bund, Quelle FNP VG Tauberbischofsheim - Großrinderfeld - Königheim – Wertheim, 2019

Der Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits am 10.04.2014 im Gemeinsamen Ausschuss der VVG gefasst und am 19.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung erfolgen nun noch geringfügige Änderungen, so dass der Aufstellungsbeschluss zu aktualisieren und anzupassen ist.

1.3 Planwerk und Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:5.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasters. Dem Flächennutzungsplan ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beigelegt.

1.4 Verfahrensvermerke

Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen durch den gemeinsamen Ausschuss am: 14.04.2014

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/ der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Offenlegung (Darlegung)

vom: ____ bis: ____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom: ____

Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung

vom: ____ bis: ____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Mit Schreiben vom: ____

Feststellungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch den gemeinsamen Ausschuss

am: ____

Genehmigt gemäß § 6 (1) BauGB vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis mit Erlass

Nr.: ____

vom: ____

Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

am: ____

2 Planungsvorgaben

2.1 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.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- ➔ Das Plangebiet umfasst die ehemalige Kurmainz-Kaserne, die zwischenzeitlich neuen Nutzungen im Bereich Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Erholung (Wohnmobilpark) zugeführt wurden. Es handelt sich somit nicht um eine Flächenneuausweisung, sondern um eine zielgerichtete städtebauliche Weiterentwicklung des überwiegend bereits bebauten Plangebiets, einer Konversionsfläche. Noch nicht bebaute Flächen werden nachverdichtet. Das gesamte Vorhaben ist als Projekt der Innenentwicklung zu verstehen.

2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

„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.“

- ➔ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Hochwasser- und Überschwemmungsgebieten. Eine konkrete Prüfung der genannten Belange ist daher nicht erforderlich.
- ➔ Laut Kartendienst der LUBW erfährt das Plangebiet bei Starkregenereignissen nur geringe Auswirkungen. Insbesondere leiten versiegelte Flächen Oberflächenwasser schnell weiter. Grünflächen, wie sie im Plangebiet zahlreich vorhanden sind, wirken hier ausgleichend. Auch die Abflussbahnen leiten die Wässer überwiegend am Plangebiet vorbei. Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches bei Starkregenereignissen Wassermengen aufnehmen kann.
- ➔ Entsprechend dem städtischen nicht abgeschlossenen Starkregengutachten sind bei einem extremen Starkregenereignis sind bis zu mittlere Fließgeschwindigkeiten zu verzeichnen, insbesondere entlang der hangabwärts verlaufenden Straßenzüge wie Niels-Bohr-Straße und Albert-Einstein-Straße und manchen in Ost-West-Richtung verlaufenden Hangbereichen mit geringerem Bewuchs. Die Starkregenberechnung weist maximale Überflutungstiefen bis 0,5m auf. Als Überflutungsflächen sind die privaten versiegelten Bereiche und die öffentlichen Straßenflächen zu nennen. Im Rahmen der Überplanung erfolgt keine wesentliche Geländemodellierung, jedoch werden höhere Versiegelungszahlen erlaubt. Deshalb ist es wichtig Retentionsvolumen an anderer Stelle (Zisternen und Retentionsbecken) im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan zu schaffen. Damit kann das bestehende Risiko durch Starkregen im Bestandskontext beibehalten werden.
- ➔ Im Kontext der Baurechtschaffung in einer Bestandsituation, der Berücksichtigung der Ziele der Innenentwicklung und dem zu schaffenden Retentionsraum bei Versiegelung wird die Veränderung des Starkregenrisiko durch die Planung als unerheblich bewertet.

2.3 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg (2002) enthält folgende, das Vorhaben betreffende Zielsetzungen:

2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.4.3.1 G Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

2.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

2.4.3.3 G Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.

2.5.2 G Zentrale Orte sind als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen. Hierbei sind die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zu beachten. Als Zentrale Orte werden Gemeinden ausgewiesen.

3.1.2 Z Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.9. Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

3.4.2 G Bei der Konversion militärischer Einrichtungen sind raumstrukturell verträgliche und entwicklungsfördernde Folgenutzungen vorzusehen. Abrüstungsbedingte wirtschaftliche, städtebauliche und infrastrukturelle Nachteile sind auszugleichen, mindestens zu mildern.

3.4.3 G Der Bedarf an Bauflächen ist vorrangig auf ehemaligen oder frei werdenden militärischen Liegenschaften zu decken, sofern diese grundsätzlich für eine Bebauung oder Nachverdichtung geeignet sind.

- ➔ Das Plangebiet umfasst eine Konversionsfläche, die einer neuen Nutzung zugeführt wurde und wird. Das überwiegend bebaute ehemalige Kasernenareal soll mit der vorliegenden Planung städtebaulich weiterentwickelt werden. Freie Landschaft wird nicht in Anspruch genommen.
- ➔ Die vorliegende Planung stimmt mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg überein.

2.4 Regionalplan

Laut Strukturkarte 2020 des Regionalplans der Region Heilbronn-Franken liegt Tauberbischofsheim im Ländlichen Raum im engeren Sinne. Das Plangebiet ist laut Raumnutzungskarte 2020 vollständig als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Die Kreisstadt gehört mit den Gemeinden Großrinderfeld, Werbach und Königheim dem Verwaltungsraum Tauberbischofsheim an. Tauberbischofsheim ist als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an den Landesentwicklungsachsen von Heilbronn nach Würzburg, von Ellwangen nach Marktheidenfeld/Lohr und von Walldürn/Hardheim nach Tauberbischofsheim. Aufgrund der Lage an den Entwicklungsachsen ist der Kernort als Vorranggebiet für eine verstärkte Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Hier soll sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen und die Wohnbauentwicklung konzentriert werden. Der interkommunale Standort Tauberbischofsheim / Großrinderfeld ist ebenfalls als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt. Hier soll sich die gewerbliche Entwicklung konzentrieren. Die Kreisstadt ist ebenso Schwerpunkt des Einzelhandels.

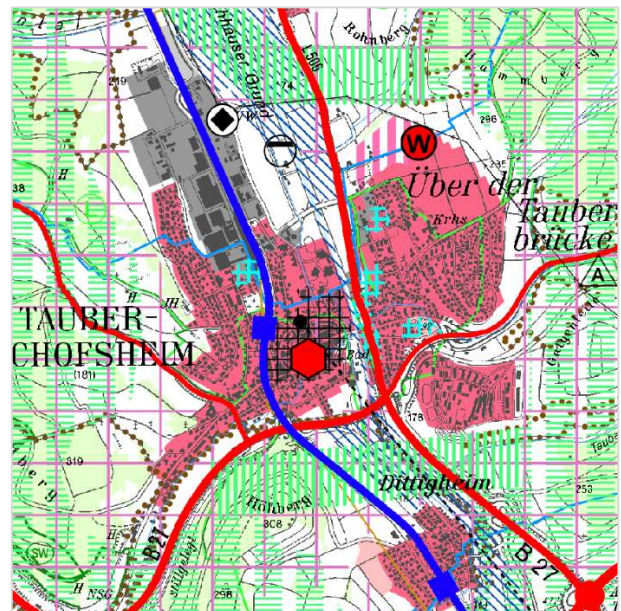


Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2020, Quelle: RNK WebGIS

Die Erhaltungsziele des NATURA 2000-Schutzgebietssystems sind besonders zu beachten. Östlich grenzt ein Regionaler Grünzug an das Plangebiet. Im mittleren Taubertal mit seinen Talauen, Talhängen und Talschultern des Muldentals zwischen Unterem und Oberem Muschelkalk stehen Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere in der Talaue und an den Trockenhängen im Vordergrund. Ebenso die Frischluftbildung, die siedlungsnaher Erholung, die Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung sowie die Bodenerhaltung und die Land- und Forstwirtschaft. Südlich des Plangebiets verläuft eine Grünzäsur. Das Taubertal mit Hühberg dient hier der Hochwasserretention, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Siedlungszäsur.

Tauberbischofsheim ist von einem großzügigen Vorbehaltsgebiet für Erholung umgeben, welches südlich und östlich an das Plangebiet angrenzt. Tauberbischofsheim ist Teil des regionalbedeutsamen Radweges Liebliches Taubertal von Wertheim nach Rothenburg o. d. Tauber sowie von Tauberbischofsheim über Großrinderfeld nach Kleinrinderfeld/Würzburg und des Odenwald-Madonnen-Weges von über Königheim nach Walldürn/Buchen.

- ➔ Die Planung stimmt mit den Vorgaben des Regionalplanes Heilbronn-Franken überein.

3 Festsetzungen

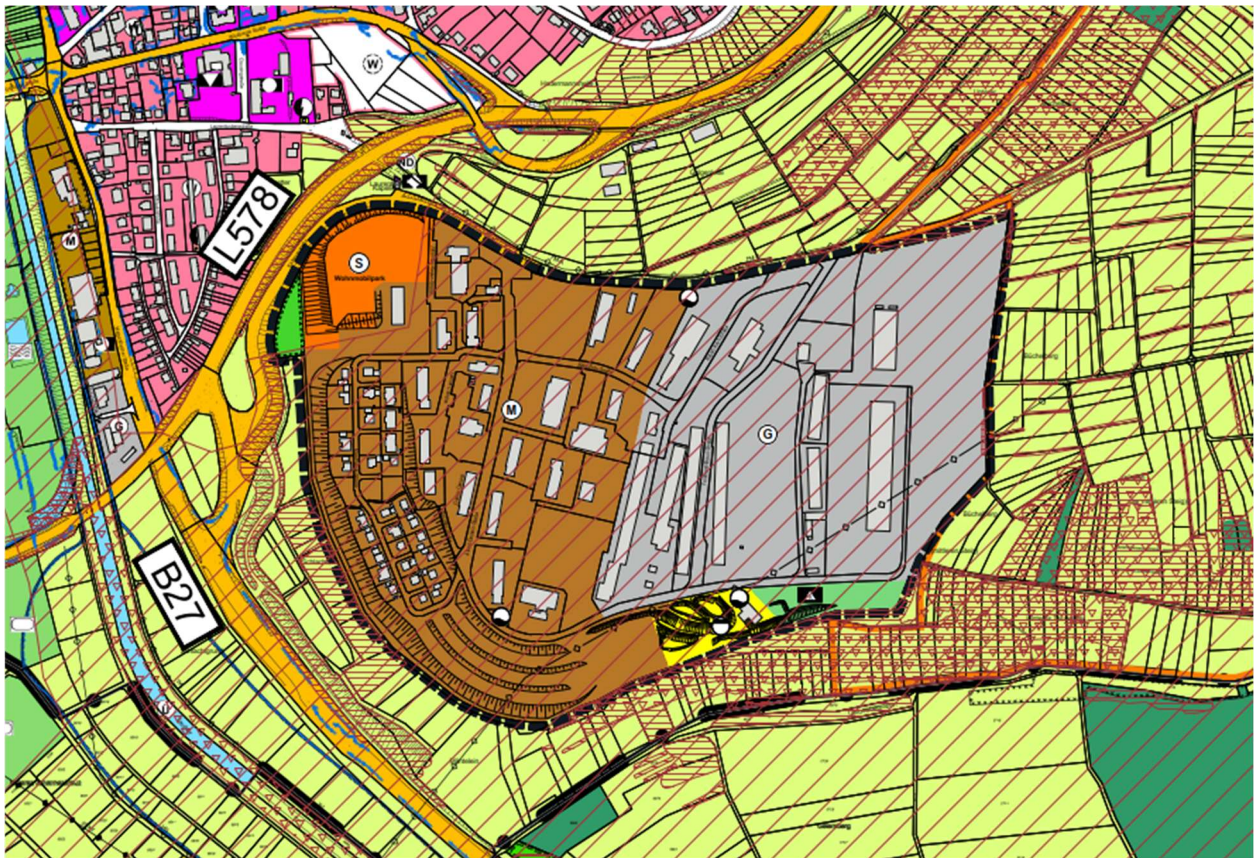


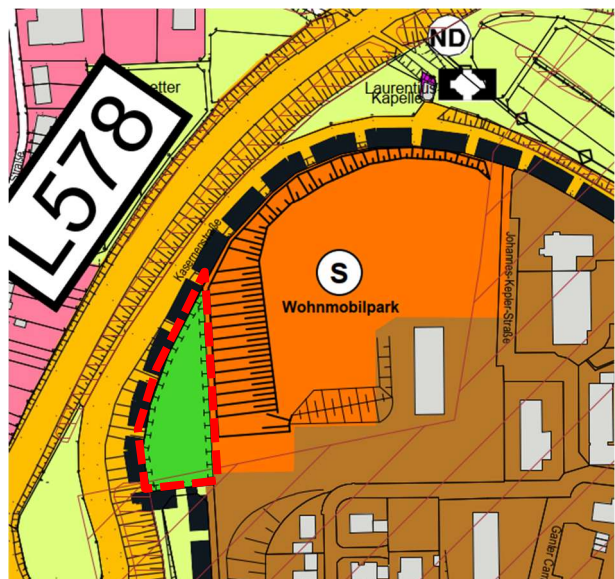
Abbildung 3: Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG TBB

Der Änderungsbereich umfasst 41 ha.

3.1 'Ausgleichsfläche'

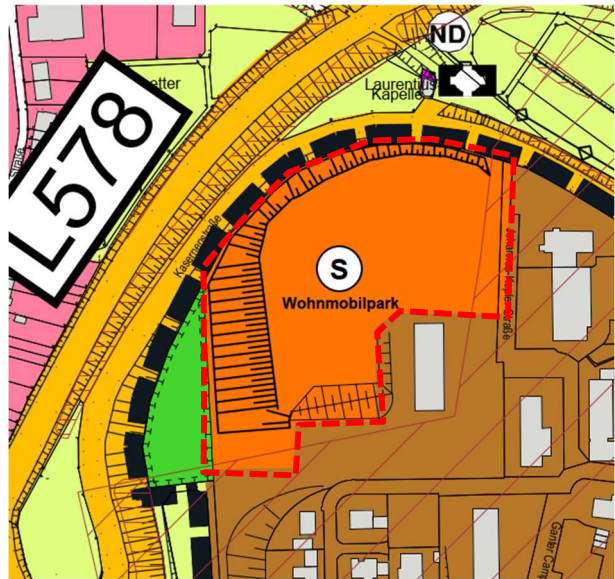
Am nordwestlichen Gebietsrand der ehemaligen Kurmainz-Kaserne befindet sich eine Wiesenfläche. Die bisherige Sonderfläche Bund wird hier zu einer Ausgleichsfläche umgewidmet. Die Teilfläche wird mit einer Fläche von 1.750m² als Blühbrache im Öko-konto der Stadt Tauberbischofsheim übernommen.

Nach Norden und Westen begrenzen weitere Wiesenflächen den Bereich. An diesen führt die Kasernestraße entlang. Nach Süden liegen ebenfalls Wiesen, im Osten Gehölzstrukturen. Ein kleiner Teilbereich im Süden liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Main-Tauber-Tal'. Auf der weiteren Grundstücksfläche im Nordwesten des Plangebiets ist ein Wohnmobilpark geplant. Nach Süden schließen auf demselben Grundstück Gehölzstrukturen an. Ganz im Süden befinden sich die ehemaligen Parkplätze sowie ein Lagerplatz, die durch den Bebauungsplan „Laurentiusberg I Erweiterung“ überplant worden sind.



3.2 Umwidmung 'Sonderbaufläche Wohnmobilpark'

Am nordwestlichen Gebietsrand der ehemaligen Kurmainz-Kaserne soll im Bereich des früheren Kasinogebäudes ein Wohnmobilpark auf 1,8 ha entstehen. Zum Beginn der Planungsarbeiten im Sommer 2025 befand sich auf der Fläche eine abgeräumte Schotterfläche. Das Kasinogebäude war bereits abgerissen. Das ehemalige leerstehende Bestandsgebäude und Bäume wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Tauber-Kreises entfernt. Die Stadt Tauberbischofsheim schafft mit dem Wohnmobilpark ein modernes, naturnahes Übernachtungsangebot für Wohnmobilreisende, um den wachsenden Tourismus in der Region zu fördern und gleichzeitig eine bestehende infrastrukturelle Lücke im Angebot der Kreisstadt als auch des Main-Tauber-Kreises zu schließen. Zweckbestimmung des Sondergebietes im Bebauungsplan ist „Wohnmobilpark, Glampingunterkünfte und Gastronomie“. Für die neue Nutzung wird der Bebauungsplan 'Wohnmobilpark Tauberbischofsheim' aufgestellt, der sich aktuell im Verfahren befindet.

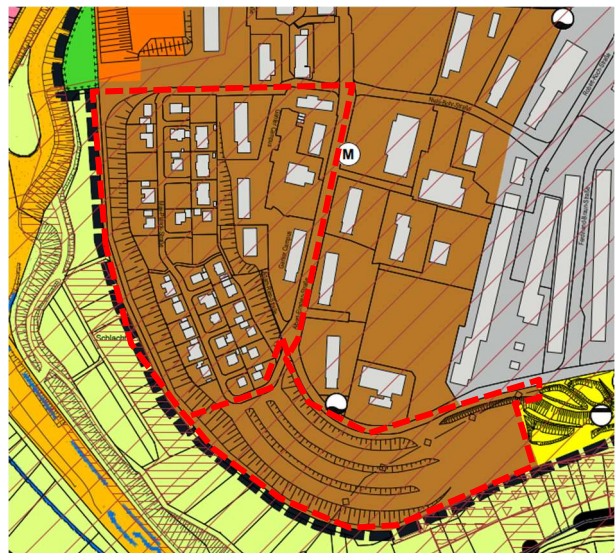


Die Sonderbaufläche umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 1428 mit einer Größe von 1,8 ha. Die Anhöhe ist in rund 10 Minuten fußläufiger Entfernung von der Altstadt zu erreichen. Belange von Schutzgebieten sind nicht betroffen. Es grenzt das Landschaftsschutzgebiet 'Main-Tauber-Tal' an. Die Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Durch die angrenzende Bebauung wirken bereits anthropogene Einflüsse auf das Plangebiet. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die Erfüllung der Verbotstatbestände kann unter Beachtung konfliktvermeidender Maßnahmen ausgeschlossen werden.

3.3 Berichtigung 'Gemischte Baufläche'

Im südwestlichen Teilbereich des Laurentiusbergs wird eine Gemischte Baufläche festgesetzt. Das Plangebiet ist laut den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Laurentiusberg I“ und „Erweiterung Laurentiusberg I“ nach § 13a BauGB als Urbane Gebiete ausgewiesen. Der „Laurentiusberg I“ umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Im Westen dominiert Wohnnutzung. Im Osten befinden sich gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungseinrichtungen. Der Bebauungsplan „Laurentiusberg I“ ist rechtsverbindlich seit 20.06.2018. Der südliche unbebaute Teilbereich ist durch den Bebauungsplan „Erweiterung Laurentiusberg I“ überplant. Das Gebiet besteht aus Parkplätzen sowie einem Lagerplatz. Das Gebiet soll als Baufläche zu Wohn- und Gewerbebezwecken erschlossen werden. Die Flächen sind aktuell noch im Ursprungszustand. Der Bebauungsplan „Erweiterung Laurentiusberg I“ ist rechtsverbindlich seit 02.12.2022.

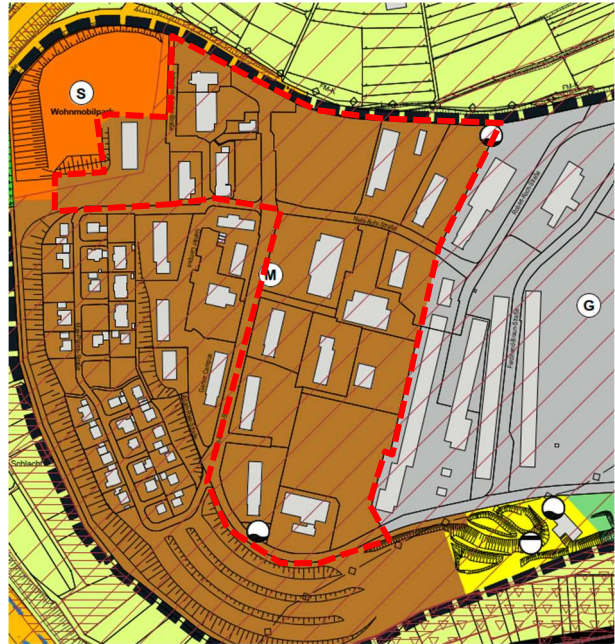
Die FNP-Darstellung wird im Zuge einer Berichtigung angepasst.



Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Weitere Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Stand: 2016) erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind.

3.4 Umwidmung 'Gemischte Baufläche'

Der mittlere Teilbereich des Plangebiets wird mit dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 'Laurentiusberg II' ebenfalls als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Plangebiet wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren als Urbanes Gebiet festgesetzt. Der Teilbereich ist insgesamt durch großzügige Straßenräume und Durchgrünung geprägt. Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Es befinden sich gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungseinrichtungen gemischte Wohn- und Dienstleistungsgebäude, eine Gastronomie öffentliche Einrichtungen und Wohngebäude im Teilbereich. Im Norden der Teilfläche befindet sich noch ein unbebautes Grundstück im Kreuzungsbereich Albert-Einstein-Straße und Niels-Bohr-Straße mit einer Fläche von 0,9ha. Im Süden der Teilfläche kommt noch der ehemalige Exerzierplatz (1 ha) als vollversiegelte Fläche zu liegen. Hier bieten sich verschiedene Nachnutzungsmöglichkeiten an. Durch die Schaffung von Baurecht im Rahmen der Bebauungsplanung bietet sich die Chance diese Bereiche einer Bebauung und damit einer Nachverdichtung zuzuführen. Die gemischte Baufläche umfasst 10 ha.



Für den Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Ebenso ein Umweltbericht, in dem die Umweltbelange detailliert abgehandelt werden. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 'Main-Tauber-Tal', weitere Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.5 Umwidmung 'Gewerbliche Baufläche'

Nach Osten schließt eine gewerbliche Baufläche an die gemischte Baufläche an. Hier sind bereits Gewerbebetriebe, Lagerhallen, Lagerlogistik (Freilager) untergebracht. Dieser Teilbereich wird ebenfalls durch den Bebauungsplan 'Laurentiusberg II' überplant. Es sind insbesondere viele und sehr großzügige Straßenräume zu verzeichnen. Das Plangebiet steigt von West nach Ost an. Die Böschungsbereiche zwischen den Nutzungen terrassieren das Gebiet, besitzen teilweise eine Breite von bis 25 m und sind großzügig mit großen Gehölzstrukturen bewachsen. Größere ungenutzte Bereiche sind aktuell nicht zu verzeichnen. Insgesamt Ziel die Bebauungsplanung darauf ab eine Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen.

Ganz im Osten des Teilbereiches überplante die Sonderbaufläche Bund noch Ackerflächen. Um das ehemalige Gebiet „SO Bund“ vollständig hinsichtlich der Festsetzungen aufzulösen zu können, wird der gesamte östliche Teilbereich der „SO Bund“ Fläche zu gewerblicher Baufläche umgewidmet. Die gewerbliche Fläche nimmt 17,2 ha in Anspruch.

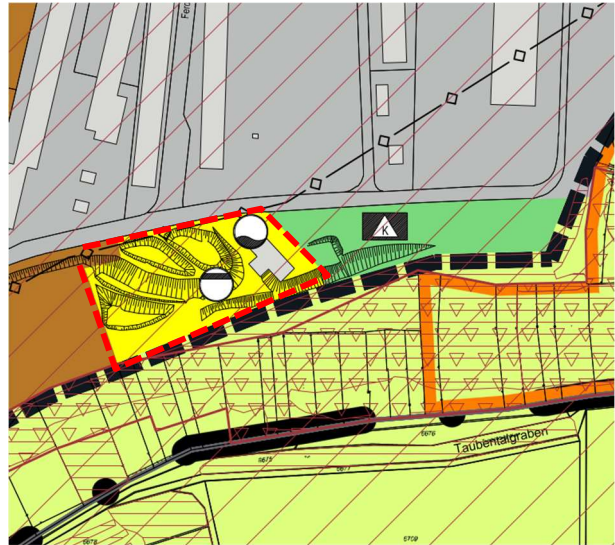


Für den Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Ebenso ein Umweltbericht, in dem die Umweltbelange detailliert abgehandelt werden. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 'Main-Tauber-Tal'. Geschützte Biotope wurden aus dem Geltungsbereich außen vor gelassen. Weitere Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.6 Fläche für Ver- und Entsorgung

Nach Süden liegen ein Regenrückhaltebecken und ein Wasserhochbehälter. Für diese wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt. Die Größe beträgt 0,9 ha. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

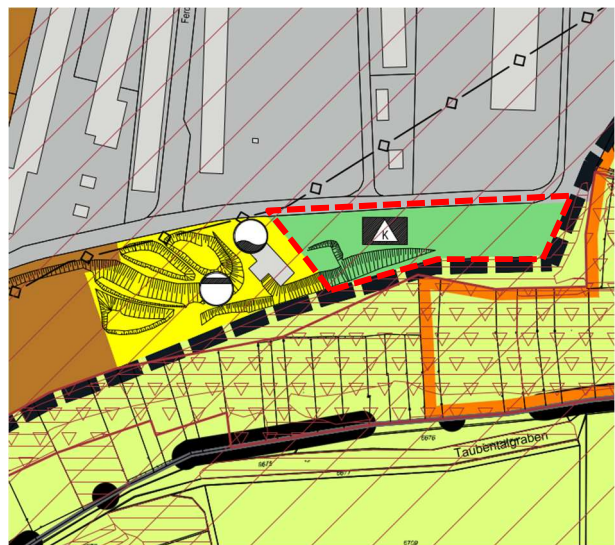
Die Fläche liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Geschützte Bereiche wurden aus dem Geltungsbereich außen vorge lassen.



3.7 Umwidmung 'Grünfläche'

Nach Südosten befindet sich eine Wiesenfläche die als Grünfläche ausgewiesen wird. Hier wurde ein Naturkindergarten für zwei Gruppen angesiedelt. Es wird eine Fläche von 0,7 ha in Anspruch genommen. Durch die randliche Begrünung entlang der Albert-Einstein-Straße ist der Kindergarten vom Plangebiet kaum wahrnehmbar.

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet 'Main-Tauber-Tal'. Geschützte Bereiche wurden aus dem Geltungsbereich außen vorge lassen.



4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz sehr gut erreichbar und innerhalb ist das Plangebiet vollständig erschlossen. Es müssen keine weiteren Straßen angelegt oder ertüchtigt werden. Das Verkehrsaufkommen wird nur unmerklich zunehmen.

5.3 Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

5.3.1 Schutzgut Boden

Laut Übersichtsbodenkarte 1:50.000 (Quelle LGRB) ist der Planbereich als Siedlungsgebiet kartiert, weshalb keine Bodeneinheiten ausgewiesen sind. Die Böden im Plangebiet weisen aufgrund der Überbauung und anthropogenen Prägung verminderte natürliche Bodenfunktionen und eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Auf den Grünflächen können die natürlichen Bodenfunktionen erfüllt werden.

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung nur auf bisher unbebauten Flächen verletzt. Die bestehenden Grünflächen werden überwiegend erhalten, sodass der Boden hier seinen Funktionen nachkommen kann. Insgesamt ist eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

5.3.2 Schutzgut Fläche

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst überwiegend bereits bebaute Fläche. Das Projekt wird aufgrund der Konversion als Projekt der Innenentwicklung betrachtet. Es herrschen Grundflächenzahlen von bis zu 0,8 vor, was einer hohen Versiegelung entspricht. Eine verdichtete Bauweise ist hier das erklärte Ziel der Innenentwicklung. Es werden keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Bestehende Grünflächen werden erhalten. Der Eingriff wird daher als gering eingeordnet.

5.3.3 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut und weist damit keine besondere Bedeutung für die Frischluftzufuhr auf. Die versiegelten Flächen erhitzen sich stärker. Großzügige Grünflächen und Gehölzstrukturen wirken ausgleichend, weshalb deren Erhalt festgesetzt ist. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sind in den Bebauungsplänen festgelegt. Die Erheblichkeit für das Schutzgut Klima/Luft ist gering.

5.3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer verzeichnet. Ca. 180 m nördlich des Plangebiets fließt die 'Edelbergshohle' als Gewässer II. Ordnung. Ca. 90 m südlich verläuft der 'Taubentalgraben', ebenfalls als Gewässer II. Ordnung. Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das im geplanten Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser wird dem Boden- und Wasserhaushalt vollständig zugeführt und somit auch der natürliche Wasserkreislauf nicht beeinträchtigt. Als Hinweis wurde in die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen, dass die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone anzustreben ist.

Das Niederschlagswasser soll in Retentionszisternen oder Retentionsbecken gespeichert werden.

5.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurden für das Plangebiet spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt. Die Ergebnisse fanden in der Aufstellung der Bebauungspläne Beachtung.

Das Plangebiet ist bereits deutlich anthropogen geprägt und weist ein geringes Potenzial an möglichen Brut-, Balz-, und Wohnstätten und Nahrungsgebieten auf. Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass nur solche Tierarten vorkommen, die relativ unempfindlich gegenüber Störungen sind und bei denen eine gewisse Gewöhnung an Menschen besteht.

Von der Flächenbeanspruchung könnten Nahrungshabitate von Fledermaus- und Vogelarten betroffen sein. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch das Pflanzgebot neue Strukturen entstehen, die für einige Arten neuen Lebensraum ermöglichen. Die Brutmöglichkeiten für baum-, gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten werden sich erhöhen. Die Außenanlagen können Versteck-, Sonn- und Eiablageplätze für Reptilien bieten.

Aufgrund der zeitlichen Begrenzung möglicher Rodungen (außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar) werden die baubedingten Wirk

5.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Durch das Plangebiet verlaufen die jeweiligen Erschließungsstraßen, aber keine Durchfahrtsstraßen. Es befinden sich gewerbliche Betriebe und Dienstleistungseinrichtungen im Plangebiet. Insofern besteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie gewerbliche Immissionen.

Im Rahmen der Bebauungspläne 'Laurentiusberg I', 'Laurentiusberg I Erweiterung' und 'Wohnmobilpark Tauberbischofsheim' wurden Schallimmissionsgutachten erstellt. Auch für den 'Laurentiusberg II' befindet sich ein Schallgutachten in der Bearbeitung. Die Ergebnisse fanden in der Entwicklung der Bebauungspläne Berücksichtigung. Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig, da mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der anthropogenen Prägung und der intensiven Nutzung keine Erholungsfunktion. Die randliche Begrünung des Plangebietes bleibt erhalten bzw. wird ergänzt.

Für den Menschen resultieren aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.3.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt auf dem Laurentiusberg, einer Anhöhe südöstlich des Stadtzentrums von Tauberbischofsheim. Die ehemalige Kurmainz-Kaserne wird zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzt. Nahezu das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets 'Main-Tauber-Tal'.

Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien 'Vielfalt', 'Eigenart' und 'Schönheit' aufgrund der anthropogenen Nutzung als gering eingestuft. Hinsichtlich der Vielfalt sind wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt vorhanden. Hinsichtlich der Eigenart sind keine Elemente mit landwirtschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden.

Da das Plangebiet bereits bebaut war und nun weiterentwickelt wird, sind keine Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten.

5.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Sichtbeziehungen zu kulturhistorisch bedeutenden Gebäuden bestehen nicht.

5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planungsumsetzung würde die derzeitige anthropogene Flächennutzung weiterhin bestehen bleiben. Eine städtebauliche Weiterentwicklung, die auf eine Verbesserung in den Bereichen Verkehr, Grünordnung sowie Klimaschutz und Klimaanpassung abzielt, würde nicht stattfinden.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen 'Laurentiusberg I' und 'Erweiterung Laurentiusberg I' sind verschiedene Minimierungsmaßnahmen, wie die Durchgrünung der Grundstücke sowie Festlegungen zur Gebäudegestaltung als auch Maßnahmen zum Bodenschutz enthalten. Ebenso sind wasserdurchlässige Oberflächen für das Schutzgut Wasser empfohlen.

In den im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen 'Wohnmobilpark Tauberbischofsheim' und 'Laurentiusberg II' werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen getroffen. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden konfliktvermeidende Maßnahmen wie Bauzeit- und Bau-feldbeschränkungen sowie einen ökologische Baubegleitung festgelegt. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge wirken auf die Schutzgüter Fläche und Wasser. Die Höhenfestsetzung wirkt minimierend auf eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima und Luft. Auf das Schutzgut Landschaftsbild wirkt ebenso der Schutz bestehender Grünstrukturen sowie die Festsetzung von Pflanzgebieten.

5.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans 'W

Innenbereich zu werten. Auf Grundlage des § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Innenbereich eine Eingriffsregelung nicht abzuarbeiten. Die Gehölzstrukturen des Plangebietes werden durch Pflanzgebote geschützt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt und Maßnahmen dazu festgesetzt. Die Vorgehensweise wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Standortalternativen wurden im Zuge der Planung nicht geprüft. Es handelt sich bei dem Plangebiet um die ehemalige Kurmainz-Kaserne. Das Gebiet wird seit 2004 nicht mehr militärisch genutzt und so hat sich durch Konversion bereits eine breite Nutzungsdurchmischung auf dem Areal ergeben. Der überwiegende Gebietsanteil stellt bereits bebaute Siedlungsfläche dar, die zu Wohnzwecken sowie für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt wird.

Die Maßnahme ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu betrachten und befindet sich in einem Sanierungsgebiet der Städtebauförderung. Der Laurentiusberg bietet mit seiner vorgegebenen Struktur verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten. Derzeit sind keine sinnvolleren Standortalternativen in der Kreisstadt Tauberbischofsheim ersichtlich.

Planungsalternativen

Wesentliche Beeinträchtigungen werden durch die FNP-Änderung nicht entstehen. Mit der Planung sollen vielmehr Verbesserungen erreicht werden, z.B. durch städtebauliche Weiterentwicklung, durch Entsiegelung, durch Erhalt/Schutz und Neuschaffung von Grünflächen, durch die Berücksichtigung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung inkl. Starkregenmanagement.

Methodisches Vorgehen

Die verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang zu den Begründungen der Bebauungspläne und wurden an den entsprechenden Stellen im Bericht gekennzeichnet. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ.

Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt bzw. in den im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen noch zu prüfen.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sollte eine Überwachung hinsichtlich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

5.8 Zusammenfassung

Die ehemalige Kurmainz-Kaserne auf dem Laurentiusberg in Tauberbischofsheim wird mit den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen und den im Verfahren befindlichen Bebauungspläne städtebaulich weiterentwickelt, es wird Baurecht geschaffen. Es sind bereits neue Nutzungen im Bereich Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen entstanden. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind im Entstehen. Neue Flächen im Außenbereich werden dafür nicht in Anspruch genommen. Die innere und die randliche Begrünung soll geschützt und erhalten werden. Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und genutzt ist, von geringer Erheblichkeit.