

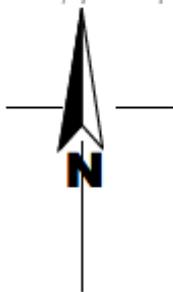
Öffentliche Bekanntmachung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kapelle“ auf Gemarkung Hochhausen

Hier: **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

- I. Der Gemeinderat der Kreisstadt Tauberbischofsheim hat am 26. Juli 2023 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kapelle“ auf Gemarkung Hochhausen sowie gemäß § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO-BW) den Erlass zugeordneter örtlicher Bauvorschriften für ein Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO auf der bisher für eine landwirtschaftlich Nutzung vorgesehenen Fläche beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 10.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

- II. Der Geltungsbereich der 1. Änderung erstreckt sich auf die Grundstücke Flst.-Nrn. 7025/0, 7026/0 und 7028/0 der Gemarkung Hochhausen und umfasst eine Fläche von 4.951 m². Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kapelle“, Gemarkung Hochhausen, ist im abgebildeten unmaßstäblichen Lageplan der Stadt Tauberbischofsheim vom 22.02.2023 dargestellt.



Kreisstadt
Tauberbischofsheim

Bebauungsplan KAPELLE Hochhausen 1. ÄNDERUNG



Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

LAGEPLAN HOCHHAUSEN M. 1:2500

Tauberbischofsheim, den 22.02.2023
Bauordnungsamt Oberst | Bauamt R-GT

- III. Der Gemeinderat der Kreisstadt Tauberbischofsheim hat sodann in öffentlicher Sitzung am 29. Februar 2024 über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen sowie den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kapelle“, Gemarkung Hochhausen, mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus dem Lageplan im Maßstab 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung, den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, je mit Datum vom 21.02.2024, gefertigt vom Büro Walter Ingenieure, Tauberbischofsheim. Es gilt die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Kapelle“ und den zugeordneten örtlichen Bauvorschriften vom 21.02.2024, gefertigt vom Büro Walter Ingenieure, Tauberbischofsheim. Dem Bebauungsplanentwurf wird der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Bestands- und Konfliktplan vom 21.02.2024, gefertigt vom Büro Helbig Umweltplanung, Leonberg, zugeordnet.

IV. Der Entwurf der Satzung mit Begründung wird in der Zeit vom

Montag, den 18. März 2024 bis einschließlich Freitag, den 26. April 2024

im Internet unter www.tauberbischofsheim.de/bauleitplanungen veröffentlicht sowie als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in diesem Zeitraum zusätzlich bei der Stadtverwaltung Tauberbischofsheim, Verwaltungsgebäude Klosterhof, Hauptstraße 35, Zimmer-Nr. 112, während der üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Innerhalb des genannten Zeitraums besteht allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Äußerungen zu den vorgenannten Unterlagen sollen per E-Mail an die Adresse bauleitplanung@tauberbischofsheim.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen ist auch der Gestaltungsplan des Büros Walter Ingenieure, Tauberbischofsheim, vom 21.02.2024, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Tauberzoo, Büro für Faunistik, Tauberbischofsheim, vom 05.02.2024 sowie die Baugrunduntersuchung des Büros Walter Ingenieure, Tauberbischofsheim, vom 01.09.2023.

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

Themenblöcke nach Schutzgütern	Quelle der Umweltinformation	Art der Umweltauswirkung
Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit	Umweltbericht vom 21.02.2024	<ul style="list-style-type: none"> ○ Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Bautätigkeit - Zunahme der Verkehrsbelastung und Beeinträchtigung durch Lärm-, Schadstoff- und Geruchsmissionen der „Alte Steige“ und der „Oldenburger Straße“

Themenblöcke nach Schutzgütern	Quelle der Umweltinformation	Art der Umweltauswirkung
	Stellungnahme des Landratsamts Main-Tauber-Kreis vom 27.11.2023	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Umweltbericht vom 21.02.2024	<ul style="list-style-type: none"> ○ Anlagenbedingter Verlust von Lebensräumen mit überwiegend geringer bis hochwertiger Biotopwertigkeit (Acker- / Grünlandflächen, Feldgehölz) ○ Baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln, Fledermäuse, Zauneidechsen) ○ Baubedingte Störung durch Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen ○ Anlagebedingter Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung ○ Anlagebedingter Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen der Zauneidechse ○ Betriebsbedingte Zunahme der Verkehrsbelastung und Zunahme der Lärm- und Schadstoffemissionen ○ Anlagenbedingte Erhöhung von Vogelschlag an Fensterscheiben ○ Baum- und Strauchpflanzungen
	Begründung vom 21.02.2024	
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.02.2024	<ul style="list-style-type: none"> ○ Betroffenheit von Vögeln, Eidechsen und Fledermäusen
	Stellungnahme des Landratsamts Main-Tauber-Kreis vom 27.11.2023	
Schutzgut Boden	Umweltbericht vom 21.02.2024	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gefahr von stofflichen Einträgen während der

Themenblöcke nach Schutzgütern	Quelle der Umweltinformation	Art der Umweltauswirkung
		<p>Baumaßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,22 ha ○ Veränderung der Bodenstruktur durch Abgrabung und Aufschüttung (Terrassierung des Geländes, Herstellung von Böschungen) ○ Beeinträchtigung von zukünftigen Grünflächen innerhalb des Plangebietes durch Bodenverdichtung, Aufschüttung und Umlagerung
	Begründung vom 21.02.2024	
	Stellungnahme des Landratsamts Main-Tauber-Kreis vom 27.11.2023	
	Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 17.11.2023	
Schutzgut Fläche	Umweltbericht vom 21.02.2024	<ul style="list-style-type: none"> ○ Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung auf ca. 0,22 ha ○ Umwandlung der Nutzung von unversiegelter, landwirtschaftlicher Fläche private Grünflächen und Gärten (ca. 0,27 ha)
	Begründung vom 21.02.2024	
	Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 20.11.2023	
	Stellungnahme des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 27.11.2023	
Schutzgut Wasser	Umweltbericht vom 21.02.2024	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaß-

Themenblöcke nach Schutzgütern	Quelle der Umweltinformation	Art der Umweltauswirkung
	Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 17.11.2023	<p>nahmen und des Betriebes in das Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Verminderung der Grundwassererneubildung auf zusätzlich ca. 0,22 ha durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit geringer Bedeutung für die Grundwassererneubildung ○ Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung ○ Sammeln des Dachwassers in Zisternen oder Retentionsgründächern
Schutzgut Klima/ Luft	Umweltbericht vom 21.02.2024	<ul style="list-style-type: none"> ○ Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut ○ Ergänzung von klimaaktiven Gehölzstrukturen (Baum- und Strauchpflanzungen)
Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	Umweltbericht vom 21.02.2024	<ul style="list-style-type: none"> ○ Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild geringwertigen Bereichs ○ Verlust eines wertgebenden Feldgehölzes ○ Beeinträchtigung einer Landschaft mit geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung durch Überbauung ○ Baum- und Strauchpflanzungen ○ Optische Eingliederung der Bebauung in bestehendes Wohngebiet

Themenblöcke nach Schutzgütern	Quelle der Umweltinformation	Art der Umweltauswirkung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Umweltbericht vom 21.02.2024	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von ca. 0,33 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche "Vorrangfläche Stufe I und Stufe II" mit mittlerer bis hoher Bedeutung für die Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

V. Kurzbeschreibung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung:

In dem im Lageplan dargestellten Geltungsbereich soll entsprechend dem aktuellen Bedarfs und der Priorität auf der bisher für eine landwirtschaftliche Nutzung dargestellten Fläche ein Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO für ca. 5 Bauplätze entstehen.

Tauberbischofsheim, den 1. März 2024

Anette Schmidt
Bürgermeisterin