

Stadt Tauberbischofsheim

Main-Tauber-Kreis

„Kapelle, 1. Änderung“ In Hochhausen

Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB

BEGRÜNDUNG



VORHABENTRÄGER:

**Stadt Tauberbischofsheim
Marktplatz 8
97941 Tauberbischofsheim**

STAND: 07.09.2023



WALTER Ingenieure

Johannes-Kepler-Straße 1 · 97941 Tauberbischofsheim
www.walteringenieure.de

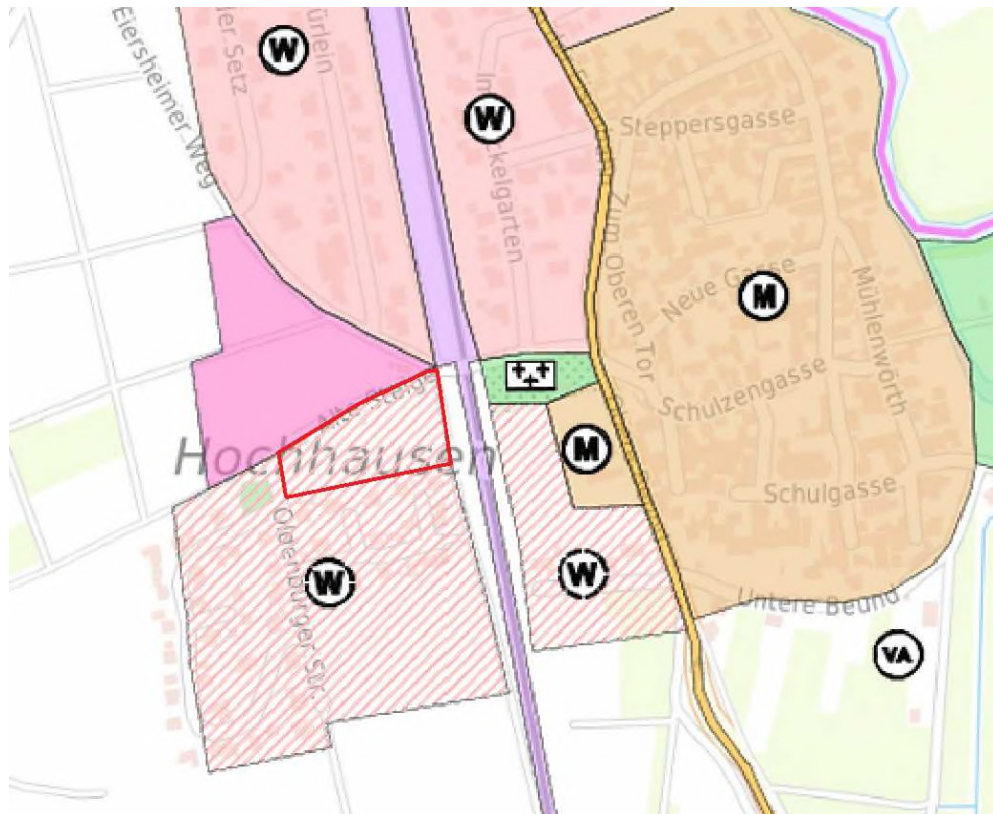
INHALTSVERZEICHNIS

1	Bebauungsplanverfahren	3
2	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	4
3	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
4	Übergeordnete Planungen	4
	4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	4
	4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	6
	4.3 Allgemeines / Verwaltungsraum Tauberbischofsheim	8
	4.4 Flächennutzungsplan	8
5	Abgrenzung	9
6	Lage und Größe des Plangebietes	9
7	Bestand und Umgebung	10
8	Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung	10
	8.1 Art der baulichen Nutzung	10
	8.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	10
	8.3 Nebenanlagen	11
	8.4 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen	11
	8.5 Dächer	12
	8.6 Stellplätze, Carports, Garagen	12
	8.7 Wohnungsanzahl	13
	8.8 Verkehrsflächen	13
	8.9 Bepflanzung	13
	8.10 Einwohnerdichte	13
9	Erschließung des Baugebietes	13
	9.1 Verkehrserschließung	13
	9.2 Ver- und Entsorgung	13
	9.3 Entwässerung	14
	9.4 Wasserversorgung	14
10	Nachhaltigkeit	14
11	Bodenschutz	14
12	Immissionsschutz	15
13	Belange des Naturschutzes	15
	13.1 Umweltbericht	15
	13.2 Umweltverträglichkeit	19
	13.3 Artenschutz / CEF-Maßnahmen	21
14	Pflanzlisten	21
	14.1 Gehölzpflanzungen	21
15	Städtebauliche Daten	22
	15.1 Flächenbilanz	22
	15.2 Wohneinheiten	22
	15.3 Kosten	23
16	Altlasten	23
17	Bodenordnung	23

BEGRÜNDUNG
Zum Bebauungsplan
"Kapelle, 1. Änderung"
Tauberbischofsheim - Hochhausen

1 Bebauungsplanverfahren

Zur Erlangung des Baurechts soll ein Bebauungsplanverfahren als Regelverfahren nach § 8 BauGB durchgeführt werden.



<https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/Kartenviewer>

Die überplante Fläche schließt an die Bebauung in Hochhausen an. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach als Wohnbaufläche enthalten.

Die erforderliche saP wurde bereits erstellt.

2 Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Im Ortsteil Hochhausen besteht der dringende Bedarf für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte. Die Stadt Tauberbischofsheim konnte die hier überplanten Grundstücke inzwischen erwerben, so dass hier das Baurecht für die Kindertagesstätte geschaffen werden soll. Am Ort der jetzigen Kindertagesstätte besteht keine Möglichkeit für den Neubau, der Betrieb aufrecht erhalten werden muss und Ausweichräume nicht zur Verfügung stehen.

In Hochhausen stehen sonst keine Flächen für den Bau zur Verfügung. Die Fläche, die nicht für die Kindertagesstätte benötigt wird, soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Bereich von Tauberbischofsheim stehen weder in der Kernstadt noch in Hochhausen freie Bauflächen zur Verfügung. Noch vorhandene freie Bauplätze sind in privater Hand und können von Bauwilligen nicht erworben werden

Um Bauwilligen und jungen Familien die Möglichkeit zu geben in Hochhausen zu bleiben, sollen nördlich der bestehenden Bebauung weitere Flächen erschlossen werden.

Für Tauberbischofsheim ist laut der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für den Zeitraum 2020-2035 mit einer Bevölkerungszunahme von 2,8 % zu rechnen.

Die Erschließung soll 2024 erfolgen.

3 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Planungsziele der übergeordneten Planung verwirklicht werden, es sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen werden.

Die Stadt will das Baurecht für den dringend erforderlichen Ersatzneubau der Kindertagesstätte schaffen.

4 Übergeordnete Planungen

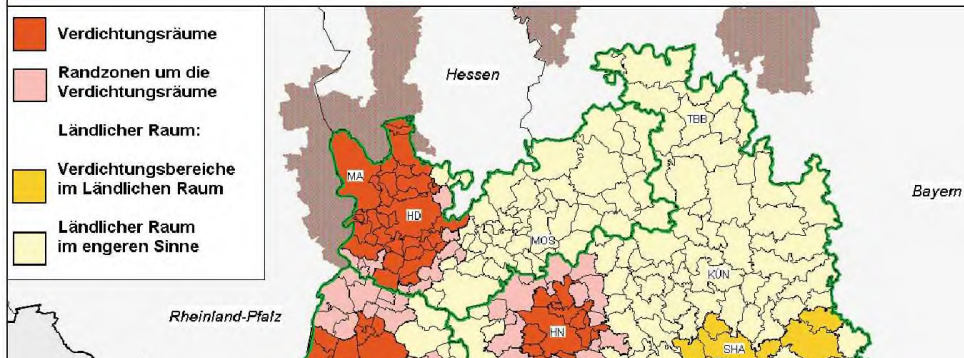
4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Franken auf.

Der Main-Tauber-Kreis mit allen seinen Gemeinden wird dem ländlichen Raum im engeren Sinn zugeordnet.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

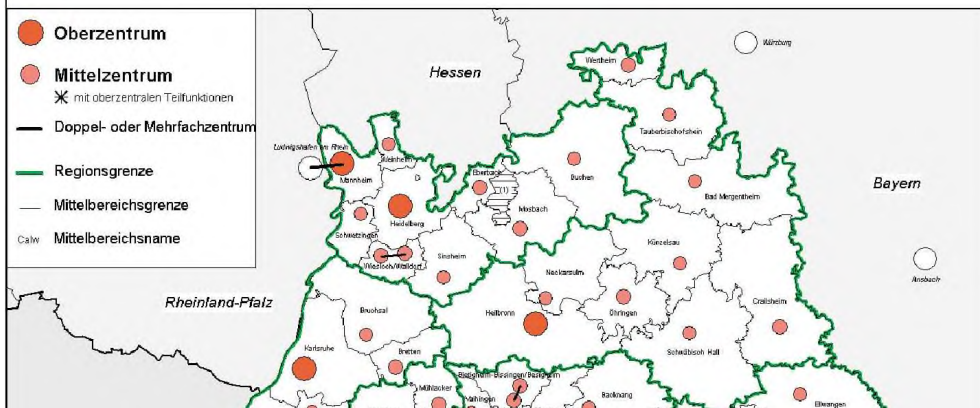
Zu 2.1.1 Raumkategorien



Tauberbischofsheim bildet zusammen mit den Gemeinden Großrinderfeld, Grünsfeld, Königheim, Kilsheim, Lauda-Königshofen, Werbach und Wittighausen den Mittelbereich Tauberbischofsheim. Tauberbischofsheim ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

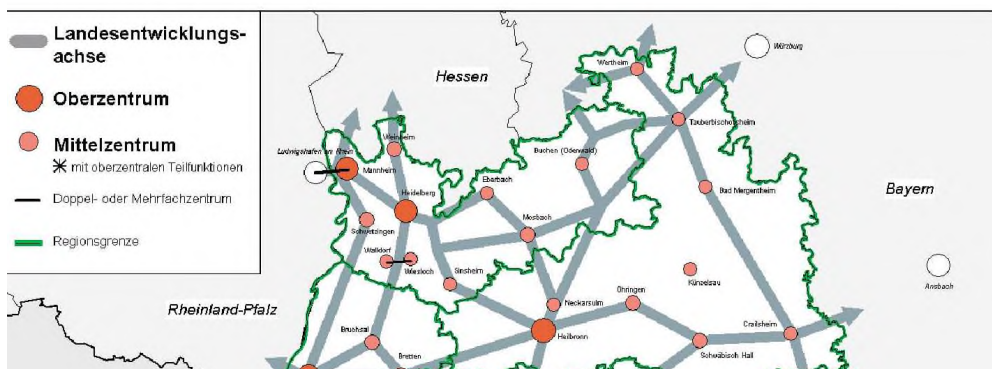
LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

Zu 2.5 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche – Oberzentren, Mittelzentren und Mittelbereiche –



LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

Zu 2.6.2 Landesentwicklungsachsen



Tauberbischofsheim liegt auf den Landesentwicklungsachsen

- Heilbronn – Neckarsulm (- Adelsheim / Osterburken) – Tauberbischofsheim (- Würzburg)
- Tauberbischofsheim (- Walldürn / Hardheim)
- Wertheim – Tauberbischofsheim - Bad Mergentheim – Crailsheim – (Ellwangen [Jagst]).

Gemäß des LEP soll bei der Baulandausweisung darauf geachtet werden, dass kein ungegliedertes bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum entsteht. Auf eine angemessen dichte Bebauung ist zu achten. Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten bzw. auszubauen. Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen.

4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Stadt Tauberbischofsheim ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen.

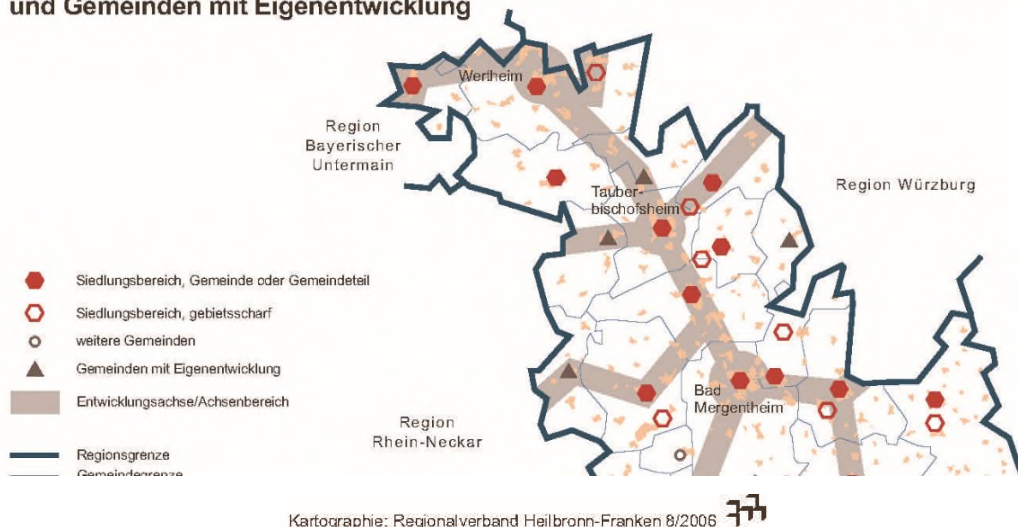
Gemäß den Ausführungen des Punktes 2.1.3.2 ist Tauberbischofsheim dem „ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet.

Die Entwicklungsachsen werden im Regionalplan konkretisiert:

Tauberbischofsheim ist Bestandteil der Landesentwicklungsachse nach Punkt 2.2.1(2)

- Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a. K. – Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg);
- (Ellwangen) – Crailsheim – Rot am See – Blaufelden/Schrozberg – Niederstetten – Weikersheim – Bad Mergentheim – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr);
- (Walldürn/Hardheim) – Tauberbischofsheim;

**Übersichtskarte 3:
Gemeinden/Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungsentwicklung (Siedlungsbereiche)
und Gemeinden mit Eigenentwicklung**



In Punkt 2.4 Siedlungsentwicklung und dem Unterpunkt 0 Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung sind folgende Siedlungsdichten anzustreben:

(5) Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre sind beim Wohnungsbau folgende Mindest-Bruttowohndichten zugrunde zu legen:

- Oberzentrum: 70 EW/ha
- Mittelzentren: 60 EW/ha
- sonstige Gemeinden im Verdichtungsraum und in der Randzone des Verdichtungsraums: 50 EW/ha
- Unter-, Kleinzentren im Ländlichen Raum i.e.S. und Gemeinden im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum: 45 EW/ha
- Sonstige Gemeinden im Ländlichen Raum: 40 EW/ha

Weitere Aussagen über durchzuführende Entwicklungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

Unvermeidliche Neuausweisungen sollen jedoch durch eine ökologische und landschaftliche Einbindung so vorgenommen werden, dass zusätzliche Belastungen minimiert und durch die Orientierung an der Ortstypik die Neuausweisungen als organische Weiterentwicklungen bestehender Siedlungskörper vorgenommen werden. Dabei sollen auch Beeinträchtigungen der Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität in den Gemeinden u.a. durch Abstimmung mit immissionsschutzbezogenen Aspekten vermieden werden und eine Einbindung in die umgebenden landschaftlichen Strukturen erfolgen. Die

immissionsschutzbezogenen Aspekte umfassen dabei entsprechend der Fachgesetzgebung auch die Belange der Siedlungsbelüftung.

Im Punkt 2.4.1 wird der Kernort von Tauberbischofsheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit aufgeführt.

In der Begründung zum Punkt 2.4.1 steht:

*Bei den Mittelzentren Neckarsulm, Künzelsau, Öhringen, Crailsheim, Bad Mergentheim, **Tauberbischofsheim**, Wertheim stand in Bezug auf die Festlegung von Siedlungsbereichen ebenfalls die längerfristige Auslastung der mittelzentralen Infrastruktur durch Zuordnung zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen im Vordergrund, weiterhin wurde ihre jeweils verkehrsgünstige Lage auf einer Entwicklungsachse bzw. an einer Schienenstrecke berücksichtigt. In mehreren Fällen konnte dabei an frühere Festlegungen räumlich angeknüpft werden, die durch die Entwicklung der letzten Jahre auch bestätigt worden waren.*

4.3 Allgemeines / Verwaltungsraum Tauberbischofsheim

Tauberbischofsheim mit seinen Ortsteilen gehört zum Verwaltungsraum Tauberbischofsheim mit den Gemeinden Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach im Main-Tauber-Kreis innerhalb der Region Franken.

Im Verwaltungsraum leben insgesamt 23.892 Einwohner (Stand 31.12.2022). Davon leben im Stadtgebiet von Tauberbischofsheim 13.513 Einwohner (Stand 31.12.2022).

(Bevölkerungszahlen: Quelle Statistisches Landesamt Baden Württemberg)

4.4 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach stammt aus dem Jahr 1986, festgestellt durch den Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft vom 10.09.1985, genehmigt durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis am 17.01.1986.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan besteht aus:

- den Planzeichnungen (Teilpläne 1 – 5) im Maßstab M 1:10.000 sowie
- dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

Als erfüllende Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Großrinderfeld-Königheim-Werbach liegt die Zuständigkeit zur Fortschreibung oder zur Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Stadt Tauberbischofsheim.

Das Planwerk des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes liegt lediglich in Papierform vor. Zur Bearbeitung der 6. Flächennutzungsplanänderung (Steuerung der Windkraftnutzung) wurden die derzeitigen FNP-Inhalte digital in die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) übertragen. Ein Auszug des digitalisierten Planwerks mit Darstellung des Plangebiets ist nachfolgend dargestellt.



Derzeit befinden sich die 12. Bis 25. Änderung des Flächennutzungsplanes im formellen Verfahren ebenso wie die Digitalisierung des Gesamtwerkes.

Im Flächennutzungsplan ist die jetzt betrachtete Fläche als Fläche für Wohnbebauung dargestellt. In der vorliegenden Planung wird für die Errichtung der Kindertagesstätte auf einer Teilfläche ein Sondergebiet ausgewiesen. Durch die Ausweisung der Fläche für die Kindertagesstätte bleibt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt.

5 Abgrenzung

Im Zuge des Bebauungsplanes werden folgende Grundstücke auf der Gemarkung Hochhausen überplant:

Flurstücke 7025, 7026, 7028

6 Lage und Größe des Plangebietes

Das Baugebiet „Kapelle, 1. Änderung“ im Tauberbischofsheimer Ortsteil Hochhausen schließt nördlich an die bestehende Bebauung an.

Die Fläche des künftigen Baugebietes beträgt 0,496 ha.

Die geplante Erschließung erfolgt über die Straße „Alte Steige“.

Das Gebiet wird begrenzt durch den bahnparallelen Weg im Osten, die Straße „Alte Steige“ im Norden, die Oldenburger Straße im Westen und die bestehende Bebauung des Gebietes „Kapelle“ im Süden.

7 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Taubertal auf einer Höhe von 188 müNN bis 198 müNN. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 9 %

Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

8 Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das ca. 0,496 ha große Gebiet „Kapelle, 1. Änderung“ soll auf einer Fläche von 0,331 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO und auf einer Fläche von 0,145 ha als Sondergebiet „Kindertagesstätte“ ausgewiesen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig alle weiteren in § 4 Abs. 2 und Abs 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

8.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzelgebäuden und Doppelhäusern (§ 22 BauNVO) vorgesehen.

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO im WA mit 0,4, für das Sondergebiet mit 0,5 festgesetzt, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Zusätzlich wurden die Grundstücksgrößen reduziert und damit der derzeitigen Nachfragsituation angepasst.

Das Grundstück für den Bau der Kindertagesstätte hat einschließlich der erforderlichen Frei- und Spielfläche eine Größe von 1.447 m²

Die Grundstücke sind für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Es stehen 5 Grundstücke mit Größen zwischen 554 m² und 1053 m² für Bauwillige zur Verfügung.

8.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, wobei Anlagen zur Nutztierhaltung nicht erlaubt sind.

Im Gebiet sollen eigengenutzte Gebäude entstehen mit der Möglichkeit einen Teil des Gebäudes zu vermieten.

Die Begrenzung der Nebenanlagen auf 1 Nebenanlage je Einzelhaus / Doppelhaushälfte, außerhalb der Baugrenzen zusätzlich zu den Garagen und Carports, soll einer ungeordneten Bebauung und einer zu großen Flächenbefestigung entgegenwirken.

Nebenanlagen sind mit einer max. Größe von 25 m³ Bruttorauminhalt möglich (vgl. Pkt 1.1.4.1 der textlichen Festsetzungen). Sie dürfen nicht am Fahrbahnrand errichtet werden, um Einschränkungen in der Sicht zu vermeiden.

Um für den Betrieb der Kindertagesstätte Abstellflächen und überdachte Außenbereiche schaffen zu können wird hier ein Baufenster für Nebenanlagen ausgewiesen.

8.4 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen

Für die Gebäude wird 1 Vollgeschoss als maximal möglich festgesetzt.

Die Firsthöhe wird im WA einheitlich mit 7,00 m über EGRFH festgesetzt. Für die Kindertagesstätte wird eine max. Firsthöhe von 7,50 m festgesetzt.

Mit dieser Gebäudehöhe ergibt sich eine gute Anbindung zu den bereits bebauten Bereichen des anschließenden Gebietes „Kapelle“.

Für Flachdachgebäude gilt eine Firsthöhe = Oberkante Attika des allseits eingerückten Staffelgeschosses von 7,00 m / 7,50 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Für Gebäude mit Flachdach gilt, dass die Staffelgeschosse oberhalb der Traufhöhe allseits um mindestens 1,00 m eingerückt werden müssen. Dadurch ergibt sich eine Wandhöhe, die der Wandhöhe der Gebäude mit geneigtem Dach entspricht.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH) kann von der Höhe des Bezugspunktes am Fahrbahnrand um maximal 0,50 nach unten bzw. 0,50 m nach oben abweichen. Dieser befindet sich in Grundstücksmitte am Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraßen. Die möglichen Abweichungen von der Bezugshöhe am Fahrbahnrand ermöglicht den Bauherren eine größtmögliche Flexibilität bei der Nutzung ihrer Grundstücke.

Durch die Festlegung der EGRFH wird die vorhandene Geländesituation aufgenommen, so dass sich die Bebauung optimal in das Gelände einfügen kann.

Für die Gebäude sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sowie versetzte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° bzw. für die

Kindertagesstätte 15° bis 30° zulässig. Die Dachformen orientieren sich am bereits ausgebauten Gebiet „Kapelle“ unmittelbar südlich des jetzt beplanten Gebietes.

8.5 Dächer

Durch die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baugebiets sichergestellt werden. Die Firstrichtungen sind, jeweils bezogen auf die einzelnen Grundstücke, parallel bzw. senkrecht zu den Grundstücksgrenzen auszurichten.

Die Gestaltungsvorgaben für Dachaufbauten / Dacheinschnitte, Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen wurden soweit wie möglich reduziert, um vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien und Farbtöne zugelassen.

8.6 Stellplätze, Carports, Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit ausreichend große Aufstellflächen vor Garagen vorhanden sind, ist ein Mindestabstand als Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand / Hinterkante Gehweg und der Garage / Carport von 5,50 m vorgegeben, dadurch sollen Behinderungen auf der Fahrbahn reduziert werden. Um ausreichende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Die Garagen sollen an den Baustil und die Farbgebung des jeweiligen Wohnhauses angepasst werden. Garagen und Carports können mit Flachdach gebaut werden.

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf zwei Stellplätze pro Wohnung mit einer Größe von mehr als 50 m² Grundfläche erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Diese Verpflichtung ist notwendig, um auf den Straßen einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbehinderungen und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden.

Für Wohnungen mit maximal 50 m² Grundfläche ist nur ein Stellplatz nachzuweisen. Für kleine Wohneinheiten wird die Erhöhung der Stellplätze zurückgenommen, da diese Wohnungen meistens von Einzelpersonen bewohnt werden.

8.7 Wohnungsanzahl

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude bzw. Gebäudeteil werden begrenzt, um einer zu hohen Befestigung der Grundstücke durch die Herstellung der erforderlichen PKW Stellplätze zu begegnen.

In einem freistehenden Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig in einer Doppelhaushälfte sind jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig.

8.8 Verkehrsflächen

Der Stichweg wird als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite 5,00 m konzipiert. Die Straße „Alte Steige“ und der bahnparallele Weg werden nicht verändert.

8.9 Bepflanzung

Für die Bepflanzungen sind Pflanzen der beiliegenden Pflanzenlisten einschl. der genannten Obstbäume zu verwenden (vgl. Pkt. 2.12 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

Durch die Eingrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird ein Übergang zur freien Landschaft erreicht. Durch die Verwendung der unter Punkt 2.12 der Planungsrechtlichen Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher ergibt sich eine ökologische Aufwertung der Flächen.

8.10 Einwohnerdichte

Im Bereich des geplanten Baugebiet „Kapelle, 1. Änderung“ kann eine Einwohnerdichte zwischen 60 Einwohnern pro Hektar und 96 Einwohner pro Hektar bezogen auf 0,3516 ha erreicht werden (vgl. Punkt 15 der Begründung).

9 Erschließung des Baugebietes

9.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die „Alte Steige“ und den neuen Stichweg. Die Gesamtbreite des Stichweges beträgt 5,00 m einschl. der Bordsteine die netto Fahrbahnbreite beträgt 4,70 m.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Telekommunikation erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz.

9.3 **Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Kanaltiefen sollen minimiert werden. Sollten im Gebiet unterkellerte Gebäude errichtet werden, so wird darauf hingewiesen, dass Kellergeschosse ggf. nicht im Freispiegel entwässert werden können. Hier sind Hebeanlagen in den einzelnen Gebäuden vorzusehen.

9.4 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das best. Versorgungsnetz.

10 **Nachhaltigkeit**

Im gesamten Baugebiet sollen Gebäude mit einem geringen Energiebedarf errichtet werden. Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen zu installieren vgl. Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 12.10.2021.

Im Gebiet wird auf umweltschonende Bauweisen wertgelegt.

Versickerungswirksame Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge, offenes Pflaster oder eine befestigte Fahrspur auf Rasenfläche, sollen bei der Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.4), um die Oberflächenversiegelung zu reduzieren und zur Grundwasserneubildungsrate beizutragen.

Auf allen Grundstücken sind Retentionszisternen einzubauen bzw. Flachdächer als Gründächer herzustellen, um auf den Grundstücken das Wasser zwischen zu puffern. Den Grundstückseigentümer wird empfohlen die Zisternen so auszulegen, dass auf den Grundstücken das Regenwasser genutzt werden kann.

Die Beleuchtung wird insektenschonend ausgeführt.

11 **Bodenschutz**

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Für die Maßnahme wurde ein Baugrundgutachten und eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Im Gebiet wurden keine belasteten Böden angetroffen.

Auf Grund der geringen Gesamtfläche des vorliegenden Bebauungsplanes mit weniger als 5.000 m² ist kein Bodenschutzkonzept gemäß Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vorzulegen. Gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird ein Verwertungskonzept für den anfallenden, überschüssigen Aushub erstellt.

Der unbelastete Aushub aus dem Rohrgrabenaushub wird zum Massenausgleich auf den Grundstücken zur Anhebung der Grundstücksflächen eingebaut.

12 Immissionsschutz

Auf Grund der Lage der Fläche in der Nähe der Bahnlinie sollten Räume mit Schlaffunktion durch eine geeignete Grundrissgestaltung vorzugsweise auf den lärmabgewandten Gebäudefassade angeordnet werden (im westlichen Gebäudeteile). Alternativ sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, auszulegen.

13 Belange des Naturschutzes

13.1 Umweltbericht



Landschaftsarchitekten und Umweltplaner
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg
Tel. +49 (0) 7152 – 939 63 – 50
Fax +49 (0) 7152 – 939 63 – 33
info@helbig-umweltplanung.de
www.helbig-umweltplanung.de

hat den Umweltbericht zur Maßnahme erstellt mit der Bewertung der betroffenen Schutzgüter. Folgendes Ergebnis wurde im Umweltbericht ermittelt:

6.5. Zusammenfassende Beurteilung von Eingriff und Ausgleich

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

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

Schutzgut / Funktion	Summe Flächenwert Bestand ÖP	Summe Flächenwert Geplanter Zustand ÖP	Bilanz (Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand)
Schutzgut Pflanzen / Tiere	19.852,00	31.939,00	12.087
Schutzgut Boden	52.938,67	25.987,20	-26.951

Die getroffenen internen und externen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation führen dazu, dass für das Schutzgut Pflanzen und Tiere eine rechnerische Aufwertung in der Bilanz zu verzeichnen ist.

Für das Schutzgut Boden verbleibt zunächst ein rechnerisches Defizit. Dieses Defizit kann durch schutzgutübergreifende Zuordnung des errechneten Aufwertungspotentials für das Schutzgut Tier und Pflanzen vermindert werden. Es verbleibt jedoch ein Restdefizit, das durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren ist.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Vorhabensbeschreibung

Die Stadt Tauberbischofsheim plant die Änderung der städtebaulichen Entwicklung einer Teilfläche des bestehenden Bebauungsplanes „Kapelle“. Im Vorhabenbereich soll ein Kindergarten sowie zusätzliche Grundstücke für eine Wohnbebauung entstehen. Zur rechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird der Bebauungsplan "Kapelle Hochhausen 1. Änderung" aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,49 ha und setzt ein allgemeines Wohngebiet sowie ein sonstiges Sondergebiet mit einer Fläche von insgesamt etwa 0,22 ha und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,5 fest. Für das Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Gestaltung des Wohngebietes inklusive der Gebäudehöhen orientiert sich an dem bestehenden angrenzenden Wohngebiet.

Die nicht überbauten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist die Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes und eines Strauches pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

An der straßenzugewandten (Alte Steige) Seite des Sondergebietes ist die Anlage von fünf Parkplätzen vorgesehen. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über einen als Mischverkehrsfläche ausgewiesenen Stichweg von der Straße „Alte Steige“.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet die Anlage von Retentionszisternen oder eine Begrünung von Flachdächern vorgesehen.

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

Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter durch folgende Eingriffstatbestände:

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

- Verlust von Lebensräumen mit überwiegend geringer sowie hochwertiger Biotopwertigkeit (Ackerflächen, Feldgehölz)*
- Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung*
- Baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Fledermäuse, Nestlinge von Vögeln, Zauneidechsen)*
- Verlust von Lebens- und Nahrungsraum der Zauneidechse*
- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,22 ha*
- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung (ca. 0,22 ha)*
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung*
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung*
- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut*
- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild geringwertigen Bereichs*
- Verlust von ca. 0,33 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche "Vorrangfläche Stufe I und Stufe II" mit mittlerer bis hoher Bedeutung für die Landwirtschaft*

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

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

Sie umfassen folgende Maßnahmen zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen:

- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung*
- Baufeldräumung außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar)*
- Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Zauneidechse von Mai bis August*
- Abfang und Umsiedlung einer eventuell vorkommenden Population der Zauneidechse*

- *Baubegleitung bei Abriss des Schuppens außerhalb der Wintermonate*
- *Sicherung nicht überbaubarer Flächen vor Befahren und Ablagerungen*

Zur Verminderung von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- *Anlage von privaten Grünflächen*
- *Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücken*
- *Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase*
- *Sicherung des Oberbodens / Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabenbereiches*
- *Tiefenlockerung nicht überbauter Flächen*
- *Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen*
- *Sammlung von Dachwasser in Zisternen oder auf begrünten Flachdächern - Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege*

Zum Ausgleich für Beeinträchtigungen des Artenschutzes durch das Vorhaben werden folgende Maßnahmen vorgezogen umgesetzt (vgl. Tauberzoo 2023):

- *Anbringen mehrerer Nisthilfen für Höhlenbrüter*
- *Anlage von Habitatstrukturen (Schnittguthaufen, Steinriegel, Sandlinsen, Überwinterungskammer)*
- *Umsetzung einfacher Fledermausmaßnahmen*

Ergebnisse Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die getroffenen internen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation sowie die grüngestalterischen Maßnahmen führen dazu, dass für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt“ ein Überschuss von 12.087 Ökopunkten verbleibt.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich zunächst ein rechnerisches Defizit von -26.951 Ökopunkten. Durch die Anrechnung des Überschusses aus dem Schutzgut Pflanzen und Tiere kann dieses Defizit vermindert werden. Das für das Schutzgut verbleibende Restdefizit ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Umweltüberwachung

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

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

13.2 Umweltverträglichkeit

Für die Maßnahme wird ein Umweltbericht erstellt.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um bestehende Ackerflächen im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung.

Das betrachtete Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, wie Naturschutzgebieten, Waldschutzgebieten, FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten und auf der Fläche gibt es keine Biotopstandorte oder Natur- und sonstige Denkmale.

Im Geltungsbereich sind die nachfolgenden Schutzgebiete und -objekte **nicht** vorhanden. Durch das Bauvorhaben ergeben sich **auch keine indirekten** Auswirkungen auf die nachfolgenden Schutzgebiete und -objekte:

- Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG, (Prüfung gemäß §1 Abs 6 Nr. 7 b BauGB erforderlich)
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG,
- Nationalparks gemäß § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 33 LNatSchG B-W
- Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG
- In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind
- Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

Kernflächen und -räume des Fachplans Landesweiter Biotopverbund des Landes Baden-Württemberg sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen. Der Generalwildwegeplan (GWP) als eigenständige Fachplanung des Landes für einen landesweiten Biotopverbund ist ebenfalls nicht betroffen.

Negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ergeben sich vorrangig durch die Versiegelung von Böden. Relevante umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich.

Das Gebiet liegt innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes, das sich derzeit in der Änderung befindet.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe sind:

- Durchgrünung der Grundstücke
- Festlegung der äußeren Gestaltung der Gebäude zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Bei der Planung und Erstellung wurde eine umweltschonende Bauausführung zugrunde gelegt. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Weiterhin ist ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen durch geeignete Baumaßnahmen zu verhindern. Bei den Baumaßnahmen sind der Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen und wiederzuverwenden. Die Bauherren und die Gemeinde werden verpflichtet laut schriftlichen Festsetzungen bei ihren Einzelbauvorhaben und Erschließungsarbeiten die Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz zu beachten.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt um Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden bzw. zu minimieren:

- die Verlegung der Leitungen erfolgt gebündelt im Verkehrsraum,
- die Begrenzung der Risiken im Zuge der Umsetzung durch den Baubetrieb,
- der getrennte Ausbau von Ober- und Unterboden bei den Erschließungsarbeiten,
- die Vorgabe für den Einsatz von wasserdurchlässigen Oberflächen bei Zufahrten und Zugängen,
- die Durchgrünung des Gebietes,
- die Anpassung der geplanten Gebäude an den Bestand.

Als planinterne Ausgleichsmaßnahme soll umgesetzt werden:

- auf den nicht überbauten privaten Flächen sind einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

13.3 Artenschutz / CEF-Maßnahmen

Zum Bebauungsplan „Kapelle, 1. Änderung“ in Hochhausen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch Tauberzoo, Büro für Faunistik, Lange Steig 13, 97941 Tauberbischofsheim, Stand 22.06.2023 durchgeführt.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) werden folgende Maßnahmen für das Gebiet umgesetzt:

6.	Maßnahmen zur Vermeidung u. Erhaltung der ökologischen Funktion CEF
6.1.	Vögel
6.1.1.	allgemein
6.1.2.	Vermeidungsmaßnahmen <i>Bauzeitbeschränkung (Baufeldfreimachung) Mai bis Juni (insbesondere Höhlenbrüter</i>
6.1.3.	CEF-Maßnahmen <i>Anbringung von einigen Nistkästen für Höhlenbrüter</i>
6.2.	Reptilien
6.2.1.	Zauneidechse
6.2.1.1.	Vermeidungsmaßnahmen <i>Bauzeitbeschränkung (Baufeldfreimachung) Mai bis August, Vergrämung oder Umsiedlung der möglicherweise vorhandenen Population (Mahd und Entfernen von Strukturen)</i>
6.2.1.2.	CEF-Maßnahmen <i>Schnittguthaufen, optional Steinriegel, Sandlinsen, Überwinterungskammer</i>
6.3.	Fledermäuse
6.3.1.	Vermeidungsmaßnahmen <i>Baubegleitung beim Abriss des Schuppens (nicht im Winter)</i>
6.3.2.	CEF-Maßnahmen <i>Einfache Fledermausmaßnahmen am Bau z.B. nach NABU Arbeitshilfe (s.u.)</i>

<https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/saeugetiere/fledermaeuse/aktiv-fuer-fledermaeuse/13998.html>

14 Pflanzlisten

14.1 Gehölzpflanzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes „Kapelle, 1. Änderung“ sind die folgenden Bäume und Sträucher als standorttypisch anzusehen und sollten bei der Bepflanzung der einzelnen

Grundstücke sowie bei der Eingrünung bzw. landschaftlichen Einbindung des Baugebietes bevorzugt verwendet werden.

Das Pflanzmaterial ist aus dem Vorkommensgebiet Nr. 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" (SD) zu beschaffen (vgl. BILDORF 2014). Vgl. Auflistung der geeigneten Bäume und Sträucher unter Punkt 2.12 der textlichen Festsetzungen.

15 Städtebauliche Daten

15.1 Flächenbilanz

➤	Baufläche	3.305 m ²	=	66,6 %
➤	Sondergebiet Kita	1.447 m ²	=	29,2 %
➤	Öffentliche Verkehrsfläche	211 m ²	=	4,2 %
	Gesamtfläche des Bebauungsplanes	4.963 m ²	=	100,0 %

15.2 Wohneinheiten

Zulässig sind gemäß Punkt 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen max. 3 Wohneinheiten je Einzelhaus, max. 2 WE je Doppelhaushälfte und 2 WE in einem Reihenhaus. Unter dieser Annahme ergibt sich folgende maximale Anzahl an Wohneinheiten.

4	Bauplätze (Einzelhäuser)	4 * i.M.	3 WE	=	12 WE
1	Bauplätze (Doppelhäuser)	1 * 2 * i.M.	2 WE	=	4 WE
		Max.			16 WE

Die Ausrichtung des Gebietes erfolgt unter anderem auch auf junge Familien und Gewerbesiedlungen. Junge Familien errichten meistens zwischen 1 und 2 Wohneinheiten je Gebäude

4	Bauplätze (Einzelhäuser)	4 * i.M.	2 WE	≅	8 WE
1	Bauplätze Doppelhäuser	2 * i.M.	1 WE	=	2 WE
					10 WE

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,1 Personen je Wohneinheit (lt. Statistischem Landesamt Baden-Württemberg) kann im Bereich des Gebietes „Kapelle, 1. Änderung“ mit ca. 60 Einwohner / ha bis 96 Einwohnern / ha gerechnet werden, bezogen auf die Fläche von 3.305m² WA-Gebiet zzgl. 211 m² Stichstraße.

Da Tauberbischofsheim im Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft ist, soll eine Einwohnerdichte von 60 E/ha erreicht werden.

15.3 Kosten

Kostenträger der Maßnahme ist die Stadt Tauberbischofsheim. Für die Erschließung der Fläche müssen Straßenflächen nur in geringem Umfang hergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, für die Leitungsverlegung ist ein Leitungsrecht vorgesehen. Zum derzeitigen Planungsstand liegen noch keine Planungen für die Ver- und Entsorgung vor.

16 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

17 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Tauberbischofsheim und werden mit einem Baugebot veräußert.

Tauberbischofsheim,

.....

Anette Schmidt
Bürgermeisterin