

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN `LAURENTIUSBERG II`

Gemarkung Tauberbischofsheim
Stadt Tauberbischofsheim
Main-Tauber-Kreis

Stand: 27. Oktober 2025

Inhalt

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasser	4
3.2	Landesentwicklungsplan	5
3.3	Regionalplan	6
3.4	Flächennutzungsplan	6
3.5	Sanierungsgebiet 'Konversion Laurentiusberg'	7
4	Bebauungsplanchronologie	7
5	Städtebauliche Ziele	8
5.1	Städtebauliche Konzepte / Rahmenplan	8
5.2	Städtebauliche Zahlenwerte	8
5.3	Städtebaulicher Entwurf	8
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1	Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	10
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	10
6.3	Stellplätze, Überdachungen, Einhausungen	11
6.4	Zisternen	11
6.5	Beleuchtung	11
6.6	Vermeidungsmaßnahmen	11
6.7	Grünflächen und Pflanzgebote	11
7	Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung	12
8	Erschließung	13
8.1	Verkehrerschließung	13
8.2	Ver- und Entsorgung	13
9	Denkmalschutz	13
10	Bodenordnung - Grundstücksaufteilung	13
11	Immission/Lärmschutz	14
12	Umweltbericht mit Eingriffsregelung	16
12.1	Einleitung	16
12.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	16
12.3	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	16
13	Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen	19
13.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
13.2	Schutzgut Boden	20
13.3	Schutzgut Fläche	21
13.4	Schutzgut Wasser	21
13.5	Schutzgut Klima und Luft	22
13.6	Schutzgut Landschaftsbild	22
13.7	Schutzgut Mensch	23
13.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	23
13.9	Umweltrisiken	24
13.10	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	24
14	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	25
15	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	25
15.1	Inhalte des Monitorings	25
15.2	Monitoring – Zeitplan	25
16	Zusammenfassung	26

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ende 2004 wurde vom Bundesministerium für Verteidigung die Auflösung des Bundeswehrstandortes Tauberbischofsheim verfügt. Das 25 ha große Areal der ehemaligen Kurmainz-Kaserne befindet sich auf einer Anhöhe südöstlich der Kernstadt. Für die Kreisstadt ging die Auflösung mit einem Verlust an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft einher. Gleichzeitig bot das großzügige Areal ein großes Flächenpotenzial in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern. Im Jahr 2011 wurde das Areal von der Stadt Tauberbischofsheim erworben. Nach anfänglichen und ausführlichen Überlegungen zur Nachnutzung sowie steigendem Interesse an den Grundstücken/Gebäuden wurde u.a. im Jahr 2012 ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet erstellt.

Bislang besteht Baurecht nach § 34 BauGB im Plangebiet, da das Plangebiet insgesamt als Innenbereich zu bewerten ist. Nachdem Bauanfragen verschiedenster Art bei der Stadt Tauberbischofsheim eintreffen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die weitere städtebauliche Entwicklung entsprechend des Bedarfs und der Verträglichkeit der Nutzungsarten untereinander sowie der Nutzungsdichte zu lenken. Weiterhin sollen die großzügigen Grünstrukturen geschützt und weitere Begrünung geschaffen werden. Im Zuge der Planung soll auch die verkehrliche Situation neu geordnet werden sowie die erstmalige Widmung der Straßen und Wege für den öffentlichen Verkehr (außer Kasernenstraße) erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 'Laurentiusberg II' wurde durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 23.01.2025 gefasst. Geplant ist die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Sinne von §6a BauNVO und eines Gewerbegebietes (GE) nach §8 BauNVO. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die notwendige Rechtsgrundlage geschaffen werden. Der Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Dieser wird parallel geändert.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortseingang der Kreisstadt Tauberbischofsheim auf einer Anhöhe über der Kernstadt. Die Bundesstraße B 27 führt im Tal entlang der Tauber südlich bzw. südwestlich vorbei. Die Landesstraße L 578 führt am nördlichen Plangebietsrand vorbei. Die Kasernenstraße dient der Erschließung des Plangebietes.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Nutzung durch Dienstleistungs- und gewerbliche Betriebe überwiegt. Am südwestlichen Gebietsrand sind vermehrt Wohnnutzungen zu verzeichnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nr.

Vollständig: 1428/1, 1428/2, 1428/5, 1428/6, 1428/7, 1428/8, 1428/9, 1428/10, 1428/11, 1428/12, 1428/13, 1428/14, 1428/15, 1428/16, 1428/17, 1428/18, 1428/20, 1428/21, 1428/22, 1428/23, 1428/24, 1428/26, 1428/27, 1428/28, 1428/29, 10710, 10711, 10713, 10714, 10715, 10716, 10717, 10718, 10719, 10720, 10723, 10724, 10725,

Teilweise: 27, 1428, 2564, 10709, 10712
der Gemarkung Tauberbischofsheim mit einer Größe von ca. 25 ha.

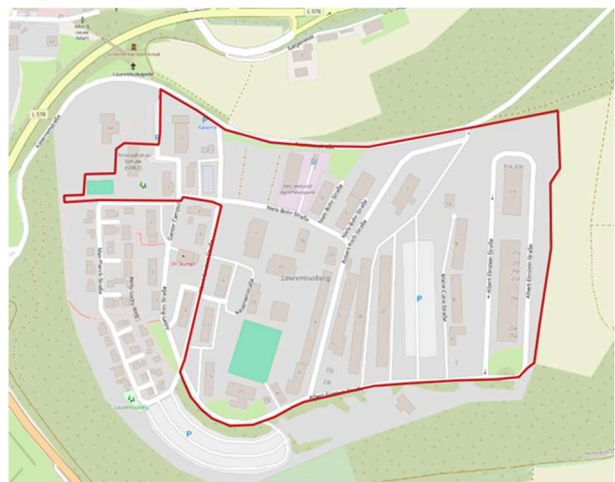
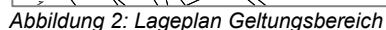


Abbildung 1:
Lage des Projektgebietes (roter Bereich), Geoportal BW

Das Plangebiet wird abgegrenzt:

- Im Westen durch die Albert-Einstein-Straße und die Bebauungspläne „Laurentiusberg I“ und „Wohnmobilpark Tauberbischofsheim“
- Im Norden durch die Kasernenstraße
- Im Osten durch Feldgehölze auf Flurstück 1428
- Im Süden durch die Flächen der Naturkindgruppen, Flächen für Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltebecken) und den Bebauungsplan „Laurentiusberg I Erweiterung“



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 auf einer Anhöhe und außerhalb von Hochwasser- und Überschwemmungsgebieten macht eine konkrete Prüfung der im länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz genannten Belange nicht erforderlich.

Aufgrund des in Teilbereichen hohen Versiegelungsgrades ist das Hochwasserrisiko bei Starkregenereignissen im Besonderen zu betrachten. Da der Versiegelungsgrad bereits im Bestand vorliegt, berücksichtigt das Starkregengutachten für das Stadtgebiet Tauberbischofsheim dies bereits. Das Starkregengutachten ist jedoch noch nicht validiert und abgeschlossen. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird Bezug auf den vorliegenden Plansatz aus dem Jahr 2021 genommen:

Im Geltungsbereich „Laurentiusberg II“ weisen die Starkregendaten für seltene Ereignisse ganz vereinzelt Strömungspfeile mit einer Fließgeschwindigkeit von 0,2 – 0,5m/s bzw. von 0,5 – 2,0 m/s aus. Auch die Überflutungstiefen sind mit bis zu 50 cm als gering zu bewerten. Bei einem außergewöhnlich Starkregenereignis sind weiterhin vereinzelt Strömungspfeile mit einer Fließgeschwindigkeit von 0,2 – 0,5m/s bzw. von 0,5 – 2,0 m/s zu verzeichnen. Die Überflutungstiefen sind weiterhin mit bis zu 50 cm als gering zu bewerten. Jedoch nehmen die Flächenanteile, die überflutet werden, zu. Insbesondere sind östlich der großen Gebäudekubaturen, die parallel zum Hang stehen, Überflutungsbereiche zu verzeichnen, d.h. das Regenwasser der höher liegenden Bereiche sammelt sich dort.

Bei einem extremen Starkregenereignis sind überwiegend geringe und mittlere Fließgeschwindigkeiten im Plangebiet zu verzeichnen. Mittlere Fließgeschwindigkeiten sind 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 weiterhin 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 zu schaffen. Damit kann das bestehende Risiko durch Starkregen im Bestandskontext beibehalten werden. Besteht die Möglichkeit zur Entsiegelung trägt dies insgesamt zur Minimierung der möglichen Starkregenbeeinträchtigung bei.

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.

3.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) enthält folgende das Vorhaben betreffende Zielsetzungen.

3.1 Siedlungsentwicklung

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."

- ➔ Das Plangebiet umfasst die Flächen der ehemaligen Kurmainz-Kaserne, die in großen Teilen bereits bebaut ist und überwiegend zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzt wird. Einer Konversionsfläche wird hier hinsichtlich einer zukunftsfähigen Nutzung überführt und soll mit der vorliegenden Planung städtebaulich weiterentwickelt werden.

3.3 Regionalplan

Die Kreisstadt Tauberbischofsheim liegt laut Regionalplan Heilbronn-Franken im ländlichen Raum im engeren Sinne. Der Main-Tauber-Kreis ist als Raum mit Strukturschwäche ausgewiesen. Die Kreisstadt gehört mit den Gemeinden Großrinderfeld, Werbach und Königheim dem Verwaltungsraum Tauberbischofsheim an.

Das Plangebiet selbst ist vollständig als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Die Stadt 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 Erhaltungsziele des NATURA 2000-Schutzgebietssystems sind besonders zu beachten. Die Kreisstadt ist ebenso Schwerpunkt des Einzelhandels.

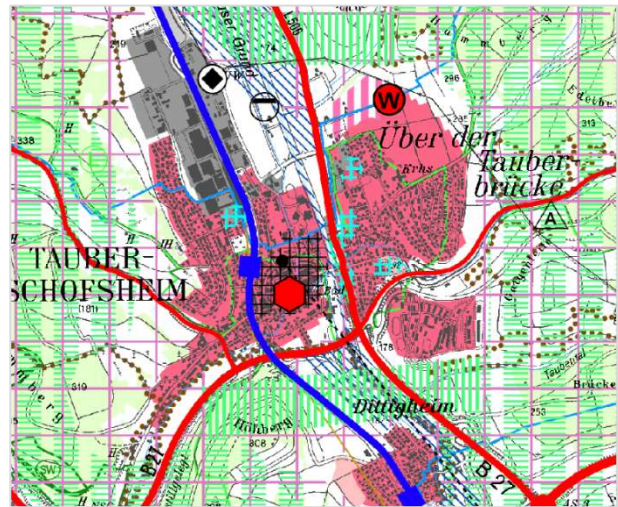


Abbildung 3: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken, Quelle: RNK WebGIS

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 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.

3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim- Großrinderfeld- Königheim- Werbach (Stand 04/2019) 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 (Siehe Abbildung unten).



Abbildung 4: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Tauberbischofsheim

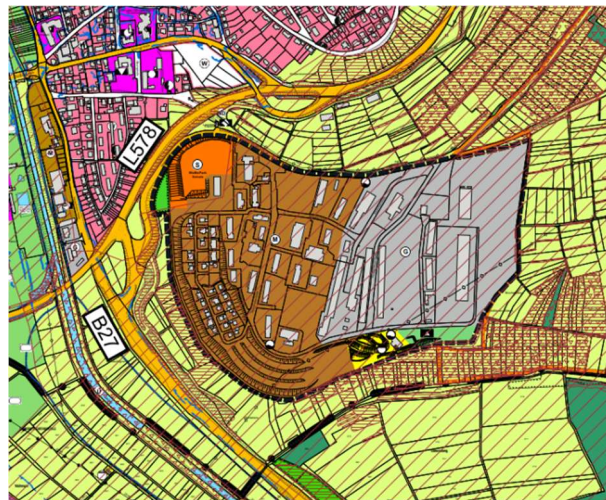


Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan 9. Änderung Vorentwurf, Quelle: Stadt Tauberbischofsheim

3.5 Sanierungsgebiet 'Konversion Laurentiusberg'

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.05.2011 das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet 'Konversion Laurentiusberg' beschlossen. Der Bewilligungszeitraum ist bis zum 30.04.2026. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 42 ha.

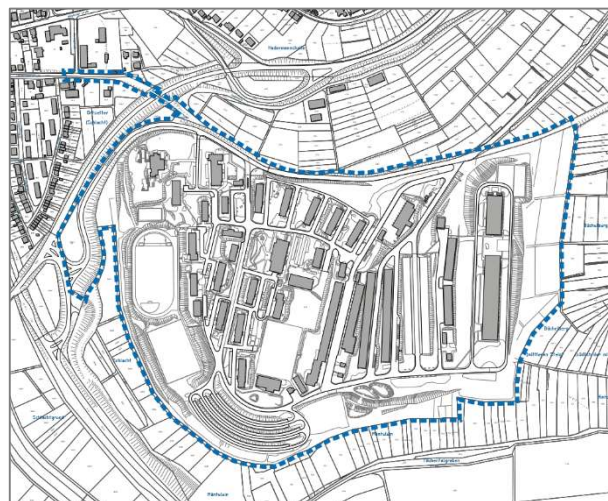


Abbildung 6: Räumlicher Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets 'Konversion Laurentiusberg', Quelle: Stadt Tauberbischofsheim

4 Bebauungsplanchronologie

Für den Bereich 'Laurentiusberg' liegen zwei 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. Die Abgrenzungen dieser Bebauungspläne werden in der nebenstehenden Übersichtskarte deutlich.

-  Laurentiusberg I
-  Erweiterung Laurentiusberg I
-  Laurentiusberg II
-  Wohnmobilpark Tauberbischofsheim



Abbildung 7: Bebauungspläne im Bereich 'Laurentiusberg'

5 Städtebauliche Ziele

5.1 Städtebauliche Konzepte / Rahmenplan

Zur städtebaulichen Entwicklung der ehemaligen Kurmainz-Kaserne wurden verschiedene Konzepte beispielsweise in den Jahren 2008 und 2012 erarbeitet.

Das Konzept aus dem Jahr 2012 beinhaltet ein Baukastenprinzip, das je nach Anforderungsprofil fortgeschrieben werden kann und veränderbar bleibt. Dennoch sind wesentliche städtebauliche Qualitätsmerkmale definiert:

- Schaffung eines attraktiven Eingangsbereiches
- Verlassen des früheren militärischen Charakters und die Neudefinition einer städtebaulichen Prägung nach außen
- Übersichtlichkeit des Erschließungssystems
- Attraktivierung der Hochbauten
- Beibehaltung und Ergänzung der wertvollen Grünelemente
- Austausch unattraktiver Bausubstanz
- Keine Beeinträchtigung der Fernwirkung
- Reduktion der öffentlichen Räume auf das notwendige Maß

Ziele aus städtebaulich-gestalterischer Sicht:

- Abbau des militärischen Charakters im gesamten Gebiet
- Gestalterische Neudefinition der Zufahrtsbereiche Albert-Einstein-Str. und Ferdinand-Braun-Str.
- Beibehaltung und Stärkung der vorhandenen Durchgrünung des Gebietes
- Sicherung der äußeren Eingrünung
- Schaffung einer Gebietsmitte am bisherigen Haupteingang der Kaserne
- Neugestaltung der öffentlichen Räume / Rücknahme der Versiegelung / Beschränkung der Erschließungsflächen auf das notwendige Maß.

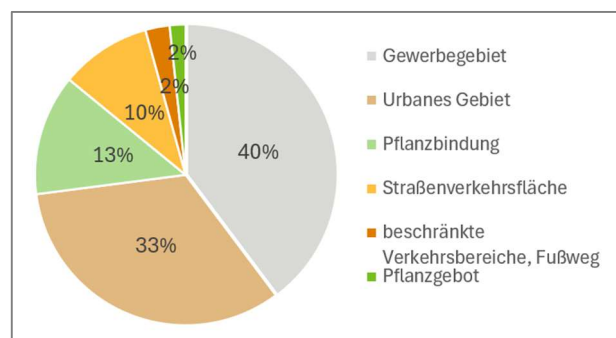
Weitere Ziele für das Plangebiet sind:

- Balance zwischen geringer Flächenversiegelung und erweiterter Auslastung bestehender gewerblicher Infrastruktur
- Zisternen zur Wasserrückhaltung
- Fassaden- und/oder Dachbegrünung
- Nutzung von erneuerbaren Energien
- Verwendung möglichst nachhaltiger Baustoffe – bspw. Holz, recycelbare Baustoffe (Lebenszyklusbetrachtung)
- Erstmalige Widmung der Straßen im Plangebiet für den öffentlichen Verkehr (mit Ausnahme der am nördlichen Rand einbezogenen Kasernenstraße)

5.2 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet mit ca. 25 ha Grundfläche teilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungen auf:

- 3,25 ha werden als Pflanzbindung zum Erhalt der Grünstrukturen festgelegt.
- 0,4 ha werden als neues Pflanzgebot entwickelt
- 3,1 ha der Fläche dienen zur Erschließung als Straßenfläche und Fußweg.
- 8,3 ha der Fläche sind als urbanes Gebiet dargestellt.
- 10 ha der Fläche werden zu Gewerbeflächen.



5.3 Städtebaulicher Entwurf

Im Kontext der Bestandsituation mit übergroßen Verkehrswegen und großzügiger Gebietsgestaltung wurde bei der Festlegung der Plangebietskonzeption auf folgende Vorgaben geachtet.

- Beschränkung des Erschließungssystems auf den Bestand und Reduktion der Fläche für den fahrenden Verkehr
- Zufahrt für den LKW-Verkehr ins Gewerbegebiet über die Ferdinand-Braun-Straße und Zufahrt für das urbane Gebiet über die Albert-Einstein-Straße

- Schutz der großzügigen Gehölz- und Grünstrukturen vor allem im östlichen Plangebiet
- Fortsetzung der Durchgrünung im restlichen Plangebiet im Sinne Klimaanpassung
- Gliederung der Nutzungen in verschiedene Nutzungsintensitäten und räumliche Trennung der verschiedenen Nutzungsarten, um die Verträglichkeit der Nutzungsarten untereinander sowie der Nutzungsdichte zu lenken.

Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung wurde die Bestandsituation der Gebäudehöhen und Zuwegungen ermittelt, um darauf aufbauend die planerischen Vorgaben festzulegen.

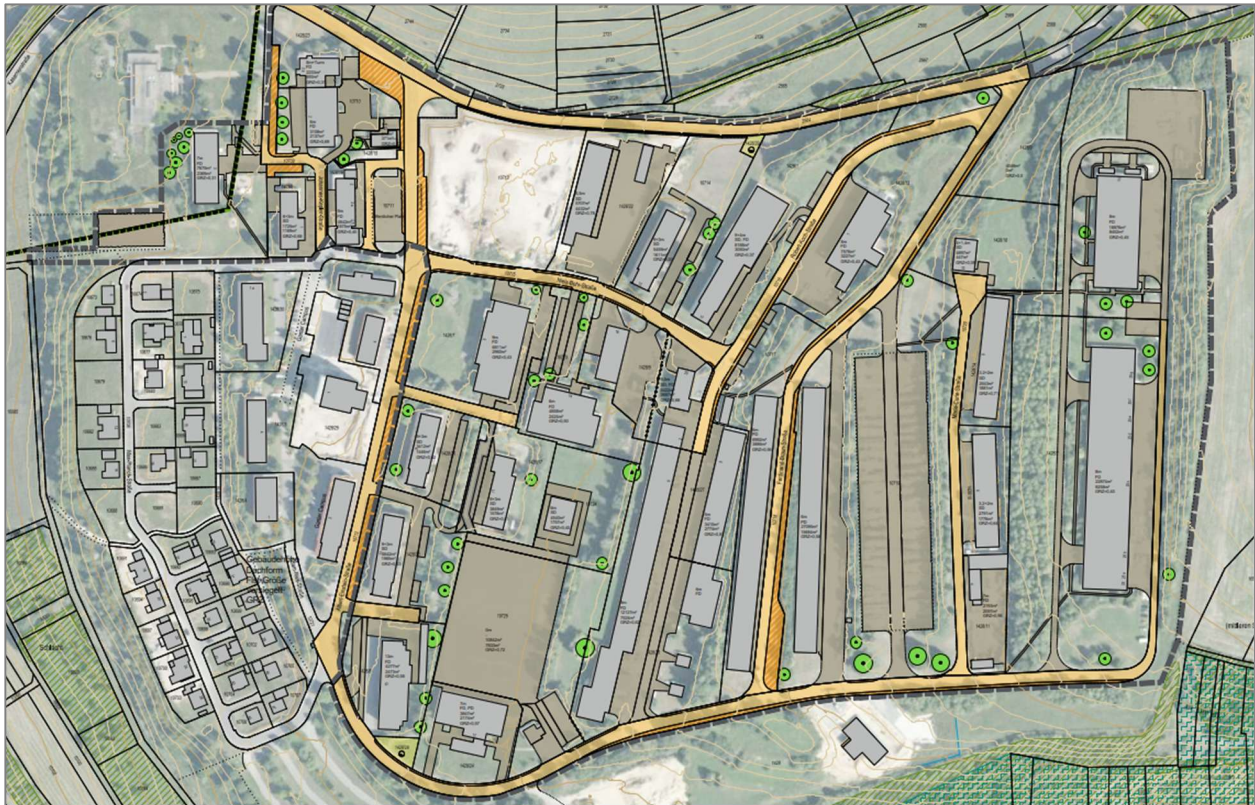


Abbildung 8: Bestandsplan „Baurecht & versiegelt Flächen“ zum Bebauungsplan

Das Gebiet ist insgesamt als heterogen zu bezeichnen. Im Westen sind kleinere Kubaturen mit vermehrten Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zu verzeichnen. Während im Osten des Plangebietes fast ausschließlich Gewerbliche Nutzungen in sehr großen Kubaturen zu verzeichnen sind.

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst 'schlanken' und zeitgleich einer auf die bestehenden Nutzungen angepassten Konzeption für die Bebauungsplanung. Darüber hinaus soll eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung gewährleistet werden. Dem Interessenkonflikt zwischen der städtebaulichen Weiterentwicklung und Nachnutzung des ehemaligen Kasernengeländes und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe
- Optimierung der bestehenden Infrastruktur durch Festlegung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festlegung von Pflanzbindungen und Pflanzgebotsflächen 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, usw.)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Baufeld- und Bauzeitbeschränkung
- Extensive Dachbegrünung auf neuen Flachdächern

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der aktuellen Nutzungssituation im Plangebiet ist das Gebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in ein urbanes Gebiet (westliches Plangebiet) und ein Gewerbegebiet (östliches Plangebiet) aufzuteilen. Das urbane Gebiet schließt damit an die urbanen Gebiete der Bebauungspläne „Laurentiusberg I“ und „Erweiterung Laurentiusberg I“ an. Weiterhin grenzt es an den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Wohnmobilpark Tauberbischofsheim“ an. Im Süden des Gewerbegebietes sind die Naturkindgruppen angeordnet. Ansonsten ist das Gewerbegebiet von offener Landschaft umgeben.

Als Art der Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Das Urbane Gebiet ist aufgegliedert in zwei Teilbereiche. Der MU1 Bereich westlich der Zufahrtsstraße Albert-Einstein-Straße soll neben Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen auch zur Ansiedlung von Gastronomie oder Beherbergungsnutzungen dienen. Aufgrund der Gebietsgröße ist auch die Ansiedlung einer Bäckereiverkaufsstelle zur Gebietsversorgung und Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung für Lebensmittel sinnvoll. Diese Nutzungen sollen aber aufgrund von erhöhten Verkehrsströmen und Immissionen bei diesen Nutzungen auf den Eingangsbereich zum Gebiet begrenzt werden.

Im MU2-Gebiet werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen sowie sind Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, um eine überwiegend wohnorientierte Nutzung zu sichern und Nutzungskonflikte in Bestand zu vermeiden. Der Ausschluss dient somit der Wahrung eines verträglichen Nutzungsmischungsverhältnisses und dem Schutz der Wohnruhe.

Aufgrund der gewerblichen Bestandsituation und der damit gegebenen Vorbelastung wurde eine Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg für Gewerbe- und Verkehrslärm beauftragt. Auf Grundlage dieses Gutachtens wurde die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen im Gewerbegebiet durch flächenbezogene Schallleistungspegel reglementiert. Ziel ist auch den Standort für die bestehenden Gewerbebetriebe zu optimieren, attraktiv zu gestalten und möglichst eine hohe Nutzungsdensität zu erreichen, weshalb Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen und den anderen Nutzungen im Plangebiet liegt in der städtebaulichen Bestandsituation und der separierten Lage begründet.

Positiv ist die planerische Absicht zu bewerten das ehemalige Kasernengelände mit Baurecht zu belegen, um Klarheit hinsichtlich der Nutzungen um Möglichkeiten im Gebiet zu schaffen.

Die Grundflächenzahl des Urbanen Gebietes ist auf 0,6 und des Gewerbegebietes auf 0,8 festgesetzt, um die innerörtlichen Flächen optimal auszulasten und gleichzeitig die innere Durchgrünung zu ermöglichen bzw. zu erhalten. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen wurden als Mittelwert des anliegenden, bereits modellierten Geländes festgelegt, da nicht mit einer weiteren wesentlichen Geländeüberformung gerechnet wird und die Erschließungssituation bereits gegeben ist. Die Höhenbegrenzung erfolgt über die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe, da unterschiedliche Dachformen im Bestand vorhanden sind und so ein einheitlicher Bezugswert angenommen werden kann. Grundsätzlich ist es Ziel entlang der Straßenachsen die Höhe von drei sichtbaren Geschossen in einer Wandansichtsfläche als Maximum zu erhalten und zu erlauben, weshalb im GE-Bereich die Gebäudehöhe insgesamt auf 10,5m festgelegt wurde. Im MU jedoch ist die Gebäudehöhe auf 13,5 m aufgrund der bestehenden Kasernen-Mannschaftsgebäude zu setzen und zusätzlich wurde die Begrenzung auf drei Vollgeschosse eingeführt, so das auch hier die gewünschte Ansichtsfläche eingehalten werden muss. Die Dachgeschosse können entweder als Nichtvollgeschosse im Bestand ausgebaut oder bei Neubauten als Staffelgeschoss zurückgesetzt werden.

Mit dieser Höhenfestlegung erfolgt eine Vereinheitlichung der Bestandsituation und eine Begrenzung auf eine maximalen Höhenentwicklung. Insgesamt wird dadurch die Einsehbarkeit zur offenen Landschaft hin nicht zunehmen, da die randlichen Grünstrukturen deutlich höher sind.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten, werden großzügige Baufenster oder Baufensterbänder definiert. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauordnung (LBO). Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgelegt. Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus den

überbaubaren Grundstücksflächen. Die abweichende Bauweise begründet sich durch die Bestandsgebäude. Im Bestand sind bereits Gebäude mit bis zu 200 m Länge vorhanden. Hierdurch entsteht ausreichend Flexibilität für die verschiedenen angedachten Gebäude im konzeptionellen Ansatz.

6.3 Stellplätze, Überdachungen, Einhausungen

Aufgrund der Bestandsituation sind Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, aber nicht in auf Grünflächen/Pflanzgebieten, zulässig. Neue Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.4 Zisternen

Aufgrund der entwässerungstechnischen Bestandssituation im Laurentiusberg ist bei jeglicher Neuversiegelung für die Außengestaltung oder dem Bau neuer Gebäude die Schaffung von Retentionsvolumen notwendig. Hierfür können Zisternen, Retentionsrigolen oder Retentionsbecken nachgewiesen werden. Auch ist das Retentionsvolumen von neuen Gründächern anrechenbar.

6.5 Beleuchtung

Aufgrund von artenschutzrechtlichen Vorgaben, zur Vermeidung von Lichtsmog und zur vertraglichen Beleuchtung werden Regelungen hinsichtlich der Beleuchtung festgelegt.

6.6 Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund von artenschutzrechtlichen Vorgaben soll keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Baufeldes erfolgen. Auch die Grünbereiche sind zu schützen. Auch die Vergrämuungsmaßnahmen für Eidechsen und die Höhlenbaumkontrolle dienen den artenschutzrechtlichen Vorgaben.

6.7 Grünflächen und Pflanzgebote

Aufgrund der Bestandssituation wurde das Grünkonzept an diese Rahmenbedingungen angepasst. Die randlichen Eingrünungen werden durch großzügige Pflanzbindungen geschützt oder sind durch außerhalb des Geltungsbereiches durch Schutzgebiete geschützt. Auch gebietsinterne Einzelbäume sind zum Erhalt festgelegt. Insgesamt sind 3,25 ha (13%) zum Erhalt festgelegt.

Neue Grünstrukturen sind nach Norden zur Kasernenstraße hin festgesetzt als Pflanzgebot zur Anpflanzung von Strauchgruppen. Im Bereich der Wendeplatte Marie-Curie-Straße ist ebenfalls die Anpflanzung von Strauchgruppen vorgesehen. Um den Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes adäquat und sinnvoll ausnutzen zu können, kann die bestehende Heckenstruktur nicht erhalten bleiben. Hierfür ist direkt im Anschluss an den Exerzierplatz eine Ersatzpflanzung vorgesehen.

Ziel ist der Planung ist eine adäquate Durchgrünung zu erhalten oder zu schaffen, deshalb sind 10% des jeweiligen Baugrundstückes mit Grünstrukturen vorzusehen. Weiterhin sind Alleebäume oder Bäume zur Parkplatzbegrünung vorgesehen.

7 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten sind PKW-Stellplätze aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Aufgrund der hohen Fahrzeugdichte im ländlichen Raum und um die Verkehrssicherheit in den Straßenzügen durch parkende Pkws zu gefährden, ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkflächen zu achten. Deshalb wird in Anpassung an die Wohnungsgröße die Anzahl der notwendigen Stellplätze erhöht. Die Stellflächen müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.

Aus Verkehrssicherheitsgründen ist gegenüber der Verkehrsfläche mit Hecken, Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zäune sind aus gestalterischen Gründen als blickoffene Einfriedungen oder Hecken zulässig. Die Höhe im MU-Bereich wird auf 1,5 m und im GE-Bereich auf 2,0 m begrenzt. Zäune sind kleintierdurchlässig mit einem Bodenabstand von mindestens 20 cm vorzusehen. Aufgrund der Plangebietsneigung wird die Freiflächengestaltung nicht ohne Stützmauern möglich sein. Diese sind als Trockenmauern auszubilden.

Die Reglementierung für Außenantennen pro Gebäude erfolgt aus ortsbildgestalterischen Gründen.

Ebenso aus ortsbildgestalterischen Gründen und zur Wahrung eines harmonischen Gesamtbildes des großen Plangebietes sind für die Fassadengestaltung Farbtöne in gebrochenem weiß, grau oder in hellen, gedeckten Farbtönen zulässig. Zur Vermeidung von Blendungen ist die Verwendung leuchtender, glänzender und reflektierender Oberflächen (außer zu Belichtungszwecken) unzulässig. Im Gewerbegebiet ist für die Corporate Identity bei den Betrieben im Gewerbegebiet eine Sonderfarbe zulässig.

Zur Wahrung des örtlichen Erscheinungsbildes wird das Spektrum möglicher Dachformen beschränkt. Die Bestandsdachformen sind weiterhin zulässig. Neue Dächer sind als extensiv begrünte Flachdächer aus Gründen der Schaffung von Retentionsvolumen anzulegen. Aus ökologischen Gründen sind Dachbegrünungen auf Flachdächern und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut grundsätzlich zugelassen.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind 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.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur innerhalb der Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig und werden hinsichtlich der Größe reglementiert. Auch sollen durch die Vorgaben die Nachbarbebauung geschützt werden und die Blendung des planinternen Verkehrs vermieden werden, deshalb sind insbesondere beleuchtete Anlagen unzulässig. Der vorliegende Bebauungsplan soll dazu beitragen, die städtebauliche Gestaltung im Plangebiet Laurentiusberg zu regeln und langfristig zu sichern.

Fremdwerbung ist aufgrund der separierten Lage des Plangebietes unzulässig. Die Einsehbarkeit des Plangebietes ist begrenzt, denn durch die Bestandssituation ist bereits eine adäquate und hochgewachsene randliche Begrünung gegeben. Die Einbindung in das Landschaftsbild wird trotzdem als wichtiges städtebauliches Kriterium für die Zulässigkeit von Fremdwerbung gewertet. Insbesondere die nächstliegenden Anhöhen mit Siedlungsgebieten und die offene Landschaft sind vor Lichtmissionen zu schützen. Die gewerbliche Vorprägung der Anhöhe ist gegeben, jedoch wird diese bisher nicht durch deutlich wahrnehmbare Werbeanlagen gestört. Um diesen Sachverhalt auch bei der Attraktivitätssteigerung des Gebietes durch Schaffung von Baurecht sicherzustellen, wird Fremdwerbung ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Fremdwerbung sollen weitere Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kasernenstraße, die in die Landesstraße L 578 in Richtung Würzburg und die Bundesstraße B 27 übergeht. Von der B 27 ist die Autobahnanschlussstelle Tauberbischofsheim in ca. 2 km zu erreichen. Das Plangebiet ist damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Von der Kasernenstraße gehen zwei Zufahrten ins Plangebiet ab. Im Nordwesten die Albert-Einstein-Straße, die das Plangebiet fast vollständig umrundet, sowie im Nordosten die Ferdinand-Braun-Straße. Weitere öffentliche Straßen sind die Niels-Bohr-Straße, Robert-Koch-Straße, Johannes-Kepler-Straße und Marie-Curie-Straße.

Insgesamt werden keine neuen Planstraßen im Gebiet notwendig. Ziel ist die Reduktion der Verkehrsflächen, weshalb beschränkte Verkehrsbereiche mit eigener Zweckbindung ausgewiesen wurden. Damit soll die Bereiche für den ruhenden Verkehr besser strukturiert werden.

Weiterhin soll der Zielverkehr für die Gewerbebetriebe über die Ferdinand-Braun-Straße als Zufahrt gelenkt werden. Über die Albert-Einstein-Straße soll der Zielverkehr für das MU-Gebiet laufen. Zur Lenkung der Verkehrsströme sind drei verschiedene Maßnahmen angedacht. Die beiden Einfahrtsbereiche der Albert-Einstein-Straße und der Ferdinand-Braun-Straße sind jeweils neu zu gestalten sowie ist es geplant die Albert-Einstein-Straße auf Höhe der Zufahrt zum Exerzierplatz zu unterbrechen.

Als weitere Maßnahme ist noch die bauliche Unterbrechung der Johannes-Kepler-Straße nach Norden/am Übergang zum Wohnmobilpark vorgesehen. Ziel ist die Lenkung des touristischen Verkehrs direkt auf die Kasernenstraße.

Durch den Bebauungsplan sollen auch die Straßen im Plangebiet (mit Ausnahme der am nördlichen Rand einbezogenen Kasernenstraße) erstmals für den öffentlichen Verkehr gewidmet werden.

8.2 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bebaute Siedlungsfläche handelt, bestehen bereits leitungsgebundene Ver- und Entsorgungsleitungen. Je nach steigender Nutzungsintensität im Plangebiet ist die Versorgungsinfrastruktur anzupassen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in Zisternen, Retentionsrigolen und Retentionsbecken gesammelt werden und eine breitflächige Versickerung im Plangebiet aufgrund des großzügigen Bewuchses im Plangebiet wird weiterhin angestrebt.

Der Löschwasserbedarf soll über das zu vorhandene Löschwassersystem im Gebiet Laurentiusberg gedeckt werden.

9 Denkmalschutz

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

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Auf die Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange wird hingewiesen.

Für die außerhalb der Denkmalfläche gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

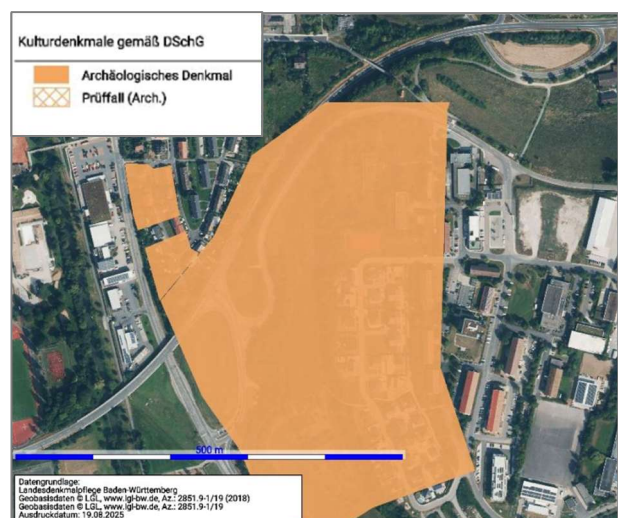


Abbildung 9; Bodendenkmal

10 Bodenordnung - Grundstücksaufteilung

Ein Teil der Grundstücke befindet sich in privatem und städtischem Eigentum.

11 Immission/Lärmschutz

Dem Bebauungsplan ist eine Schallimmissionsprognose, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg, Y0342.020.02.001 vom 27.10.2025 beigelegt.

Das Kapitel „Bewertung, Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz“ lautet wie folgt:

„Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Die geplanten MU- und GE-Flächen des Bebauungsplanes "Laurentiusberg II" sind den Schallimmissionen von Straßenverkehr ausgesetzt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI- bzw. MU-Gebiete werden im gesamten Plangebiet sowohl tags als auch nachts eingehalten. Damit kann auf den MU-Flächen einschließlich möglicher Außenwohnbereichen von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Auf Basis der ermittelten Schallimmissionen sind im Plangebiet keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung auszulegen.

Da während der Nacht jedoch in weiten Bereichen Immissionen über 45 dB(A) zu erwarten sind (s. Isolinie Seite B-3), ist für diese Bereiche zu empfehlen, bei Wohnnutzungen die schutzbedürftigen Räume mit Schlaffunktion (Schlaf- und Kinderzimmer) durch eine geeignete Grundrissgestaltung vorzugsweise auf den jeweils lärmabgewandten Gebädefassaden anzuordnen oder die Belüftung dieser Räume durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.

Gewerbelärmimmissionen

Die für das Plangebiet zu Grunde gelegten Geräuschkontingente führen in den benachbarten Gebieten mit zu schützenden Nutzungen zu Schallimmissionen, die unter pauschaler Berücksichtigung der Vorbelastung die jeweils maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Anlagenlärmimmissionen bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts einhalten.

Gemäß Rechtsprechung sind in einem Gewerbegebiet auch Flächen auszuweisen, die eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ermöglichen. Für den Ansatz für uneingeschränkte gewerbliche Nutzungen existiert keine eindeutige Vorgabe. In der Richtlinie zur Bauleitplanung (DIN 18005, Nr. 5.2.3) werden die folgenden Anhaltswerte für flächenbezogene Schallleistungspegel in Gebieten ohne Emissionsbegrenzung genannt:

- Gewerbegebiet tags und nachts 60 dB(A)*
- Industriegebiet tags und nachts 65 dB(A)*

Üblicherweise können in GE-Gebieten mit Wohnnutzung flächenbezogene Schallleistungspegel von 50 dB(A) nachts als Maß für uneingeschränkte Nutzungen betrachtet werden. Bei Emissionen unter 45 dB(A) nachts sind geräuschrelevante Tätigkeiten im Freien nur eingeschränkt möglich.

Die ermittelten Geräuschkontingente auf den GE-Flächen des B-Planes lassen im Allgemeinen tagsüber eine weitgehend uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zu. Während der Nacht ergeben sich auf Grund der benachbarten bestehenden und möglichen Wohnnutzungen auf allen Flächen gewisse Einschränkungen der zulässigen Emissionen.

Die für die MU-Flächen zu Grunde gelegten Geräuschkontingente lassen für Urbane Gebiete typische, das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zu.

Die Verträglichkeit der bestehenden Betriebe mit den in der Berechnung angesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln wurde im Allgemeinen nicht geprüft. Die Ansätze stellen bei größeren Gewerbeflächen in der Regel eine stärkere Einschränkung als die Vorgaben der TA Lärm dar. Die Geräuschkontingente gelten für den Nachweis des Schallimmissionsschutzes an Immissionsorten außerhalb des Plangebiets sowie für Immissionsorte auf den geplanten MU-Flächen. Für die Verträglichkeit der Betriebe mit benachbarten zu schützenden Nutzungen innerhalb der GE- bzw. der MU-Flächen gelten weiterhin die Anforderungen der TA Lärm.

Bei Änderungen, Erweiterungen oder dem Neubau eines Vorhabens im Plangebiets ist der Nachweis zum Schallimmissionsschutz (Kontingente und TA Lärm) im jeweiligen Genehmigungsverfahren der Vorhabens-träger zu führen.

Die maßgebenden zulässigen Immissionskontingente werden gemäß DIN 45691 bei freier Schallausbreitung errechnet. Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Kontingente mit der Ermittlung der vom Betrieb zu erwartenden Immissionen erfolgt gemäß TA Lärm, wobei evtl. vorgesehene Schallschutzmaßnahmen sowie abschirmende Bauwerke auf dem Betriebsgrundstück berücksichtigt werden können.

Sofern lärmrelevante Nutzungen geplant sind, sollte bereits bei der Planung der Schallschutz durch die räumliche Gliederung der Nutzungen auf der GE-Fläche und der Anordnung von abschirmenden Gebäuden an den Grenzen zu den benachbarten Nutzungen Berücksichtigung finden.

Die für die GE-Flächen ermittelten Geräuschkontingente sind im Bebauungsplan festzusetzen. Ob auch die Kontingente der MU-Flächen festgesetzt werden sollen, obliegt der Kommune. Da hier lärmrelevante Nutzungen baurechtlich eingeschränkt sind, ist nicht mit Einschränkungen durch die zu Grunde gelegten Kontingente zu rechnen. Eine Festsetzung der Kontingente ist daher aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung der schalltechnischen Verträglichkeit zwischen den Flächen GE 1 und MU 2 ist auf der genannten MU-Fläche ein Mindestabstand der Bebauung von 5,5 m zur Grenze des GE-Grundstücks durch die Festsetzung eines Baufeldes zu gewährleisten.“

12 Umweltbericht mit Eingriffsregelung

12.1 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 sind 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 'Laurentiusberg II' ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

12.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 'Laurentiusberg II' der Stadt Tauberbischofsheim mit einer Fläche von rund 25 ha ist zielgerichtete städtebauliche Entwicklung für die ehemalige Kurmainzkaserne, der Schaffung von Baurecht und der Abstimmung der Verträglichkeit der bestehenden Nutzungsarten untereinander sowie der Nutzungsdichte. Im Zuge der Planung soll auch die verkehrliche Situation neu geordnet werden sowie die erstmalige Widmung der Straßen und Wege erfolgen. Damit sollen klare Vorgaben für Planungen im Gebiet ermöglicht werden.

12.3 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 die Grundlage für eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung in einem bereits überwiegend bebauten und genutzten Konversionsgebiet.
- ➔ Die Nachnutzung der ehemaligen Kurmainzkaserne ist als Maßnahme der Innenentwicklung positiv zu bewerten. Die vorliegende Planung ermöglicht eine weitere bedarfsgerechte Nachverdichtung und Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe.
- ➔ Klimaaspekte werden in besonderem Maße in die Planung einbezogen.

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.

- ➔ Mit der vorliegenden Planung erfolgen keine weitere Flächeninanspruchnahme und Versiegelung im Außenbereich, da es sich überwiegend um bereits bebaute Flächen handelt. Nicht bebaute Flächen im Bestand werden nachverdichtet.
- ➔ Die Belange der einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan gesondert betrachtet.

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 bestehenden ausgedehnten Grünflächen, insbesondere im Ostteil und randlich des Plangebiets, bleiben erhalten und werden durch Pflanzbindungen (3,25 ha) geschützt. Im Süden des Plangebietes liegt die randliche Eingrünung außerhalb des Plangebietes und wird durch naturschutzfachliche Schutzgebietsausweisungen geschützt. Weitere Pflanzgebote insbesondere zur randlichen Eingrünung nach Norden ergänzen diese.
- 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 eine Begrenzung der Versiegelung, durch Zisternen, die Festlegung der prozentualen Grünflächen pro Baugrundstück, die Möglichkeit zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Zulässigkeit von PV- und Solarthermieranlagen 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)

- Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung einer Konversionsfläche. Raumordnerisches Ziel ist die Reaktivierung, Nutzung und Auslastung dieser bereits bebauten Flächen.
- Die Gehölzstrukturen bleiben 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 wird angestrebt dies durch die zusätzliche Begrünung auszugleichen.

„[...] 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 bestehenden 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.

- ➔ Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung eines ehemaligen Kasernengeländes. Es sind bereits Versiegelungen durch Straßen, Gebäude, Zufahrten Parkplätze usw. im Bestand vorhanden. Im Bestand wird ein Versiegelungsgrad von rund 50% (inklusive Straßenflächen) erreicht. Durch die Überplanung kann Baurecht geschaffen und damit der Versiegelungsgrad im Bestand erhöht werden. Dies vermeidet weitere Versiegelungen an anderer Stelle und dient damit dem Bodenschutz im Gesamtkontext.
- ➔ Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Auf teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen teilweise weiterhin 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 Verdichtung der Bestandssituation dar. Die Rückintegration ehemaliger, oft brachliegender Flächen (Konversionsflächen) durch eine neue, zivile Nutzung ist landesplanerisches und raumordnerisches Ziel.
- ➔ 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.
- ➔ Böden außerhalb des Plangebietes werden durch die intensivere Nutzung im Plangebiet 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 deutliche anthropogene Prägung im Gebiet vorliegt. Somit zeigt sich kein erheblicher Widerspruch zur Verpflichtung der Schonung des Landschaftsbildes und der Freiraumfunktion.

Störungsintensität im Plangebiet wird sich leicht erhöhen. Die Störungen werden v.a. als Lärm (Verkehr, Alltagsbetrieb) und Lichtemissionen sowie der Anwesenheit von Menschen auftreten. Auswirkungen außerhalb des Plangebiets, mit Ausnahme einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, sind aufgrund der intensiven Bestandseingrünung des Plangebiets nicht zu erwarten. Diese bleibt auch nach den Verdichtungsmaßnahmen erhalten. Vorgaben zur Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen sollen auch die zukünftige Durchgrünung sicherstellen. Konflikte wie Vogelschlag an Verglasungen, Auswirkungen durch Beleuchtung und Zerstörung von Reptilienhabitaten werden durch entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen verringert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Auszug aus der saP:

- Bauzeitenbeschränkung
- Baufeldbegrenzung
- Vergrämuungs- und CEF-Maßnahmen für Reptilien
- Vorgaben zu Rodungen
- Einschränkung der Beleuchtung
- Vorgaben bei großflächiger Verglasung

Bewertung

Durch die angrenzende Bebauung wirken bereits anthropogene Einflüsse auf das Plangebiet. Um weitere Auswirkungen zu minimieren werden entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ergriffen. Die Erhaltung des Bestandsgrüns und weitere Vorgaben zur Flächen- und Gebäudegestaltung stellen die Durchgrünung des Gebietes sicher. 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.

13.2 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.

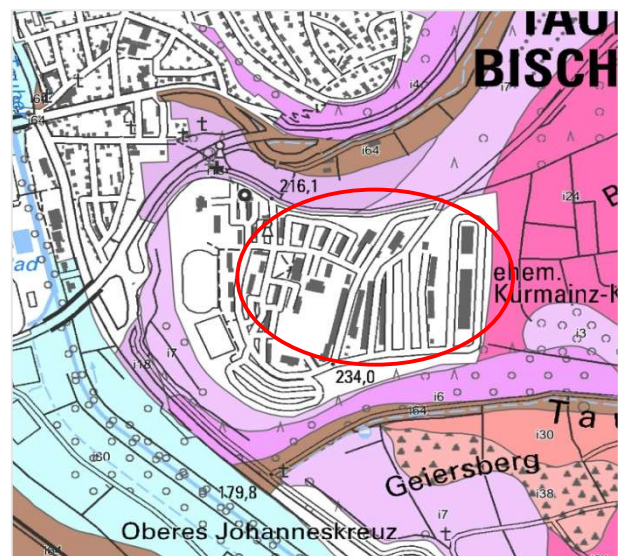


Abbildung 11: Bodenkundliche Einheiten, Quelle: LGRB 2025

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 PKW-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.

13.3 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 Nutzungsintensivierung der Bestandssituation. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind als gering zu bewerten.

13.4 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 schadlose Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Herstellung der PKW-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.

13.5 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 Nachverdichtung der Fläche bewirkt eine Veränderung des Kleinklimas. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Gebäudehöhe wirken dem entgegen. Die Neupflanzungen und Eingrünung wirken klimatisch ausgleichend. Der Anteil an Grünstrukturen wird gesichert und weiter erhöht. Regenerative Energien sind im Plangebiet ausdrücklich erwünscht.

Das Plangebiet 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.

13.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet besteht aus verschiedenen Straßenzügen, die fast vollständig bebaut sind. Der ehemalige Exerzierplatz und im Eingangsbereich an der Albert-Einstein-Straße sind noch drei freie Bauflächen verfügbar. Die Straßenräume sind extrem großzügig ausgebaut, aufgrund des ehemaligen Begegnungsverkehrs von zwei Panzerfahrzeugen. Plangebiet ist von drei Seiten von offener Landschaft umgeben, wobei der Übergang zur offenen Landschaft von großen und großzügigen Gehölzstrukturen eingefasst ist. Nach Norden zur Kasernenstraße ist die Eingrünung nicht vollständig gegeben, hier sind neue Pflanzgebote festgesetzt. Nach Westen schließen sich die Gebiete Laurentiusberg I, Laurentiusberg I Erweiterung und der geplante Wohnmobilpark an. Auch hier sind zur Tallage großzügige Gehölzstrukturen vorhanden, sodass keine Fernwirkung besteht.

Das Landschaftsbild wird hinsichtlich seiner Eigenart, Schönheit und Vielfalt bewertet. In diesen Bewertungsklassen spielt die bestehende Fläche in ihrer Bestandsituation 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 Pflanzbindungen/Pflanzgeboten gemindert. Die optischen Störungen durch das geplante Vorhaben übersteigen nicht das übliche Maß. Reglementierungen hinsichtlich der Beleuchtung und für Werbeanlagen wurden festgelegt. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering zu bewerten

13.7 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 Acker- und Verkehrsflächen umgeben. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 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 nur geringfügig zunehmen. Vielmehr dient das Vorhaben der Intensivierung der bisherigen Wohn-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen.

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.

13.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

Beschreibung

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.

Westlich angrenzend bzw. im westlichen Plangebietsrand befindet sich ein archäologisches Denkmal. Dieses liegt überwiegend im bereits überbauten Bereich.

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.

13.9 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.

13.10 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	Nachverdichtung/Veränderung des bestehenden Siedlungsgebietes	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.

14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) greift die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei „[...] Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen [...]“. Dies gilt allerdings nicht bei Verfahren, bei denen dem es sich um einen Geltungsbereich im Innenbereich handelt.

Begründung zur Nichtanwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG für das Plangebiet Laurentiusberg II:

Das Plangebiet ist durch eine bestehende, zusammenhängende Bebauungsstruktur geprägt und wird deshalb als Innenbereich gewertet. Das Plangebiet wird bereits überwiegend von Gewerbebetrieben, Dienstleistern und Wohnungen genutzt. Die Flächen sind überwiegend versiegelt oder durch bauliche Nutzungen, Wegeflächen, Stellplätze und Grünflächen eingenommen. Aufgrund dieser Vorprägung ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im betroffenen Bereich bereits erheblich eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG zu erwarten. Eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Etwaige verbleibende naturschutzfachliche Belange, wie der Erhalt von Einzelbäumen oder vorhandenen Grünstrukturen, werden im Rahmen der Planung gesichert.

15 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 'Laurentiusberg II' sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

15.1 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.

15.2 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

16 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan 'Laurentiusberg II' soll für das Gebiet der ehemaligen Kurmainzkaserne in Tauberbischofsheim eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung, eine Verdichtung der Nutzungsdichte und eine Strukturierung der Nutzungsmischung erreicht werden. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und durch eine Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe geprägt. Bislang besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage zur weiteren Entwicklung und berücksichtigt hierbei städtebauliche Aspekte und Klimaaspekte.

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
- Festlegung einer prozentualen Mindest-Grünfläche pro Baugrundstück
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe
- Festlegung von Pflanzbindungsflächen zum Schutz von bestehendem Bewuchs sowie neuen Pflanzgebotsflächen zur weiteren Eingrünung und Begrünung des Plangebietes
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen, usw.)
- 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. Weitere Grünstrukturen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im Plangebiet festgesetzt. Aufgrund der Überplanung einer Innenbereichsfläche sind keine naturschutzfachlichen Ausgleichmaßnahmen notwendig.

Stadt Tauberbischofsheim, den

Bürgermeister 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) (2025): Kartendienst

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

Regionalverband Heilbronn-Franken (2020): Raumnutzungskarte

Geoportal Raumordnung BW