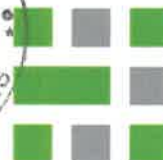


BEBAUUNGSPLAN 'WOHNMOBILPARK TAUBERBISCHOFSHAIM'

Gemarkung Tauberbischofsheim
Stadt Tauberbischofsheim
Main-Tauber-Kreis

Stand: 29. April 2026



KLAERLE GMBH
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLAERLE.DE

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10a BAUGB ZUM BEBAUUNGSPLAN ‘WOHNMOBILPARK TAUBERBISCHOFSSHEIM’

Gemarkung Tauberbischofsheim
Stadt Tauberbischofsheim
Main-Tauber-Kreis

Stand: 07. August 2026



1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Tauberbischofsheim hat im Januar 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnmobilpark Tauberbischofsheim“ beschlossen. Anlass der Planung ist die Schaffung eines modernen und naturnahen Übernachtungsangebots für Wohnmobilreisende. Damit sollen das touristische Angebot der Stadt erweitert, eine bestehende Angebotslücke im Main-Tauber-Kreis geschlossen und zusätzliche Impulse für die Innenstadt und den Wirtschaftsstandort Tauberbischofsheim gesetzt werden.

Das Plangebiet liegt auf dem Laurentiusberg im nordwestlichen Bereich der ehemaligen Kurmainz-Kaserne. Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 1428 und 10709 der Gemarkung Tauberbischofsheim mit einer Größe von rund 1,78 ha. Die Fläche ist durch die frühere Nutzung als Kasernengelände bereits anthropogen vorgeprägt. Zum Beginn der Planungsarbeiten befand sich dort im Wesentlichen eine abgeräumte Schotterfläche. Die nördlichen und westlichen Randbereiche sind durch Böschungen mit Feldgehölzen und Gebüsch geprägt. Das Plangebiet wird über die Johannes-Kepler-Straße und das Flurstück 10709 an die Kasernenstraße und das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrswege.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilpark, Glampingunterkünfte und Gastronomie“ festgesetzt.

2 Planungsalternativen

Die Stadt hat die Standortvoraussetzungen des Plangebiets berücksichtigt. Es handelt sich um eine bereits anthropogen geprägte Konversionsfläche im Bereich der ehemaligen Kurmainz-Kaserne. Der Standort weist kurze Wege zur Innenstadt, eine günstige Verkehrsanbindung über die Johannes-Kepler-Straße, einen Bezug zum Rad- und Wanderwegenetz sowie einen attraktiven Ausblick über das Taubertal auf. Nach den vorliegenden Planunterlagen stehen keine anderen Flächen mit vergleichbaren Voraussetzungen zur Verfügung.

Die gewählte Planung wurde gegenüber einer vollständigen Neuansiedlung im Außenbereich bevorzugt, weil sie eine bestehende Siedlungs- und Konversionsfläche nachnutzt, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermeidet und die vorhandene Erschließung nutzen kann. Innerhalb des Plangebiets wurden die baulichen Anlagen, Verkehrsflächen, Stellplätze und Grünstrukturen so angeordnet, dass die vorhandenen Böschungs- und Gehölzbereiche weitgehend erhalten und die Umweltauswirkungen begrenzt werden.

Als anderweitige Planungsmöglichkeit wurde insbesondere die Nichtdurchführung der Planung betrachtet. In diesem Fall würde die Fläche in ihrem bisherigen Zustand verbleiben; die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen würden nicht eintreten. Das städtebauliche Ziel, das touristische Übernachtungsangebot der Stadt zu erweitern, müsste jedoch an anderer Stelle verfolgt werden.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Belange wurden im Rahmen eines Umweltberichtes und eines artenschutzrechtlichen Gutachtens beschrieben und bewertet. Zunächst erfolgten hierzu eine Bestandsaufnahme der Umwelt sowie eine Bewertung der Schutzgüter und der Umweltauswirkungen.

Die Planung nutzt eine bereits früher genutzte und teilweise versiegelte Konversionsfläche. Dadurch werden Eingriffe in bisher unbebaute oder landwirtschaftliche Flächen vermieden. Auswirkungen werden durch Schutz-, Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert. Als voraussichtliche Umweltauswirkungen sind hauptsächlich die Eingriffe in die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und 'Boden' festzustellen. Zusätzlich wurden Umweltrisiken und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern berücksichtigt.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Gehölze und Böschungen im Norden und Westen bleiben weitgehend erhalten. Sie bieten Lebensraum für Vogel, Fledermäuse, Insekten und Kleinsäuger. Einzelne Gehölze müssen für die Zufahrt entfernt werden. Zum Schutz der Tiere gelten unter anderem folgende Vorgaben: Rodungen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar, Schutz der Böschungen während der Bauarbeiten, vogelfreundliche Gestaltung großer Glasflächen, Nistkästen, insektenfreundliche Beleuchtung und Neuanpflanzungen.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen werden keine erheblichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen erwartet.



Boden und Fläche

Das Gebiet ist durch die frühere Kasernennutzung bereits vorbelastet. Dennoch gehen durch die Überplanung Bodenfunktionen verloren. Die Auswirkungen werden durch begrenzte Bauflächen, wasserdurchlässige Stellplätze, Grünflächen und Vorgaben zum Bodenschutz verringert. Im Gebiet liegt eine Altlastenverdachtsfläche. Nach aktuellem Kenntnisstand besteht keine Gefährdung.

Wasser und Starkregen

Neue Versiegelungen können den Regenwasserabfluss erhöhen. Deshalb sind wasserdurchlässige Stellplätze, Zisternen und ein Retentionsbecken vorgesehen. Die Gebäude sind gegen Starkregen zu schützen.

Klima und Luft

Die zusätzliche Bebauung kann zu einer geringfügigen Erwärmung führen. Wegen der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur sowie der geplanten Grünflächen und wasserdurchlässigen Flächen werden die Auswirkungen als gering bewertet. Anlagen für erneuerbare Energien sind möglich.

Landschaftsbild

Das Landschaftsschutzgebiet „Main-Tauber-Tal“ wird nicht beeinträchtigt. Gehölze, begrenzte Gebäudehöhen, passende Dachformen und neue Pflanzungen sorgen für eine bessere Einbindung in die Landschaft.

Mensch und Lärmschutz

Es wird nur eine geringfügige zusätzliche Verkehrsbelastung erwartet. Tagsüber werden die maßgeblichen Lärmwerte eingehalten. Nachts kann es an den Rändern zu geringfügigen Überschreitungen kommen; die gesetzlichen Grenzwerte werden jedoch eingehalten. Auf eine Schallschutzwand wird wegen der gewünschten Aussicht und der überwiegend kurzen Aufenthaltsdauer verzichtet.

Kultur- und Sachgüter

Da archäologische Funde möglich sind, können bei Erdarbeiten Untersuchungen erforderlich werden. Funde müssen unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemeldet werden.

Ausgleich

Nach den vorgesehenen Schutz- und Begrünungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 47.036 Ökopunkten, davon für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ 31.184 Ökopunkte und für das Schutzgut „Boden“ 15.852 Ökopunkte. Der Ausgleich erfolgt durch den Kauf anerkannter Ökopunkte.

4 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs in der Zeit vom 04.08.2025 bis 12.09.2025 informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 08.12.2025 bis 16.01.2026 öffentlich zur Einsichtnahme aus. Während dessen konnte sich die Öffentlichkeit zusätzlich in den Sitzungen über die beabsichtigte Planung informieren und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Es sind während des Verfahrens keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

5 Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs.1 BauGB vom 04.08.2025 bis 12.09.2025 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen zu den Themen:

- Sichtdreieck und verkehrliche Erschließung,
- vorhandene Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen,
- Geologie, Baugrund und Versickerung,
- Bodenschutz, Altlasten und Erdmassenausgleich,
- Brandschutz und Löschwasserversorgung,
- Starkregen und Objektschutz,
- Denkmalschutz und archäologische Untersuchungen,
- Naturschutz, Artenschutz und Eingriffsregelung.

wurden in der Planung berücksichtigt. Die Hinweise wurden, soweit sie für die Bauleitplanung relevant und über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB regelbar waren, in die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften oder die Hinweise aufgenommen. Weitere Hinweise wurden zur Kenntnis genommen oder für die nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsphasen vorgemerkt.



Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.12.2025 bis 16.01.2026. Wesentliche Ergebnisse und ihre Berücksichtigung werden nachfolgend zusammengefasst:

Beteiligte Stelle bzw. Themen-bereich	Wesentliche Inhalte	Umgang in der Planung
Polizeipräsidium Heilbronn	Prüfung und Darstellung des Sichtdreiecks an der Einmündung der Kasernenstraße; Hinweis zur Verkehrsflächenfunktion	Das Sichtdreieck wurde in der Planzeichnung dargestellt. Die Hinweise zur Verkehrsführung wurden berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.
Netze BW	Stromversorgung über das bestehende Netz; voraussichtlich erforderliche Trafostation; Schutz bestehender Leitungen	Leitungsbestand und möglicher Standort einer Trafostation wurden berücksichtigt. Die Beteiligung der Versorgungsträger vor Tiefbauarbeiten wird beachtet
Stadtwerk Tauberfranken	Gas-, Hausanschluss- und Fernwärmeleitungen; Schutz und Zugänglichkeit der Leitungen	Die Leitungen wurden dargestellt und durch Leitungsrechte gesichert. Die Hinweise sind bei der Erschließung und vor Tiefbauarbeiten zu beachten.
Regierungspräsidium Freiburg, Forstverwaltung	Keine Betroffenheit von Waldflächen und Einhaltung des Waldabstands	Zur Kenntnis genommen; es bestand kein weiterer Änderungsbedarf.
Regierungspräsidium Stuttgart und Regionalverband Heilbronn-Franken	Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung; Hinweise zum Anpassungsgebot und zur Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit	Die raumordnerische Vereinbarkeit wurde zur Kenntnis genommen. Die Planung wird als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar bewertet.
Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Wasserwirtschaft und Starkregen	Hinweise zu Starkregen, Objektschutz, Niederschlagswasser und wasserrechtlichen Verfahren	Objektschutz, Rückhaltung, Versickerung und die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden in der weiteren Planung berücksichtigt.
Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Bodenschutz und Altlasten	Altstandort „AS Erdtanks Heizzentrale Kurmainz-Kaserne“; Anforderungen an Bodenschutz, Erdmassenausgleich und Umgang mit Aushub	Altlastenhinweis und bodenschutzrechtliche Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen.
Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	Lage im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals; mögliche Rettungsgrabung und Meldepflicht	Das Denkmal wird gekennzeichnet; Hinweise zu Untersuchung, Bergung, Dokumentation und Meldepflicht wurden aufgenommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH	Berücksichtigung vorhandener Telekommunikationsleitungen und Leitungsrechte	Leitungen und gewünschte Leitungsrechte wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
NABU-Gruppe Tauberbischofsheim e. V.	Hinweise zu Gehölzerhalt, Artenschutz, Versiegelung, Beleuchtung, Dachbegrünung, PV-Nutzung, Ausgleich und Besucherlenkung	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die bereits durch Umweltbericht, saP und Festsetzungen abgedeckten Belange wurden beibehalten. Weitergehende Vorschläge, die nicht erforderlich oder nicht über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB regelbar waren, wurden nicht berücksichtigt.
Landratsamt Main-Tauber-Kreis Bundeswehr, Gemeinde Königheim, Vodafone, Bundesnetzagentur, IHK und weitere Beteiligte	Keine grundsätzlichen Bedenken bzw. keine zusätzliche Betroffenheit	Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Die Abwägungsentscheidungen führten insbesondere zur Sicherung und Ergänzung von Leitungsrechten, zur Darstellung des Sichtdreiecks, zur Übernahme von Hinweisen zum Boden-, Brand-, Wasser- und Denkmalschutz sowie zur Konkretisierung der artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Maßnahmen.

6 Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung, der Ergebnisse der Umweltprüfung, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hält die Stadt Tauberbischofsheim die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnmobilpark Tauberbischofsheim“ für städtebaulich erforderlich und vertretbar.

Die Planung ermöglicht die touristische Nachnutzung einer vorgeprägten Konversionsfläche und berücksichtigt die Umweltbelange durch:

- die Begrenzung der überbaubaren Flächen und Gebäudehöhen,
- den weitgehenden Erhalt der randlichen Gehölz- und Böschungsstrukturen,
- die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten,
- die Verwendung versickerungsfähiger Materialien für die Stellplätze,
- die Rückhaltung und teilweise Versickerung von Niederschlagswasser,
- den Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten,
- die Festsetzung einer umweltgerechten Beleuchtung,
- die Festsetzung von Zisternen und die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen,
- die Berücksichtigung von Boden-, Altlasten-, Starkregen-, Brand- und Denkmalschutz,

Die nach der Abwägung gewählte Planung stellt nach den vorliegenden Unterlagen die geeignetste Möglichkeit dar, die angestrebte touristische Entwicklung auf einer bereits vorgeprägten Fläche umzusetzen und gleichzeitig die unvermeidbaren Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu begrenzen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Der Eingriff wird durch die planinternen Ausgleichsmaßnahmen und den Kauf von anerkannten Ökopunkten vollständig kompensiert.

Die Stadt Tauberbischofsheim kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Wohnmobilpark Tauberbischofsheim“ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den anderen oben genannten Belangen im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Der Bebauungsplan „Wohnmobilpark Tauberbischofsheim“ wurde am 29. April 2026 als Satzung beschlossen.

Stadt Tauberbischofsheim, den

19. Okt. 2026


Anette Schmidt
Bürgermeisterin

