



STADT TAUBERBISCHOFSSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN „KAPELLE II“ (WA)
IN HOCHHAUSEN**

MAIN-TAUBER-KREIS

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Entwurf - Datum 13.06.2024

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com



Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

| | |
|---|-----------|
| TEIL I: BEGRÜNDUNG..... | 4 |
| I-1. EINFÜHRUNG..... | 4 |
| I-1.1 Allgemeine Angaben | 4 |
| I-1.2 Planungsanlass..... | 4 |
| I-1.3 BauleitplanVerfahren..... | 5 |
| I-1.4 Geltungsbereich Bebauungsplan „Kapelle II“ | 7 |
| I-1.5 Planunterlagen | 7 |
| I-1.6 Planungsstand..... | 7 |
| I-2. LAGE UND BESTANDSSITUATION..... | 7 |
| I-3. SCHUTZGEBIETE..... | 8 |
| I-3.1 Landschaftsschutzgebiet | 8 |
| I-3.2 OffenlandBiotope | 9 |
| I-3.2 Weitere schutzwürdige Objekte / Schutzgebiete | 9 |
| I-4. RAUMORDNUNG..... | 9 |
| I-4.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) Baden-Württemberg | 9 |
| I-4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 | 9 |
| I-4.3 Auswirkungen auf die Raumordnung | 11 |
| I-5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 11 |
| I-5.1 Allgemein..... | 11 |
| I-5.2 Jetzige Darstellung im Flächennutzungsplan | 12 |
| I-5.3 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan | 12 |
| I-6. LANDWIRTSCHAFT..... | 12 |
| I-6.1 Vorhandene Nutzung | 12 |
| I-6.2 Landwirtschaftliche Bedeutung | 12 |
| I-6.3 Gefährdung der Agrarstruktur | 13 |
| I-6.4 Beeinflussung und Auswirkungen der Landwirtschaft..... | 14 |
| I-6.5 landesplanerische Zielsetzung / Abwägung | 14 |
| I-7. PLANUNG / VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG | 15 |
| I-7.1 Stadtbauliche entwicklung | 15 |
| I-7.2 Standortalternativen | 16 |
| I-7.3 Bauflächenbedarf | 16 |
| I-7.4 Ziele der Planung..... | 19 |
| I-7.5 Städtebauliches Konzept..... | 19 |
| I-7.6 Belegungsdichte..... | 21 |
| I-7.7 Erschliessung..... | 22 |
| I-7.8 Immissionen Bahn | 25 |
| I-7.9 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung / Klimaschutz..... | 25 |
| I-7.10 Umfang der Festsetzungen | 29 |
| I-7.11 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen | 29 |
| I-7.12 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften | 32 |
| I-7.13 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen | 33 |
| I-8. BODENORDNUNG..... | 33 |
| I-9. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ | 33 |

| | |
|--|-----------|
| TEIL II: UMWELTBERICHT | 34 |
| II-1. EINLEITUNG | 34 |
| II-2. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS | 34 |
| II-3. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN | 34 |
| II-3.1 Baugesetzbuch (BauGB)..... | 34 |
| II-3.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)..... | 35 |
| II-3.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) | 35 |
| II-3.4 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg | 35 |
| II-3.5 Regionalplan Heilbronn-Franken | 36 |
| II-4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN..... | 37 |
| II-4.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose..... | 37 |
| II-4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 44 |
| II-4.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen | 46 |
| II-4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung | 47 |
| II-4.5 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl | 47 |
| II-5. ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG..... | 47 |
| II-6. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING) | 47 |
| II-6.1 Inhalte des Monitorings | 47 |
| II-6.2 Monitoring – Zeitplan | 47 |
| II-7. ZUSAMMENFASSUNG | 48 |

Bearbeitung Begründung:

E. Göbel

 **ibu** Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 211 | 97941 Tauberbischofsheim

in Zusammenarbeit mit / Bearbeitung Umweltprüfung, -bericht:

Dipl.-Geogr. T. Wahl

 **KLARLE** Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH
Bachgasse 8 | 97990 Weikersheim

TEIL I: BEGRÜNDUNG

I-1. EINFÜHRUNG

I-1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Tauberbischofsheim, die Kreisstadt des Main-Tauber-Kreises mit rund 13.400 Einwohnern, liegt verkehrsgünstig in Mitten des Lieblichen Taubertals an der Romantischen Straße auf der Achse Würzburg-Heilbronn-Stuttgart und im Einzugsbereich der internationalen Flughäfen Frankfurt, Nürnberg und Stuttgart. Der Main-Tauber-Kreis wird der Region Heilbronn-Franken zugeordnet.

Tauberbischofsheim ist ein vitales Mittelzentrum mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. In der Kreisstadt sind namhafte Unternehmen im Maschinenbau, in der Büro- und Schulmöbelproduktion, in der Bierherstellung sowie im Dienstleistungssektor ansässig.

Tauberbischofsheim ist Sitz der Kreisverwaltung sowie Standort mehrerer Landesverwaltungsbehörden, darunter ein Finanzamt und eine Agentur für Arbeit. Tauberbischofsheim ist außerdem Sitz eines Amtsgerichts, das zum Landgerichtsbezirk Mosbach gehört.

Die Kernstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone mit ihren Ladengeschäften. In der Peripherie von Tauberbischofsheim, aber noch im engeren Umfeld zu Siedlungsflächen, befinden sich Einkaufszentren zur Nahversorgung aber auch Fach- und Verbrauchermärkte.

Zur Stadt Tauberbischofsheim gehören die sechs Stadtteile Dienstadt, Dittigheim, Dittwar, Distelhausen, Impfingen und Hochhausen. Der Stadtteil Hochhausen mit derzeit knapp 660 Einwohner liegt im Taubertal rund 5 km nördlich von der Tauberbischofsheimer Stadtmitte

Westlich der Ortslage von Hochhausen soll eine Fläche mit knapp 2,5 Hektar aufgrund konkreter Nachfragen einer Wohnbaunutzung zugeführt werden.

I-1.2 PLANUNGSANLASS

In Tauberbischofsheim mit ihren Ortsteilen ist derzeit wieder ein ansteigender Bauflächenbedarf zu verzeichnen.

Im Ortsteil Hochhausen stehen allerdings zurzeit keine voll erschlossenen kommunalen Bauplätze zur Verfügung. Das jüngste Baugebiet „Kapelle“ wurde Mitte der 2000er mit einer Fläche von knapp 3,9 Hektar und über 40 Bauplätzen erschlossen. Das Baugebiet ist mittlerer Weile komplett bebaut.

Die innerörtlichen Baulücken sind in Privatbesitz, deren Eigentümer nach wie vor wenig Verkaufsbereitschaft zeigen.

Für die Weiterentwicklung der Ortschaft Hochhausen ist es deshalb erforderlich, neues Wohnbauland bereit zu stellen, um Wohnraum insbesondere für die ortsansässigen Bürger und für junge Familien zu schaffen.

Die Stadt Tauberbischofsheim plant mit der Ausweisung des Wohngebiets „Kapelle II“, das bestehende Altgebiet in Richtung Süden maßvoll zu erweitern. Der geplante Geltungsbereich des Wohngebiets „Kapelle II“ liegt im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich „Kapelle“ und umfasst eine Gesamtfläche von knapp 2,5 Hektar.

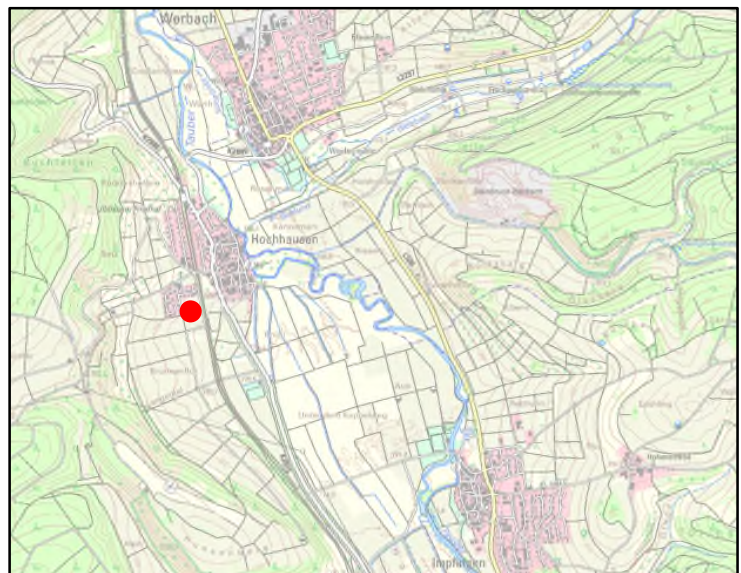


Bild I-1: Auszug aus der topograph. Karte mit Markierung des Planbereichs (rot)

Nach dem jetzigen Planungsstand des Bebauungsplanes werden 33 Baugrundstücke im Planbereich „Kapelle II“ ausgewiesen.

Es ist vorgesehen, die Weiterführung der bestehenden Bebauung des Wohngebietes „Kapelle“ auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs zu realisieren. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen in Hochhausen geschaffen werden.

I-1.3 BAULEITPLANVERFAHREN

I-1.3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Tauberbischofsheim hat am 21.12.2022 in öffentlicher Sitzung für den Gebietsbereich „Kapelle II“ auf Gemarkung Hochhausen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO sowie den Erlass zugeordneter Örtlicher Bauvorschriften gemäß § 74 LBO beschlossen

Gemäß des Aufstellungsbeschlusses soll die Aufstellung des Bebauungsplans "Kapelle II" nach § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Verfahrensart wurde gewählt, da durch den Bebauungsplan „Kapelle II“ eine im Vordergrund stehende Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 30.01.2023 bis einschließlich 10.03.2023 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zu äußern. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Tauberbischofsheim mit Datum vom 20.01.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Beteiligung wurde eine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit abgegeben und behandelt. Der darin dargestellte Sachverhalt führte in der Abwägungsentscheidung der Stadt Tauberbischofsheim zu keinen neuen Erkenntnissen und zu keinen Änderungen der städtebaulichen Zielsetzungen.

Auf die Abwägungstabelle mit Datum 13.06.2024 wird verwiesen.

I-1.3.2 Aufstellung nach § 13b BauGB

Die Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach §13b BauGB wurde im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses geprüft und wie folgt begründet:

- ⊕ Der komplette Planbereich „Kapelle II“ soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden, wobei die Nutzung auf Wohnnutzung beschränkt wird.
- ⊕ Der Geltungsbereich „Kapelle II“ liegt im direkten südlichen Anschluss an die WA-Flächen des Wohngebietes „Kapelle“ (WA).
- ⊕ Die Größe des Planbereiches „Kapelle II“ beträgt knapp 2,5 ha. Bei Ansatz der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen und der Fläche für die Abwasserbeseitigung liegt die überbaubare Grundfläche deutlich unter 10.000 m² (s. Ziffer 10 „Städtebauliche Daten / Flächenbilanz“).
- ⊕ Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- ⊕ Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- ⊕ Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissions-schutzgesetzes zu beachten sind (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- ⊕ Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellen eines Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- ⊕ Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- ⊕ Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- ⊕ Monitoring nach § 4c BauGB,

- ⊕ Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (keine Geltung des Entwicklungsgebots),
- ⊕ Anwendung der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung;
- ⊕ Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die gemäß § 13 b BauGB zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren kann zudem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

1-1.3.3 Unwirksamkeit des § 13b BauGB

Die Vorschrift des § 13b BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens in Ortsrandlagen wurde in Folge deren vom Bundesverwaltungsgericht festgestellten Unvereinbarkeit mit Unionsrecht zum 01.01.2024 außer Kraft gesetzt. Das Urteil hat in vielen Gemeinden große Unsicherheit ausgelöst, wie mit begonnenen Planverfahren nach § 13b BauGB und mit fehlerhaften Bestandsplänen umzugehen ist.

Damit bezüglich der älteren Regelung des § 13b BauGB Rechtsklarheit geschaffen wird, wurde ein neuer § 215a BauGB eingeführt - eine Art "Reparaturvorschrift".

Nach § 215a Abs. 3 BauGB setzt der Gebrauch von den Verfahrenserleichterungen durch entsprechende Anwendung der § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Absehen von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung) in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Entfallen der Umweltprüfung) sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Entfallen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs) künftig voraus, dass die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB, die vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, können unter der Maßgabe des § 215 Absatz 3 BauGB in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

1-1.3.4 Umweltauswirkungen im Planbereich „Kapelle II“

Mit der Ausweisung des Planbereichs „Kapelle II“ auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche sind Eingriffe in Umwelt verbunden. Die kommunale Vorprüfung kommt zu der Einschätzung, dass für den Planbereich „Kapelle II“ Umweltauswirkungen mit mittlerer und hoher Erheblichkeit zu erwarten sind. Als Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit ist hauptsächlich der Eingriff in das Schutzgut 'Fläche' verbunden. Die Eingriffe in die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser', 'Landschaftsbild' und 'Klima / Luft' werden mit einer mittleren Erheblichkeit zu bewertet.

1-1.3.5 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die überschlägige Prüfung ergab, dass voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Verzicht auf eine Umweltprüfung) dürfen folglich nicht angewendet werden. Außerdem muss der Eingriff auch ausgeglichen werden.

Vor diesem Hintergrund ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapelle II“ durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wird ein rechtswirksamer Bestandteil des Bebauungsplans; damit geht die Bindewirkung des Bebauungsplans auch auf den Umweltbericht über. Die im Umweltbericht dargestellten Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung erlangen somit rechtsverbindliche Wirkung. Sind Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 21 Abs. 1 BNatSchG). Grundsätzlich sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen; ist gleichwohl eine

Beeinträchtigung nicht zu vermeiden, so sind die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch andere Maßnahmen zu kompensieren.

Auf den anliegenden Umweltbericht, mit seinen detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen.

I-1.4 GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN „KAPELLE II“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kapelle II" in Hochhausen umfasst folgende Grundstücke:

Flst.-Nrn. 7050/0, 7053/0, 7053/1 und 7054/0

I-1.5 PLANUNTERLAGEN

Der Bebauungsplan „Kapelle II“ auf der Gemarkung Hochhausen besteht aus:

- ⊕ **Planzeichnung (Teil A)** im Maßstab 1: 1.000 bzw. 1: 500, erstellt durch die **ibu-GmbH**, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ **Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B) / Örtliche Bauvorschriften (Teil C)**, erstellt durch die **ibu-GmbH**, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ **Begründung / Umweltbericht**, erstellt durch die **ibu-GmbH**, 97941 Tauberbischofsheim in Zusammenarbeit mit dem Büro **Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH**, 97990 Weikersheim.

Folgende Anlagen liegen dem Bebauungsplan „Kapelle II“ bei:

- ⊕ **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** mit Datum vom 01.11.2023, erstellt durch das **Taubertzoo - Büro für Faunistik**, Dipl.Biol. Volkard Bauer aus 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ **Schallimmissionsprognose Verkehr** mit Datum vom 13.02.2024, erstellt durch die **Wölfel Engineering GmbH+Co.KG** aus 97204 Höchberg.

I-1.6 PLANUNGSSTAND

Entwurf mit Datum vom **13.06.2024**

I-2. LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das geplante Wohngebiet "Kapelle II" liegt am südlichen Ortsrand von Hochhausen, westlich der Bahnlinie Aschaffenburg – Lauda im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Kapelle“. Das Plangebiet ist über die „Oldenburger Straße“ bereits verkehrstechnisch erschlossen. Über weitere Ortsstraßen ist der Planbereich an die östlich der Bahnlinie verlaufende Kreisstraße K2815 als überörtliches Verkehrssystem angebunden.

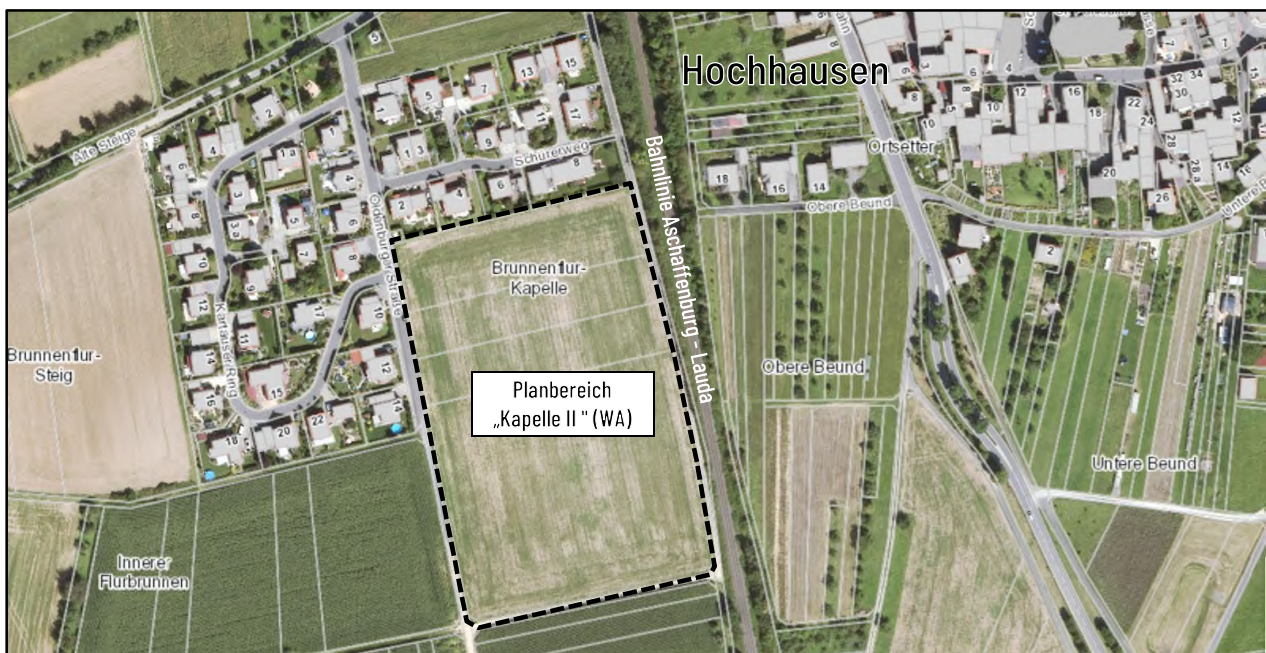


Bild I-2: Luftbild mit Darstellung des Planbereiches „Kapelle“- Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

Im Süden und zu einem Teil im Westen lehnt sich das Plangebiet abgesetzt durch Wirtschaftswege an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden und zu einem weiteren Teil im Westen grenzt der Planbereich an das bestehende Wohngebiet „Kapelle“. Im Osten verläuft nahezu parallel zum Plangebiet abgesetzt durch einen Wirtschaftsweg die Bahnlinie Aschaffenburg – Lauda. Die Kreisstraße K2815 stellt die Trennung zwischen dem Plangebiet und der Ortslage von Hochhausen dar.

In der Mitte des Planbereichs sind Kanal- sowie Gas- und Wasserversorgungsleitungen mit Ost -West-Verlauf vorhanden. Östlich des Planbereichs existieren ebenfalls Kanal- sowie Gas- und Wasserversorgungsleitungen. Diese verlaufen im Wirtschaftsweg, in der südlichen Hälfte innerhalb des Planbereichs entlang der östlichen Grenze.



Bild I-3: Standort: Oldenburger Straße / Fl.St.Nr. 9636
Blick in Richtung Südosten



Bild I-4: Standort Oldenburger Straße / Fl.St.Nr. 9633
Blick Richtung Norden

Das Plangebiet stellt eine flach geneigte Fläche dar, die tendenziell leicht in Richtung Südosten ausgerichtet ist. Der tiefste Punkt liegt mit ca. 179 mÜNN im Bereich der südöstlichen Ecke, der höchste Punkt mit ca. 192 mÜNN in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets, d.h. es besteht ein Höhenunterschied von ca. 13 Meter im Plangebiet. Die vorhandenen Geländeneigungen betragen im Planbereich bis zu 8%. Die Geländetopographie ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Bild I-5: Standort: Südwestecke Planbereich
Blick in Richtung Nord-Nordost



Bild I-6: Standort: Südostecke Planbereich, rechts Wirtschafts-/
weg / Bahnlinie, Blick in Richtung Nord-Nordwest

I-3. SCHUTZGEBIETE

I-3.1 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt wie auch die übrigen Siedlungsflächen von Hochhausen innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets Main-Tauber-Tal (Nr. 1.28.001, Verordnung vom 14. Februar 1953, geändert durch Verordnungen über Verringerungen in den Jahren 1982, 1985, 1986 und 2005). Das Landschaftsschutzgebiet befindet sich momentan im Änderungsverfahren. Die besiedelten bzw. bebauten Flächen sollen aus dem Ausweisungsbereich herausgenommen werden.

Zur Info: Der benachbarte Ortsteil Impfingen als auch ein Großteil der Siedlungsflächen von Tauberbischofsheim liegen auch innerhalb dieses festgesetzten Landschaftsschutzgebiets.

I-3.2 OFFENLANDBIOTOPE

In räumlicher Nähe östlich des Plangebiets befinden sich geschützte Biotop („Feldhecken an der Bahnlinie südlich Hochhausen“ - Biotop-Nr. 163231285084) abgesetzt durch einen Wirtschaftsweg entlang der Bahnlinie. Diese Biotopflächen werden durch die Planung nicht berührt.

I-3.2 WEITERE SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE / SCHUTZGEBIETE

Weitere schutzwürdige Objekte wie Naturdenkmale etc. oder Schutzgebiete wie Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Quellenschutzgebiete etc. sind von der Planung nicht betroffen.

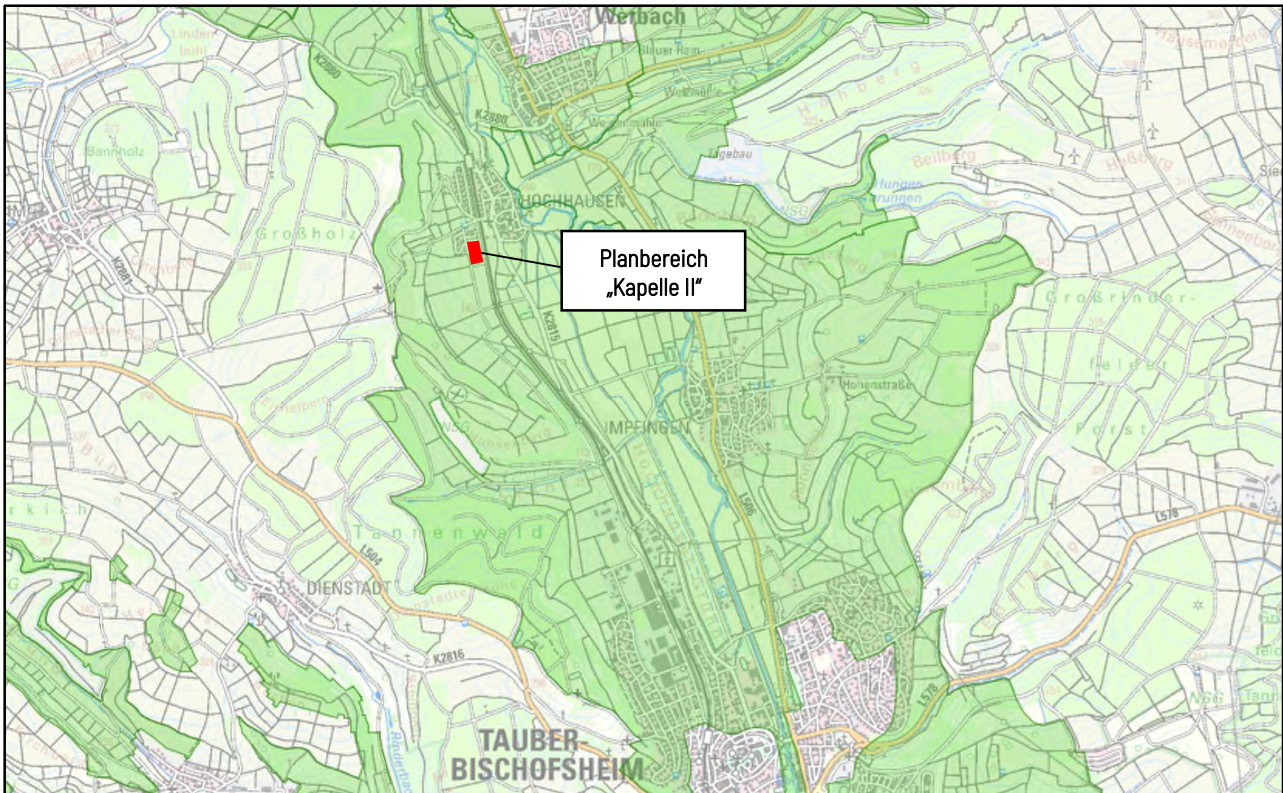


Bild I-7: Auszug Top. Karte mit Darstellung des Landschaftsschutzgebiets (dunkelgrün) - Quelle: Geoinformationssystem Main-Tauber-Kreis

I-4. RAUMORDNUNG

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) vom 23.07.2002 und dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vom 27.06.2006.

I-4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 (LEP 2002) BADEN-WÜRTTEMBERG

Die Landesentwicklungsplanung zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Franken auf. Im Netz der zentralen Orte des Landes gehört unter anderem Tauberbischofsheim zum „ländlichen Raum im engeren Sinne“. Die Ziele dieser Raumstruktur sind unter Plansatz 2.4 LEP 2002 formuliert und dargestellt. Tauberbischofsheim wird in der Region Franken als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt auf der Landesentwicklungsachse Crailsheim-Bad Mergentheim-Tauberbischofsheim-Wertheim.

I-4.2 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

I-4.2.1 Entwicklungssachse

Die Stadt Tauberbischofsheim liegt gemäß der regionalplanerischen Darstellung im Bereich der Entwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – (Adelsheim / Osterburken) – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg) und (Ellwangen) – Crailsheim – Rot am See – Blaufelden / Schrozberg – Niederstetten – Weikersheim – Bad Mergentheim – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld / Lohr).

I-4.2.2 Regionale Siedlungsstruktur

Die Kernstadt Tauberbischofsheim als ausgewiesenes Mittelzentrum ist als Vorranggebiet festgelegt, in dem sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll.

Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur stellt Tauberbischofsheim des Weiteren einen Schwerpunkt für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen dar, der als Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt ist.



Bild I-8: Auszug Strukturkarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

I-4.2.3 Regionaler Grünzug

Die Hochhausen liegt inmitten eines Regionalen Grünzuges (PS 3.1.1) im mittleren Taubertal. Die Landschaft mit der Talau, den Talhängen und den Talschultern des Muldentals zwischen Unterem und Oberem Muschelkalk wird hier vielfältig genutzt für Wald- und Landwirtschaft sowie Weinbau. Die wichtigsten Funktionen bestehen dabei für den Naturschutz und die Landschaftspflege insbesondere in der Talau und an den Trockenhängen, für die Frischluftbildung auf den Talschultern und -hängen, für die siedlungsnah und Langzeiterholung, die Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, die Bodenerhaltung sowie für die Land- und Forstwirtschaft.

Die Ortslage von Hochhausen wird allerdings von dieser Festlegung in der Raumnutzungskarte nicht überlagert. Der Planbereich „Kapelle II“ liegt ebenfalls außerhalb des Regionalen Grünzuges bzw. in Randlage zum Grünzug; im Westen des Planbereichs bildet in etwa die vorhandene Bebauung die Grenze des Regionalen Grünzuges, im Süden der vorhandene Wirtschaftsweg.

I-4.2.4 Vorbehaltsgebiet für Erholung

Hochhausen liegt des Weiteren inmitten eines Vorbehaltsgebiet für Erholung (PS 3.2.6). Die Ortslagelage von Hochhausen wird allerdings, analog zum Regionalen Grünzug, von dieser Festlegung in der Raumnutzungskarte nicht überlagert. Der Westrand der bestehenden Wohnsiedlungsflächen „Kapelle“ und die Südgrenze des geplanten Wohngebiets „Kapelle II“ liegen in etwa an der Grenze zu diesem Vorbehaltsgebiet.

Folgende verbindliche Ziele (Z) und abwägbare Grundsätze (G) sind im Bezug auf Vorbehaltsgebiete für Erholung festgesetzt:

- Z(4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- G(5) Die Nutzungsfähigkeit der Vorbehaltsgebiete für Erholung für die landschaftsgebundene Erholung ist durch eine auf die Bedürfnisse angepasste Erholungsinfrastruktur sicher zu stellen. Die innerhalb der Vorbehaltsgebiete gelegenen Freizeitschwerpunkte, Heilbäder, Luftkurorte und Erholungsorte sollen dabei prioritär als Angebotsschwerpunkte entwickelt werden. Die historisch gewachsene Kulturlandschaft ist möglichst zu erhalten.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kapelle II“ befindet sich mit seiner Lage angrenzend an bestehende Wohnbauflächen in der nach Süden und teilweise nach Osten hin freien Landschaft. Von Osten und von Süden, aus Richtung des Vorbehaltsgebietes für Erholung, sind die Flächen gut einsehbar. Allerdings wird der Blick durch die bestehende, dahinter liegende Wohnbaukulisse bereits eingeschränkt. Die Bebauung stellt folglich jetzt schon eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit seinen Acker-, Grünland- und Waldflächen dar. Tourismus spielt im betroffenen Raum keine Rolle. Für Freizeit und Erholung haben die Flächen des Geltungsbereichs eine geringe Bedeutung, eine Eignung für die Naherholung (Spaziergänge) ist allerdings gegeben. Für das Orts- und Stadtbild sowie für den Naherholungswert haben die Strukturen und Flächen an den westlich gelegenen Hängen des Taubertals damit lokale Bedeutung.

Im Geltungsbereich wird durch die Überbauung mit Gebäuden in gut einsehbarer Lage eine Veränderung des Landschaftsbildes herbeigeführt. Mit dem Eingriff verändert sich die Vielfalt und Eigenart der Landschaft. Außerhalb des Geltungsbereichs wirken die Veränderungen ebenfalls auf Landschaft und Erholung ein. Von Westen und Süden sind die künftigen Gebäude gut einsehbar. Da sich der Planbereich allerdings an bereits bestehende Wohnbauflächen sowie an die Bahnlinie anlehnt, wird der Eingriff durch die bestehende Gebäudekulisse abgemildert. Zumindest bis zu einer gewissen Gewöhnung kann die geplante Bebauung im Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft störend auf die Umgebung einwirken.

Auf das Landschaftsbild sind somit keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten (siehe Umweltbericht). Die Beeinträchtigung des Erholungswertes durch Inanspruchnahme und Verringerung der freien Landschaft ist folglich als gering zu bewerten.

I-4.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE RAUMORDNUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapelle II“ der Stadt Tauberbischofsheim steht somit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

I-5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I-5.1 ALLGEMEIN

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

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

I-5.2 JETZIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kapelle II“ umfasst eine Fläche von knapp 2,5 ha. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach ist der Planbereich des Bebauungsplans „Kapelle II“ im Norden als Wohnbaufläche (Fl.St.Nrn. 7050, 7053 und 7053/1) nach § 1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO und im Süden (Fl.St.Nr. 7054) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

I-5.3 KÜNFTIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht die beabsichtigte Wohnbaunutzung des Bebauungsplans „Kapelle II“ nicht in Gänze den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und kann somit in seiner Gesamtheit nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

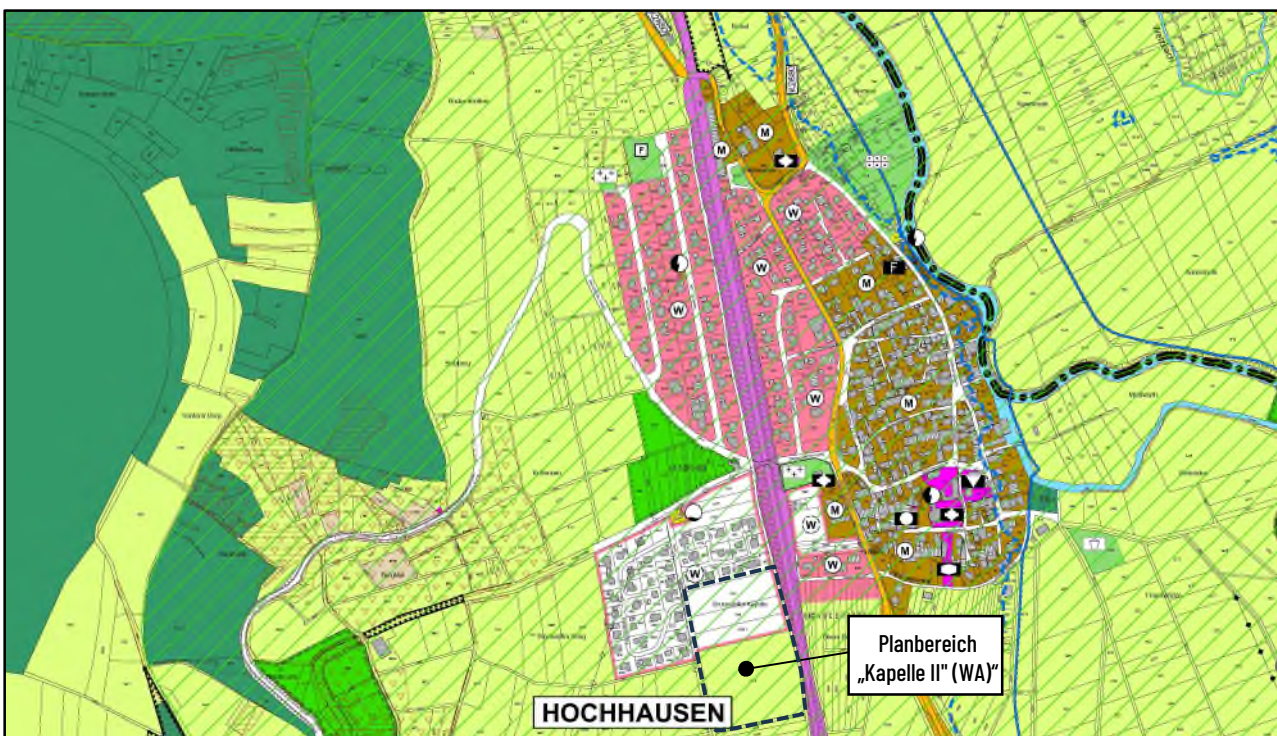


Bild I-9: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan mit Darstellung des Planbereichs – Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach

I-6. LANDWIRTSCHAFT

I-6.1 VORHANDENE NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Plangebiets liegen ausnahmslos landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die insgesamt vier Grundstücke Fl.St.Nrn. 7050, 7053, 7053/1 und 7054 werden ackerbaulich bewirtschaftet.

Es sind keine Gehölzstrukturen im Planbereich vorhanden.

I-6.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG

Die Geländemorphologie der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches kann als glatt bezeichnet werden. Die sehr schwach bis mittel geneigte Fläche weist eine Geländeausrichtung tendenziell in Richtung Südosten auf.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Landwirtschaftsflächen weisen gute Standort- und Bewirtschaftungsbedingungen auf. Die betroffenen Agrarflächen werden ackerbaulich genutzt. Für die landwirtschaftliche Nutzung sind sie

attraktiv, da sie aufgrund der guten Qualität des Bodens eine ökonomisch effiziente Nutzung ermöglichen. Aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnitts und ihrer Lage lassen sich die Ackerflächen mit landwirtschaftlichen Großgeräten gut anfahren, was sich positiv auf die Produktionskosten auswirkt.

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen stellen landbauwürdige Flächen mit guter bis sehr guter Bodengüte (Ackerzahl = ca. 67 im Mittel) dar und weisen gute Standort- und Bewirtschaftungsbedingungen auf. Die Ackerzahlen wurde auf der Grundlage der Ertragsmesszahl der Grundstücke ermittelt.

| Flurstück | Fläche in m ² | Ertragsmesszahl | Ackerzahl |
|---------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|
| 7050 | 4.314 | 2.626 | 60,9 |
| 7053 | 3.005 | 1.780 | 59,2 |
| 7053/1 | 3.066 | 1.993 | 65,0 |
| 7054 | 14.246 | 10.056 | 70,6 |
| Gesamt | 24.631 | 16.455 | 66,8 im Mittel |

Tabelle 1: Tabelle „Ackerflächen im Geltungsbereich“ mit Angabe der Ertragsmeß- und Ackerzahlen

Die im Planbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen sind somit aufgrund der Ackerzahl dem unteren Bereich der Wertstufe „Vorrangfläche Stufe I“ zuzuordnen. Flächen mit dieser Wertstufe stellen landbauwürdige Flächen mit guten bis sehr guten Böden dar gemäß LEL-Flächenbilanz dar (Acker-/Grünlandzahl ≥ 60).

Entsprechend der Flurbilanzkarte 2022 für den Main-Tauber-Kreis (LEL Schwäbisch Hall) ist der Planbereich mit der Stufe „Vorbehaltsflur I“ bewertet. Entsprechend eingestufte Flächen stellen landbauwürdige Flächen dar, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. In der Regel sollten Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben.

I-6.3 GEFÄHRDUNG DER AGRARSTRUKTUR

Auf dem Gesamtgemarkungsgebiet der Stadt Tauberbischofsheim mit einer Gesamtgemarkungsfläche von 6.929 ha sind ca. 3.388 ha landwirtschaftliche Flächen vorhanden (Stand 2020, siehe Bild I-10). Dies entspricht einem prozentualen Flächenanteil von knapp 49 %. Eine allgemeine Gefährdung oder sonstige Beeinträchtigung der Agrarstruktur durch das vorliegende Vorhaben ist nicht zu befürchten, weil lediglich ca. 2,5 ha d.h. rund 0,07 % der gesamten Tauberbischofsheimer Landwirtschaftsfläche betroffen ist. Dieser sehr geringe Anteil kann zu keiner nennenswerten Veränderung oder gar Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Tauberbischofsheim führen.

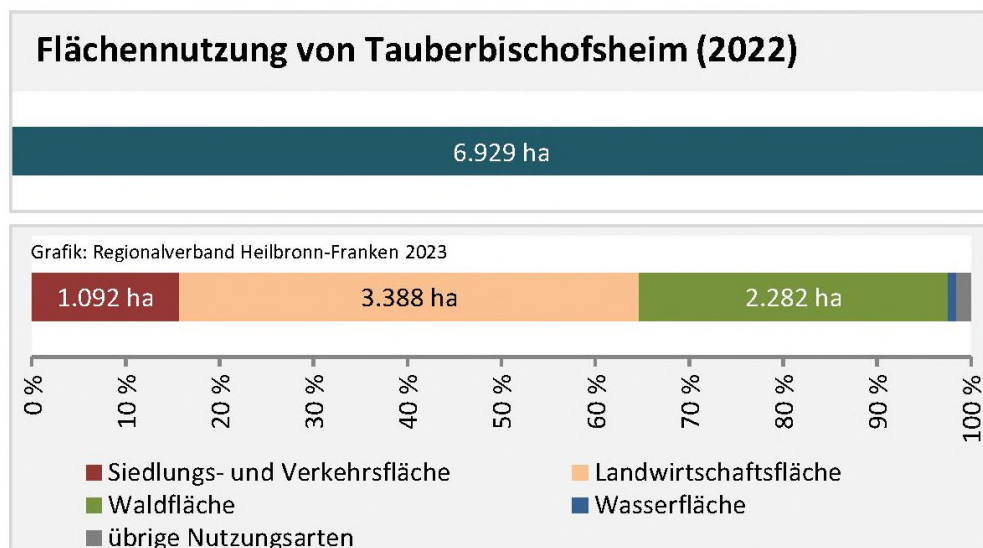


Bild I-10: Flächennutzung von Tauberbischofsheim (2020), Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken 2020

I-6.4 BEEINFLUSSUNG UND AUSWIRKUNGEN DER LANDWIRTSCHAFT

I-6.4.1 Beeinflussung der im Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Flächen

Für die direkt an die Maßnahmenfläche angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden sich voraussichtlich keine relevanten Veränderungen der Bewirtschaftungsbedingungen ergeben.

Negative Einflussfaktoren wie Beschattungen durch die neu entstehenden Gebäudestrukturen sind aufgrund der Lage der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen im Süden und im Westen in Verbindung mit der Gebäudehöhenregulierung als marginal zu bewerten. Lediglich im Winter bei tief stehender Sonne können vereinzelt Verschattungen im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen auftreten; allerdings sind diese in dieser Jahreszeit nicht von Belang.

I-6.4.2 Auswirkungen der Landwirtschaft auf das Umfeld

Der Planbereich „Kapelle II“ grenzt im Süden und teilweise im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen, die allerdings nur an einigen Tagen im Jahr auftreten. Negative Einwirkungen auf „gesunde Wohnverhältnisse“ sind nicht zu erwarten bzw. zu befürchten.

I-6.5 LANDESPLANERISCHE ZIELSETZUNG / ABWÄGUNG

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg gibt in Ziff. 2.4.3.5 das Ziel vor, die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig so fortzuentwickeln, dass sie für den Wettbewerb gestärkt wird und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung erfüllen kann.

Dabei sollen die für eine wettbewerbsfähige Landwirtschaft erforderlichen großflächigen Freiräume planerisch gesichert werden, um die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig zu erhalten. Landwirtschaftlich gut geeignete Böden sind nach der Begründung des LEP 2002 als zentrale Produktionsgrundlagen zu schützen. Das festgelegte Ziel zeigt, dass der Landwirtschaft gerade in den Bereichen des Ländlichen Raums im engeren Sinne eine große Bedeutung beigemessen wird und die Landwirtschaft daher fortzuentwickeln ist.

Aus diesem allgemein gehaltenen Ziel ergibt sich aber nicht, dass landwirtschaftliche Flächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden dürfen. Könnten landwirtschaftlich genutzte Flächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden, so wäre die städtebauliche Entwicklung der Kommunen komplett auf den Innenbereich beschränkt. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen kann daher nicht automatisch einen Verstoß gegen das in Ziff. 2.4.3.5 des LEP 2002 enthaltene Ziel darstellen.

Der Stadt Tauberbischofsheim ist bewusst, dass hier konkurrierende Belange aufeinandertreffen, zum einen die Belange der Landwirtschaft mit den guten bis sehr guten Bodenwerten, zum anderen die Belange der städtebaulichen Weiterentwicklung in Hochhausen mit der Anforderung, die örtliche Struktur zu stärken und die attraktiven Lebensbedingungen zu erhalten und weiterhin stärken.

Der Standort stellt zudem das Resultat eines Abwägungs- und Entscheidungsprozesses unter Zugrundlegung der landwirtschaftlichen und standörtlichen Aspekte dar und wird folglich als städtebaulich sinnvoll erachtet. Unter Zugrundelegung nachfolgender Gründe hat sich die Tauberbischofsheim entschieden, der städtebaulichen Entwicklung in Hochhausen Vorrang einzuräumen:

- ⊕ Nahezu alle landwirtschaftlichen Flächen auf der Gemarkung Hochhausen besitzen eine gute Bodenqualität. Folglich ergibt sich für den Planbereich kein Alleinstellungsmerkmal.
- ⊕ Eine Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Tauberbischofsheim oder eines landwirtschaftlichen Betriebs wird durch das Vorhaben nicht begründet.
- ⊕ Es werden zudem keine regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete tangiert.
- ⊕ Im Planbereich sind keine hochwertigen Strukturen im Sinne des Naturschutzes vorhanden.
- ⊕ Sowohl die Darstellungen des Flächennutzungsplans als auch das verkehrs- und abwassertechnische Erschließungskonzept des bestehenden Wohngebiets „Kapelle“ ist bereits auf eine städtebauliche Weiterentwicklung in Richtung Süden ausgelegt.

I-7. PLANUNG / VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

I-7.1 STADTBAULICHE ENTWICKLUNG

Die Stadt Tauberbischofsheim befindet sich im Spannungsverhältnis einer flächensparenden Siedlungsentwicklung mit den Potenzialen, die sich im Innenbereich befinden und einer bedarfsgerechten Außenentwicklung aufgrund stetiger Nachfragen.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist es Intention der Stadt Tauberbischofsheim, vorrangig die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu prüfen.

Der Stadt Tauberbischofsheim ist es bewusst, dass vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenverbrauchs der Nutzung vorhandener Potenziale im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine große Bedeutung zukommt. Eingriffe durch Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen im Außenbereich könnten somit verringert werden.

Folgende allgemeine städtebaulichen Ziele werden im Rahmen der Innenentwicklung seitens der Stadt Tauberbischofsheim in erster Linie verfolgt:

- ⊕ Aktivierung von vorhandenen freien Bauflächen, Baulücken und innerstädtischen bzw. innerörtlichen Brachen;
- ⊕ Aktivierung von Bauflächen auf geringfügig bebauten Grundstücken (Nachverdichtung);
- ⊕ Beseitigung von Leerständen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild;
- ⊕ Unterstützung bei der Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz mit Augenmerk auf ortsbildprägende und historische Gebäude;
- ⊕ Unterstützung bei der energetischen Gebäudesanierung zur Steigerung der Energieeffizienz.

Obwohl generell einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung seitens der Stadt eingeräumt wird, stellt die Reaktivierung und die Vermarktung von Wohnbauflächen im Innenbereich von Tauberbischofsheim, aber auch in den übrigen Ortsteilen ein relativ schwieriges Unterfangen dar.

Die Stadt Tauberbischofsheim führt in regelmäßigen Abständen eine statistische Erhebung von Innenpotentialen durch. Demnach umfassen die nicht genutzten freien Grundstücke und Leerstände in Hochhausen derzeit eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha; all diese Flächen stellen allerdings Privateigentum dar. Lediglich im jüngsten Baugebiet von Hochhausen - Wohngebiet „Kapelle“ - wurden fünf Baugrundstücke im Rahmen einer Bebauungsplanänderung aktiviert, die sich noch im Besitz der Stadt Tauberbischofsheim befinden, allerdings noch nicht erschlossen sind. Die fünf Baugrundstücke umfassen zwei Grundstücke für Einzelhäuser, zwei Grundstücke für Doppelhäuser und ein Grundstück für eine Hausgruppe bzw. für ein Reihenhaus mit drei Wohneinheiten.

Die Stadt Tauberbischofsheim hat im Rahmen der Innenentwicklung die Erfahrung gemacht, dass die Mobilisierung innerörtlicher Brachflächen und Leerstände in vielen Fällen an entwicklungshemmenden Faktoren scheitert - wie z.B. ungeeigneter Grundstückszuschnitt, geringe Grundstücksgröße, eingeschränktes Maß der baulichen Nutzung, sehr dichte und geschlossene Nachbarbebauung, bauliche Rahmenbedingungen (Immissionen, Überschwemmungsgebiet, etc.), schwierige Nachnutzung bestehender Gebäude, wirtschaftliche Interessen, etc.. Vor diesem für potenzielle Bauwillige unattraktiven Hintergrund ist eine Vermarktung nur vereinzelt oder gar nicht möglich.

Generell stellt die Innenentwicklung in Hochhausen wie auch in den anderen Ortsteilen kontinuierliche Prozesse unter Miteinbeziehung der Bürger und anderer Beteiligter dar, die sich über eine Reihe von Jahren erstrecken können. Die Stadt Tauberbischofsheim geht davon aus, dass auch in den nächsten Jahren innerörtliche Brachflächen und Leerstände reaktiviert und mobilisiert werden können, allerdings nicht im Umfang der vorliegenden konkreten Nachfragen nach Bauflächen in Hochhausen. Bei der Stadt- und Ortsverwaltung gehen stetig Anfragen nach Wohnbaugrundstücken in Hochhausen ein, die derzeit nicht bzw. nur bedingt bedient werden können.

Dies begründet die Neuausweisung von Bauflächen in Hochhausen, die zur Stärkung der örtlichen Strukturen beitragen und Abwanderungen aus Hochhausen und den sonstigen Stadtteilen entgegenwirken sollen.

I-7.2 STANDORTALTERNATIVEN

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird gefordert, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Der Standort für ein neues Wohngebiet in Hochhausen wurde seitens der Stadt Tauberbischofsheim ohne Prüfung von Alternativen gezielt ausgewählt. Die Standortwahl wird wie folgt begründet:

- ⊕ Der nördliche Teil des Planbereichs „Kapelle II“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt
- ⊕ Der Planbereich liegt im direkten Anschluss an die bestehende Wohnsiedlung „Kapelle“.
- ⊕ Im Planbereich sind bereits Ver- und Entsorgungsleitungen für das Altgebiet „Kapelle“ vorhanden, die in Teilbereichen des Plangebiets „Kapelle II“ mitgenutzt werden können. Eine Erweiterung der bestehenden Infrastruktur ist problemlos möglich.
- ⊕ Über die bestehende „Oldenburger Straße“ ist eine verkehrstechnische Erschließung von Baugrundstücken bereits gegeben.
- ⊕ Der Planbereich wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch hochwertige Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.
- ⊕ Der Grundstücksverfügbarkeit stellt für die Stadt Tauberbischofsheim eine der wichtigsten Voraussetzung einer Baulandentwicklung dar. Im vorliegenden Fall ist die Verfügbarkeit der vier landwirtschaftlich genutzten Flächen gegeben. Die Stadt Tauberbischofsheim ist bereits im Besitz der Flächen.

Die Stadt Tauberbischofsheim ist daher der Auffassung, dass unter Betrachtung des dargestellten Sachverhalts derzeit kein anderer Standort für eine Wohnbebauung besser geeignet ist.

I-7.3 BAUFLÄCHENBEDARF

I-7.3.1 Erforderlichkeit des Bauflächenbedarfsnachweises

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und bei nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB ist der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den vorgegebenen Kriterien zur Nachweisführung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben darzulegen (Vorgabe / Quelle: Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017 herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg).

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, erfolgt keine rechnerische Nachweisführung entsprechend den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung, sondern lediglich eine verbal-argumentative Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs.

I-7.3.2 Strukturdaten

- ⊕ Einwohnerzahl Tauberbischofsheim (gesamt) 13.621 Einwohner (Stand 31.12.2023, Statistisches Landesamt)
- ⊕ Einwohnerzahl Hochhausen 660 Einwohner (Stand 01.01.2024, Stadteigene Statistik)
- ⊕ Mindest-Bruttowohndichte gemäß Regionalplan 2020 60 EW/ha
- ⊕ Raumkategorie Ländlicher Raum im engeren Sinne
- ⊕ Lage Landesentwicklungsachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – (Adelsheim / Osterburken) – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg) und (Ellwangen) – Crailsheim – Rot am See – Blaufelden / Schrozberg – Niederstetten – Weikersheim – Bad Mergentheim – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld / Lohr).

⊕ Regionalplanerische Festlegungen

ausgewiesenes Mittelzentrum ist als Vorranggebiet festgelegt, in dem sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll.

Schwerpunkt für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, der als Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt ist.

I-7.3.3 Realer Wohnbauflächenbedarf unter Einbezug kommunaler Besonderheiten

Um die künftige Wohnbauentwicklung verbunden mit einem Neubedarf an Wohnbauflächen beurteilen zu können, werden die örtlichen Gegebenheiten in Hochhausen, aber auch die kommunalen Daten, Fakten und Besonderheiten der Stadt Tauberbischofsheim nachfolgend dargestellt, unabhängig einer fiktiven Bedarfshochrechnung auf der Grundlage statistischer Zahlen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Tauberbischofsheim lag bei 13.513 Einwohner zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 2022 (Quelle: Statistisches Landesamt). Zum 01.01.2023 waren 13.682 Einwohner in Tauberbischofsheim zu verzeichnen. In der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes wurde für das Jahr 2023 eine Einwohnerzahl in Höhe von 13.340 prognostiziert. Der Realwert 2023 liegt folglich um 342 Einwohner über dem Prognosewert 2023 des statistischen Landesamtes und entspricht in etwa den statistischen Prognosewerten für die Jahre 2033 / 2034. Bei Ansatz eines Planungszeitraums von 15 Jahren liegt für das Zieljahr 2039 eine prognostizierte Einwohnerzahl in Höhe von 13.815 für die Stadt Tauberbischofsheim vor (Quelle: Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes).

Bedingt durch die positive Einwohnerentwicklung verzeichnet die Stadt Tauberbischofsheim schon seit mehreren Jahren eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen, die allerdings bedingt durch die Zins- und Baukostensteigerungen in den Jahren 2022 und 2023 gedämpft wurde. Nachdem die Bauzinsen über die letzten zwei Jahre stark angestiegen waren, kam es Ende 2023 endlich zu einem Zinsrückgang. Lagen die Bauzinsen im November 2023 noch bei gut 4 % (\pm), fielen diese bis zum Januar 2024 auf rund 3,4 % (\pm) ab. Zusammen mit den zuletzt ebenfalls rückgängigen Baukosten wird der Bau von Wohnhäusern wieder erschwinglicher. Vor diesem Hintergrund verzeichnet die Stadt Tauberbischofsheim derzeit wieder eine ansteigende Nachfrage an Wohnraum und Wohneigentum in nahezu allen Stadtteilen.

Dies verdeutlicht der begründete Bedarf nach Bauland in Hochhausen, der auf der Grundlage der derzeit wieder steigenden Anfragen nach Baugrundstücken in Hochhausen basiert. Die Nachfragen stiegen mit dem Aufstellungsbeschluss stetig; aktuell liegen der Stadt Tauberbischofsheim insgesamt 22 Anfragen nach Grundstücken für eine Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus in Hochhausen vor, denen aufgrund fehlender Wohnbauflächen in Gänze nicht nachgekommen werden kann. Im Altort von Hochhausen verfügt die Stadt Tauberbischofsheim über keine potentiell bebaubaren Wohnbauflächen. Lediglich im Wohngebiet „Kapelle“ wurden fünf Wohnbaugrundstücke im Rahmen einer Bebauungsplanänderung ausgewiesen, die allerdings noch nicht erschlossen sind und von denen nur zwei mit Einfamilienwohnhäusern bebaut werden können. Den Bauwilligen können folglich nur bedingt Wohnbaugrundstücke in Hochhausen zur Verfügung gestellt werden können.

Bei den Bauplatzinteressenten handelt es sich um junge Familien aus dem Raum Tauberbischofsheim, aber auch aus dem umliegenden Nahbereich der Stadt Tauberbischofsheim. Bei den Interessenten aus dem umliegenden Nahbereich handelt es sich überwiegend um Pendler, die einen arbeitsnahen Wohnraum in Tauberbischofsheim, speziell in Hochhausen aufgrund der Stadtnähe suchen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass in Tauberbischofsheim die Zahl der Berufseinpender schon seit Jahren größer ist als die Zahl der Auspendler; das Pendlersaldo liegt bei 3.372 (für das Jahr 2023: 6.436 Einpendler und 3.064 Auspendler – Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken).

Des Weiteren resultieren die Nachfragen an Baugrundstücken auch aufgrund der guten überdurchschnittlichen Gewerbe- und Beschäftigtenentwicklung. Tauberbischofsheim ist ein vitales Mittelzentrum mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die wirtschaftliche Struktur der Stadt ist geprägt von einer gesunden Mischung aus Klein-, Mittel- und Großbetrieben sowie einer ausgewogenen Branchenvielfalt. In der Kreisstadt sind namhafte Unternehmen im Maschinenbau, in der Büro- und Schulmöbelproduktion, in der Bierherstellung sowie im Dienstleistungssektor ansässig.

Tauberbischofsheim ist Sitz der Kreisverwaltung sowie Standort mehrerer Landesverwaltungsbehörden, darunter ein Finanzamt und eine Agentur für Arbeit. Tauberbischofsheim ist außerdem Sitz eines Amtsgerichts, das zum Landgerichtsbezirk Mosbach gehört. Die Kernstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone mit ihren Ladengeschäften. In der Peripherie von Tauberbischofsheim, aber noch im engeren Umfeld zu Siedlungsflächen, befinden sich Einkaufszentren zur Nahversorgung aber auch Fach- und Verbrauchermärkte. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass das Plangebiet „Kapelle II“ im räumlichen Nahbereich zum „Industriegebiet Nord“ (ca. 3 km), zu den Gewerbeflächen auf dem „Laurentiusberg“ (ca. 6 km) und zur Stadtlage Tauberbischofsheim (ca. 4 bis 5 km) liegt. Mit PKW oder Fahrrad ist die Kernstadt mit ihrer gut ausgebauten Infrastruktur schnell zu erreichen. Des Weiteren verfügt Hochhausen über eine gute Anbindung bei den öffentlichen Verkehrsangeboten – sowohl die Bushaltestelle als auch der Taubertalbahn-Haltepunkt liegen im räumlichen Nahbereich zum Plangebiet „Kapelle II“.

Die Chance auf eine Beschäftigung in Tauberbischofsheim hat in den vergangenen 10 Jahren zugenommen. So hatten im Jahr 2013 rund 7.601 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte einen Arbeitsplatz. Über die Zehn-Jahres-Frist betrachtet lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2022 mit 9.002 um gut 1.401 höher als 2013. 40 % aller Arbeitsplätze in Tauberbischofsheim liegen heute noch in dem Wirtschaftsbereich des Produzierenden Gewerbes und nehmen damit aber keine dominierende Position wie in vielen anderen Kommunen des Landes ein. Der Schwerpunkt der Beschäftigung in Tauberbischofsheim liegt im Bereich der sonstigen Dienstleistungen mit gut 46 %.

Die Attraktivität des Plangebiets wird allerdings nicht nur durch den räumlichen Nahbereich zu den vorhandenen Gewerbegebieten, zu vorhandenen Einrichtungen des Dienstleistungssektors sowie zu anderen infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, etc. auf der Achse Hochhausen – Kernstadt erheblich gesteigert. Der Wohnwert des Baugebiets „Kapelle II“ basiert natürlich auch auf der landschaftlich reizvollen Lage im Taubertal im direkten Anschluss an einen attraktiven Naturraum in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die gestiegene Nachfrage aus dem umliegenden Nahbereich aber auch aus dem Raum Würzburg / Heilbronn ist nach Beurteilung der Stadt Tauberbischofsheim zudem auf die sich derzeit wandelnden Lebensstile zurückzuführen. Ein leichter Trend der „Stadtflucht“ ist in Tauberbischofsheim spürbar. Dies lässt sich zum einen auf den „überhitzten“ Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen Würzburg und Heilbronn zurückführen. Zum anderen hat sich die Arbeitsweise in vielen wirtschaftlichen Bereichen, auch aufgrund der Corona-Krise, geändert. Im Zeitalter der Digitalisierung benötigen viele Arbeitnehmer nicht viel mehr als einen Computer und eine schnelle Internetverbindung zum Ausüben ihrer Tätigkeit.

Fazit

Generell ist festzuhalten, dass die Stadt Tauberbischofsheim die Nachfrage nach individuell bebaubaren Grundstücken in Hochhausen momentan nicht decken kann. Im Hinblick auf die positive Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung muss die Stadt daher marktgerechte und nachfrageorientierte Angebote schaffen, welche sich an den Bedürfnissen der Interessenten orientiert.

Wie bereits schon dargestellt, besteht derzeit eine große Nachfrage von Tauberbischofsheimer Bürgern nach Wohnbauland in Hochhausen, welche in der Phase der Familiengründung leben und zur Miete wohnen. Für diese bereits ortsansässigen Familien muss ein attraktives Angebot geschaffen werden. Des Weiteren ist es zwingend notwendig, dass Einpendler ihre vorhandene Nachfrage nach einem adäquaten Wohnstandort befriedigen und somit die Arbeitskräfte am Wirtschaftsstandort gehalten werden können. Auch hierfür müssen nachfrageorientierte Angebote geschaffen werden. Gelingt dies nicht, wird die Abwanderung der vorhandenen und potentiellen Interessenten in die Umlandgemeinden forciert.

Dies hätte auch die Funktionsschwächung des Mittelzentrums Tauberbischofsheim zur Folge. Um den durch die Landesentwicklung und Regionalplanung zugewiesenen Funktionen gerecht zu werden und diese auszubauen, muss alles getan werden, was die Wirtschaft, aber auch die Ausstrahlung und Lebendigkeit der Stadt Tauberbischofsheim stärkt und den Bedürfnissen der Bewohner entspricht. Aus diesem Grund müssen sich Maßnahmen der Stadtentwicklung auch an den Bedürfnissen der Tauberbischofsheimer Bürger, aber auch der potentiell neuen Einwohner orientieren.

Die Stadt geht von einer weiterhin positiven Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung davon aus. Vor diesem Hintergrund sowie im Hinblick auf die vorhandene Bedarfsnachfrage besteht die kommunale Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch, dass Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Folglich bedarf es daher einer Ausweisung an Wohnbauflächen in Hochhausen.

Aufgrund der vorliegenden konkreten Nachfragen nach Baugrundstücken in Hochhausen ist es Intention der Stadt Tauberbischofsheim, die planungs- und wasserrechtlichen Voraussetzungen im Planbereich zu schaffen, so dass Bauwilligen kurzfristig Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden kann. Aufgrund der vorliegenden Nachfragen geht die Stadt von einer kurz- und einer mittelfristigen Erschließung in zwei Bauabschnitten aus.

Um private Bevorratungen und damit größere langfristige Baulücken im Baugebiet „Kapelle II“ zu unterbinden, erfolgt ein Grunderwerb aller Grundstücksflächen im Plangebiet durch die Stadt Tauberbischofsheim. Somit besitzt die Stadt die Möglichkeit, beim Verkauf der Grundstücke rechtliche Rahmenbedingungen und vertragliche Regelungen zu schaffen. Dem Verkauf einzelner Baugrundstücke wird ein sogenannter „Bauzwang“ (Baugebot) zugrunde gelegt, d.h. der Grundstückseigentümer muss spätestens drei Jahre nach Grunderwerb mit dem Wohnbau beginnen.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Planbereich „Kapelle II“ stellt für die Stadt Tauberbischofsheim einen weiteren Baustein dar, der die örtlichen Strukturen von Hochhausen, aber auch die zentralen Funktionen der Stadt Tauberbischofsheim stärkt und dabei zur Erhaltung und zur Fortentwicklung attraktiver Lebensbedingungen beiträgt sowie Abwanderungen aus dem Stadtteil Hochhausen bzw. aus dem Tauberbischofsheimer Stadtgebiet entgegenwirkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kapelle II“ im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich „Kapelle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen mögliche Erweiterung geschaffen werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von 33 Baugrundstücken zur Wohnnutzung auf einer Brutto-Gesamtfläche von ca. 2,46 ha.

I-7.4 ZIELE DER PLANUNG

Städte und Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder fortzuschreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Folgende Ziele werden für den Bebauungsplan "Kapelle II" formuliert:

- ⊕ Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Umstrukturierung des Gebietes und Realisierung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen. Die Nutzung des Gebietes als Wohngebiet ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen.
- ⊕ Entwicklung des Planbereiches zu einem Gebiet mit attraktivem Erscheinungsbild in der Ortsrandlage von Hochhausen und mit positivem Image durch anspruchsvolle grünordnerische Gestaltung, wodurch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden soll.
- ⊕ Optimierte Ausnutzung des Planbereichs mit einem hohen Anteil an überbaubaren Bauflächen.
- ⊕ Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Straßenverkehrsflächen.
- ⊕ Anpassung der technischen Infrastruktur unter Miteinbeziehung vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen.
- ⊕ Minimierung der Neuversiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß, d.h. sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch angemessene Festsetzungen.
- ⊕ Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist generell im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Flächen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind bereitzustellen.

I-7.5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Eine sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Fläche in der Randlage von Hochhausen bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Wohngebiet „Kapelle“ soll zukünftig Raum für eine neuen Wohnsiedlungsbereich bieten. Die angrenzende vorhandene Wohnbaufläche „Kapelle“ weist eigenständige, klare geometrische Strukturen auf; die Dachlandschaft der Siedlungsflächen ist überwiegend durch Satteldächer und die Gebäudestruktur weitgehend durch freistehende eingeschossige Einzelbaukörper geprägt.

Der Planbereich „Kapelle II“ stellt die Fortsetzung bzw. Erweiterung der Siedlungsfläche „Kapelle“ dar. Die städtebauliche Wirkung des überwiegend durch eingeschossige Einzelhäuser geprägten Wohngebiets wird planerisch aufgenommen und durch das vorliegende Bebauungsplankonzept leicht modifiziert in Richtung Süden fortgesetzt. Im Hinblick auf die Belegungsdichte werden Baugrundstücke mit Flächengrößen im Bereich 500 m² (±) entwickelt. Im Gebietsteil WA3 werden fünf Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen ca.1.200 m² und 1.300 m² vorgesehen. Mit umlaufenden Baugrenzen soll eine optimale Nutzung der Baugrundstücke im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten gewährleistet werden. Die Festsetzung von Baufenstern auf jedem Baugrundstück wurde bewusst vermieden, um Veränderungen der Grundstücksaufteilung ohne eventuelle baurechtliche Änderungen zu gewährleisten. Das vorliegende städtebauliche Erschließungskonzept sieht die Ausweisung von insgesamt 33 Baugrundstücken vor.

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung sollen in den Gebietsteilen WA1 und WA2 bis zu 2-geschossige Wohngebäude entstehen, die in der Regel für eine bis zwei Familien konzipiert sind. Der fünf Grundstücke umfassende Gebietsteil WA3 wird für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Zur Gewährleistung dieser städtebaulichen Zielvorstellung werden im Gebietsteil WA3 die Gebäudehöhen gegenüber den übrigen Gebietsteilen erhöht, um eine bis zu 3-geschossige Bebauung realisieren zu können. Zur Vermeidung massiver Baukörper in Ortsrandlage bzw. im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird die zulässige Anzahl der Wohnungen im Plangebietsteil WA3 auf maximal sechs Wohnungen begrenzt.

Das Erschließungskonzept sieht zwei verkehrstechnische Anbindungen des Planbereichs „Kapelle II“ an die bestehende „Oldenburger Straße“ im Westen des Planbereichs vor. Zur Erschließung des südlichen und nördlichen Planbereichs werden zwei Straßenringe vorgesehen, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Bei der Trassenwahl der Verkehrsanlagen wurde der vorhandene Leitungsbestand im mittleren Planbereich mit Ost-West-Verlauf berücksichtigt – Gas- und Wasserversorgungsleitungen, Regen- und Schmutzwasserkanäle. Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung liegt dieser Leitungsbestand künftig innerhalb der Erschließungsstraße 1 sowie des Fußweges. In diesem Zusammenhang wurde auch der Leitungsbestand am östlichen Gebietsrand bzw. entlang der östlichen Grundstücksgrenze Fl.St.Nr. 7054 städtebaulich beachtet; der Bestand liegt künftig innerhalb einer öffentlichen Grünfläche.

Da die Verkehrslärmimmissionen der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Bahnlinie auf das Plangebiet einwirken, wurde eine Schallimmissionsprognose im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung erstellt. Entsprechend der Bewertung des Schallimmissionsschutzes besteht die Notwendigkeit, die ermittelten Abstände der überbaubaren Flächen auf den östlich liegenden Baugrundstücken entsprechend des Gutachtens zu berücksichtigen. Zur Lösung der ermittelten Lärmkonflikte werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz) festgesetzt.

Im angrenzenden Wohngebiet „Kapelle“ ist ein Kinderspielplatz auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 9641 ausgewiesen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu dieser Einrichtung wird von der Ausweisung eines weiteren Kinderspielplatzes innerhalb des Planbereichs „Kapelle II“ abgesehen.

Die gestalterische Einbindung der neuen Baukörper in die Umgebung erfolgt durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen), durch die festgesetzte Bauweise sowie durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen).

Um eine verträgliche Einbindung des Planbereichs im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu gewährleisten und um die Aufenthaltsqualität im künftigen Wohngebiet zu erhöhen, sieht das städtebauliche Konzept folgende Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbeareals vor:

- ⊕ Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken entlang der Gebietsgrenze;
- ⊕ Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken;
- ⊕ Entwicklung einer extensiven artenreiche Wiese entlang des geplanten Fußweges und partiell entlang des Wirtschaftsweges entlang der Ostgrenze;
- ⊕ Artenreiche Gestaltung der unbebauten Flächen nach ökologischen Gesichtspunkten als weiteren Beitrag zur Grünvernetzung,
- ⊕ Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität (als Empfehlung);

I-7.6 BELEGUNGSDICHTE

I-7.6.1 Allgemein

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die regionalplanerischen Festlegungen von Mindestwerten für die anzustrebende Siedlungsdichte in Neubaugebieten zu beachten. Die vorgegebene Bruttowohndichte bestimmt sich maßgeblich nach der regionalplanerischen Funktionszuweisung sowie der jeweiligen Raumkategorie. Tauberbischofsheim ist regionalplanerisch als „Mittelzentrum“ eingestuft. Somit ist der regionalplanerische Wert der Bruttowohnbaudichte für Tauberbischofsheim mit ihren Ortsteilen mit 60 Einwohner pro Hektar (EW/ha) festgelegt.

Die Stadt Tauberbischofsheim unterstützt die regionalplanerischen Leitvorstellungen der Nachhaltigkeit. In erster Linie sollen aber in diesem Hinblick brach liegende private Bauflächen im innerörtlichen Bereich wieder aktiviert und einer Nachnutzung zugeführt werden. Zum einen kann dadurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden, zum anderen entstehen in der Regel keine oder nur geringe Erschließungskosten. Demgegenüber muss die Stadt aber auch die Wohnansprüche der Bevölkerung beachten und diese mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen erfüllen.

Seitens der Stadt Tauberbischofsheim werden die regionalplanerischen Vorgaben zur Belegungsdichte mit der Ausweisung des Wohngebiets „Kapelle II“ beachtet. Durch die Lage des Planbereichs am Ortsrand soll allerdings auch eine lockere Bebauung mit ausgeprägten Grünstrukturen als Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Bedingt durch die Randlage sollen in der Regel ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser im Planbereich entstehen. Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen sind ebenfalls auf fünf Baugrundstücken vorgesehen, die Baugrundstücke sind allerdings nicht in Randlage zur freien Landschaft angeordnet.

Mit den Festlegungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise verbunden mit den ausgewiesenen Grundstücksgrößen, in der Regel im Bereich 500 m² (±), sollen die regionalplanerischen Zielvorgaben, die städtebaulichen Absichten der Stadt Tauberbischofsheim und die Wünsche der Bevölkerung erfüllt werden.

I-7.6.2 Städtebauliche Entwicklung

Im ländlichen Raum hat sich über Jahrzehnte der Standard „Wohnen im Einfamilienwohnhaus“ als Basis des Lebensgefühls etabliert. Der Ortsteil Hochhausen ist, im Gegensatz zur Kernstadt Tauberbischofsheim, geprägt durch Einfamilienwohnhäuser, zum Teil mit Einliegerwohnungen. Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser sind in den letzten Jahren und Jahrzehnten nicht entstanden.

Die Statistik zeigt allerdings, dass es im ländlichen Raum immer mehr kleine Haushalte mit einer oder zwei Personen gibt, jedoch im Vergleich das vorhandene Wohnraumangebot durch große Einfamilienhäuser dominiert wird. Die Ergebnisse von Bürgerbefragungen belegen, dass die Nachfrage nach Alternativen zum Einfamilienhaus vor allem bei Erwachsenen jüngeren Alters, die noch keinen Bedarf einer größeren Wohnung haben, und für das Wohnen im Alter enorm ist. Die zunehmende Nachfrage bei zuletzt entstandenen Mehrfamilienhäusern in der Kernstadt Tauberbischofsheim zeigt dies ebenfalls. Die Schaffung von kleineren Wohnformen liegt folglich nicht nur im Interesse des Kreises und der Kommunen, sondern auch im Interesse der potentiellen Bewohner*innen. Um diese Grundeinstellung zu ändern, bedarf es einer ausgeprägten Öffentlichkeitsarbeit, um neue Wohnformen und einen geringeren Wohnanspruch zu etablieren.

Es ist davon auszugehen, dass es durch die derzeit steigenden Baupreise ebenfalls zu Veränderungen und einem Umdenken kommen wird.

Vor diesem Hintergrund werden Bereiche im Plangebiet ausgewiesen, in denen ein moderater Geschosswohnungsbau möglich ist.

I-7.6.3 Berechnung der Belegungsdichte

Bei der Berechnung der Belegungsdichte werden entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung insgesamt 33 Baugrundstücke zugrunde gelegt.

Gebietsteil WA1 / WA2: insgesamt 28 Grundstücke

Ansatz zur Berechnung der Belegungsdichte: Einfamilienwohnhaus mit 1,5 Wohneinheiten.

Gebietsteil WA3: insgesamt 5 Baugrundstücke
 Ansatz zur Berechnung der Belegungsdichte: Die Stadt geht davon aus, dass Bauträger die maximal festgesetzte Anzahl an Wohneinheiten bei wirtschaftlicher Betrachtung realisieren wollen. Folglich werden bei der Berechnung der Belegungsdichte 6 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus zugrunde gelegt.

Die Belegungsdichte einer Wohnung wird mit 2,1 Einwohner pro Wohnung (EW/WE) seitens des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für den Main-Tauber-Kreis angegeben.

Brutto-Wohnraumdichte

$$\frac{28 \text{ Grundstücke} \times 1,5 \text{ WE} \times 2,1 \text{ EW/WE} + 5 \text{ Grundstücke} \times 6 \text{ WE} \times 2,1 \text{ EW/WE}}{2,46 \text{ ha}} = 61,5 \text{ EW/ha} \geq 60 \text{ EW/ha}$$

I-7.6.4 Prognose Belegungsdichte

Die oben ermittelte Belegungsdichte ist eine rein rechnerische Größe, die unter Ansatz statistischer Daten auf der Grundlage der potentiell möglichen Wohnungseinheiten ermittelt wurde.

Der ermittelte Belegungswert liegt mit 61,5 EW/ha über der regionalplanerischen Vorgabe mit ≥ 60 EW/ha.

Mit Neuerschließung von Wohngebieten siedeln sich erfahrungsgemäß überwiegend junge Familien mit Kindern an. Mit Ausbildungs- und Studienbeginn der Kinder nimmt deren Anteil in der Regel deutlich ab, da zugleich das elterliche Haus verlassen wird. Die Stadtverwaltung geht daher davon aus, dass sich eine Belegungsdichte weit über dem raumordnerischen Planansatz (≥ 60 EW/ha) in den ersten beiden Jahrzehnten nach Realisierung des Wohnbaugesbiets „Kapelle II“ einstellen wird. Danach ist wie in allen anderen Siedlungsbereichen von einer leicht rückläufigen Belegungsdichte auszugehen.

I-7.7 ERSCHLIESSUNG

I-7.7.1 Verkehrserschließung

Vorhandener Verkehrsraum

Die Verkehrserschließung der geplanten Wohnbaufläche erfolgt über die bestehende „Oldenburger Straße“. Diese Straße stellt die Haupteerschließungsachse im bestehenden Wohngebiet „Kapelle“ dar. Der Verkehrsraum weist eine Fahrbahn und einen einseitigen Gehweg auf der Westseite der Straße auf. Über angebundene Stichstraßen, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet sind, werden die rückwärtigen Bereiche des Altgebiets verkehrstechnisch erschlossen.

Geplanter Verkehrsraum - Mischverkehrsfläche

Es besteht die kommunale Absicht, den Verkehrsraum der Planstraßen als Mischverkehrsflächen analog zu den Stichstraßen im Altgebiet zu gestalten. Mit einer Verkehrsraumbreite von 5,5 m ist in der Regel das Begegnen LKW / PKW innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums möglich ist. Der Begegnungsfall LKW / PKW stellt allerdings nicht die Regel dar.

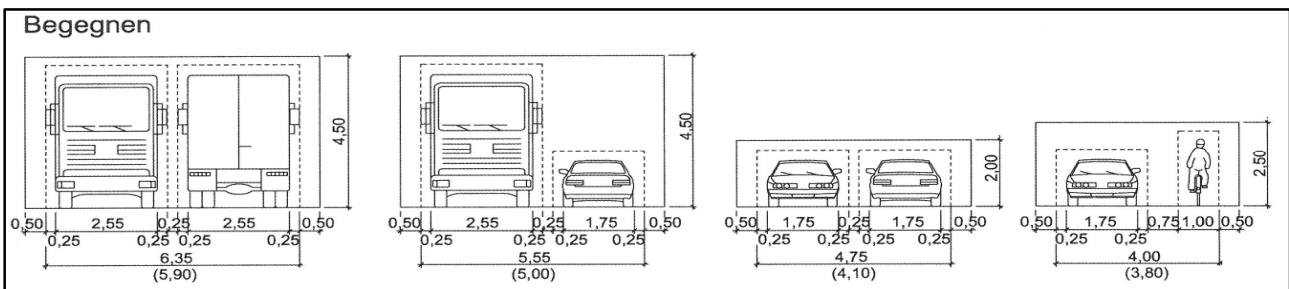


Bild I-11: Auszug Bild 17 RASt „Verkehrsraum und lichter Raum beim Begegnen (Klammermaße: mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen)“

Für die Querschnitte der Fahrbahn bzw. der Mischverkehrsfläche sind je nach Stärke und Zusammensetzung des Kraftfahrzeugverkehrs unterschiedliche Gesamtbreiten anwendbar. Die Grundmaße für die Verkehrsräume sind in Anlehnung an die Begegnungsfälle nach Bild 17 RAS_t festgelegt.

In der Regel entsteht im Plangebiet der Begegnungsfall PKW / PKW. Für die Bemessung der zweistreifigen Planstraße werden die Begegnungsfälle LKW / PKW und PKW / PKW angesetzt. Als Grundmaß für den Raumbedarf LKW / PKW ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 5,55 m bzw. 5,00 m mit eingeschränktem Bewegungsspielraum. Die Bemessung mit eingeschränktem Spielraum setzt in der Regel geringe Geschwindigkeiten (≤ 40 km/h) und eine umsichtige Fahrweise voraus. Für den Begegnungsfall PKW / PKW wird als Grundmaß eine Fahrbahnbreite von 4,75 m bzw. 4,10 m mit eingeschränktem Bewegungsspielraum empfohlen. Die seitlichen Sicherheitsräume mit jeweils 50 cm liegen zum Teil im Grenzbereich der Baugrundstücke.

Die Verkehrsraumbreiten der Planstraßen entsprechen den Breiten der Stichstraßen im angrenzenden Siedlungsbe- reich „Kapelle“ und werden als ausreichend erachtet.

I-7.7.2 Entwässerung

Entwässerungssystem im Plangebiet

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Schmutz- und Niederschlagswasser sind ge- trennt voneinander auf den Baugrundstücken zu sammeln und abzuleiten. Das in den Gebäuden anfallende Schmutz- wasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Das auf den Erschließungsstraßen und auf den Bau- grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Um das im Planbereich anfallende Schmutzwasser ableiten zu können, wird ein Pumpwerk, wie im nördlich angren- zenden Gebiet „Kapelle“ benötigt. Dahingehend sollen die vorhanden Pumpeinrichtungen verschoben bzw. modifi- ziert werden.

Das im nördlichen Teil des Planbereichs anfallende Niederschlagswasser wurde bei der Auslegung der Entwässe- rungsleitungen bereits berücksichtigt und wird dem bestehenden Regenrückhaltbecken (RRB Hochhausen) zugelei- tet. Für den südlichen Gebietsteil wird eine neue Regenrückhaltung erforderlich; die ergänzende Rückhaltung ist als Erdbecken in der Südostecke des Plangebiets konzipiert. Der Drosselabfluss und die eventuell entstehende Notüber- laufmenge der neuen Regenrückhaltung wird über das bestehende RRB Hochhausen zur Tauber abgeleitet.

Sollten im Plangebiet unterkellerte Gebäude errichtet werden, ist zu prüfen, ob Hebeanlagen für die Schmutzwas- serableitung in den einzelnen Gebäuden erforderlich werden.

Im Sinne einer nachhaltigen ökologischen Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken sollte das anfallende Dachflächenwasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten werden, um es zu verdunsten, zu versickern oder wie- derzuverwenden. Das auf den Park- und Stellplatzflächen oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls einer Versickerung / Verdunstung zuzuführen, sofern es entsprechend den aktuellen technischen *DWA-Regelwer- ken möglich ist und sofern von den Flächen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht.

Dezentrale Niederschlagsbeseitigung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser aus den Stellplätzen kann erlaubnisfrei auf dem eigenen Grund- stück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über die belebte Oberbodenschicht der Versickerung / Ver- dunstung zugeführt wird. Die Nachbarlichen Belange dürfen dadurch allerdings nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ⊕ ausreichende Durchlässigkeit des Untergrunds;
- ⊕ genügend große Versickerungsflächen.

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser aus nicht beschichteten Metaldächern oder aus kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Si- ckerschächte) sind nicht zulässig.

Starkregenvorsorge

Im Rahmen der Starkregenvorsorge ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und Maßnahmen zum Schutz erforderlich werden.

Diese sollen auf den Baugrundstücken darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzuschirmen und das Eindringen über tieferliegende Hauseingänge, Einliegerwohnungen, Kellertreppen, Fenster, und Lichtschächte sowie Garagenzufahrten zu vermeiden. Auf die Anpassungspflicht wird verwiesen.

Das Grundstück der neuen Regenrückhaltung stellt den Tiefpunkt im Planbereich dar. Die Planung der Verkehrsanlagen ist im Hinblick auf die Starkregenvorsorge so zu gestalten, dass der Bereich der Grundstückszufahrt zum geplanten Regenrückhaltebecken als Tiefpunkt ausgebildet wird. Im Hinblick auf die Überflutungsvorsorge entsteht im Starkregenfall ein oberflächiger Notabflussweg in Richtung Regenrückhaltebecken und offene Landschaft.

Nach erster überschlägiger Beurteilung ist eine Gradientenführung der geplanten Erschließungsstraßen lediglich mit einem Tiefpunkt im Bereich der neuen Regenrückhaltung möglich.

Rückstauenebene

Gemäß DIN 1986-100 bzw. DIN EN 12056 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirksam und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Die maßgebende Rückstauenebene wird von der örtlichen Behörde festgelegt. Sofern von der zuständigen örtlichen Behörde die Rückstauenebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauenebene die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

Zisternen

Der Bau von Zisternen zur Regenwassernutzung ist erwünscht. Entsprechend kann beim Bau einer Zisterne die relevante Fläche, für welche eine Niederschlagswassergebühr erhoben wird, reduziert werden.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Querverbindung zum Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen. Die Gesamtzähleranlage ist zweckmäßigerweise mit der Gemeinde vor Installation abzustimmen.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 11 Absatz 1 TrinkwV (Trinkwasserverordnung) an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 Absatz 2 AVBWasserV (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 13 Abs. 6 TrinkwV).

Wasserrechtsverfahren

Für die abwassertechnische Erschließung des Plangebiets ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

I-7.7.3 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die in Hochhausen zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit Anschluss an das vorhandene angrenzende Wasserversorgungsnetz und ist somit sichergestellt. Die Wasserversorgung ist als Ringleitung DN 100 konzipiert.

I-7.7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung und die Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet werden im Zuge der Erschließung mit den zuständigen Versorgern abgestimmt.

I-7.8 IMMISSIONEN BAHN

Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen aus dem Bahnverkehr sind in der Schallimmissionsprognose der Fa. Wölfel Engineering, Bericht Y0342.019.01.001 vom 13.02.2024 ermittelt. Die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen werden tagsüber im Nahbereich der Schiene, nachts in weiteren Bereichen des WA-Gebietes überschritten.

Auf den Außenwohnbereichen sind im gesamten Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Bei einer geplanten zweigeschossigen Bebauung ist eine relevante Reduzierung der Immissionen durch eine Schallschutzwand aufgrund der räumlichen Situation (teilweise Dammlage der Bahnlinie) mit vertretbarem Aufwand nicht zielführend.

Für die Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte sind passive Maßnahmen durchzuführen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung). Daneben sind in den Bereichen, in denen die Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) übersteigen, Räume mit Schlaffunktion mit Lüftungseinrichtungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist, weswegen bereits ab diesem Beurteilungspegel die Ausstattung von Räumen mit Schlaffunktion mit Lüftungseinrichtungen empfohlen wird.

Wir empfehlen außerdem, im Nahbereich der Bahnlinie an den den Bahnlinien zugewandten Fassaden der Gebäude durch eine schallorientierte Grundrissorientierung auf die Anordnung von Schlafräumen zu verzichten.

Bei passiven Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz) zur Lösung der ermittelten Lärmkonflikte kommt die DIN 4109 zur Anwendung. Gemäß der DIN 4109 ist der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen dann gewährleistet, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.

Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) aus den Verkehrslärmimmissionen ergibt sich aus dem Beurteilungspegel der Schienenverkehrslärmimmissionen und den genannten Zu- und Abschlägen.

tags Beurteilungspegel Schienenverkehr - 5 dB + 3 dB

nachts Beurteilungspegel Schienenverkehr - 5 dB + 3 dB + 10 dB

Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a der Verkehrslärmimmission betragen im Plangebiet (s. Prognose S. B-7):

tags 37 - 59 dB(A)

nachts 43 - 65 dB(A)

Daneben sind mögliche Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen.

Die für den Tageszeitraum ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel führen für Aufenthaltsräume ohne Schlaffunktion nicht zu erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Auf die detaillierten Berechnungen und Ergebnisse in der Schallimmissionsprognose wird verwiesen.

I-7.9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG / KLIMASCHUTZ

I-7.9.1 Allgemeines

Der Planbereich des Bebauungsplans „Kapelle II“ stellt aufgrund der Versiegelung und geänderten Bodennutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1 a BauGB auszugleichen ist. In diesem Zusammenhang wird auf den anliegenden Umweltbericht verwiesen, in dem für die gemeindliche Abwägung eine genaue Bilanzierung sowie Gegenüberstellung des Eingriffs und Ausgleichs erstellt wurde. Inwieweit ein Ausgleich erforderlich wird, ist darin explizit aufgeführt. Im Bericht werden die Möglichkeiten zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und entsprechende Maßnahmen aufgezeigt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Grünordnung sowie zum Natur- und Artenschutz werden darin ebenfalls beschrieben. Alle Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und im Umweltbericht ebenfalls erläutert. Die grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sollen dazu beitragen, der Umwelt und der Natur so wenig Schaden wie möglich zuzuführen.

I-7.9.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein umweltpolitisches Instrument der Umweltvorsorge mit dem Ziel, umweltrelevante Vorhaben vor ihrer Zulassung auf mögliche Umweltauswirkungen hin zu überprüfen. In der Regel ist sie beschränkt auf die Überprüfung der Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter.

Gemäß Anlage 1 besteht lediglich für Industriegebiete entsprechend ihrer Fläche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung. Für Gewerbegebiete ist keine UVP erforderlich.

Die Belange des Umweltschutzes im vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 in Verbindung mit Anlage 1 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 2a i. V. mit Anlage 1 BauGB hat die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Begründung einen Umweltbericht als gesonderten Teil beizufügen, der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung des Bebauungsplanes.

I-7.9.3 Grünordnung

Fachliche Ziele des Umweltschutzes und des Naturschutzes für das Plangebiet

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans finden sich keine Hinweise auf schutzbedürftige Bereiche oder besonders zu sichernde Bereiche, die planerisch zu berücksichtigen wären.

Folgende umweltbezogenen Ziele, die grundsätzlich das Planungsvorhaben betreffen, werden genannt:

- ⊕ „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.“ (1.2.4. G (2))
- ⊕ „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und die Auswirkungen sind zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“ (1.2.4. G (3))
- ⊕ „Den Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so angeordnet und ausgestaltet werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in möglichst großem Umfang erhalten bleibt. Soweit möglich sollen sie entsprechend den gesamtträumlichen Anforderungen konzentriert werden. Die Schonung eines Schutzgutes zu Lasten eines anderen ist dabei grundsätzlich zu vermeiden. Die Inanspruchnahme von Naturgütern soll so erfolgen, dass großräumige Umweltbelastungen minimiert und teilräumliche Umweltüberlastungen vermieden werden.“ (3 G (3))

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der nördliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche und der südliche Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Gebiet liegt wie auch die komplette Siedlungsfläche von Hochhausen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Weitere Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 werden von der Planung nicht berührt.

Böden mit besonderen Funktionen oder Geotope sind nicht betroffen.

Gemäß der amtlichen Biotopkartierung sind keine besonders geschützten Biotope im Geltungsbereich vorhanden.

Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Der Planbereich soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Intention der Stadt Tauberbischofsheim ist dabei, die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen von Pflanzgeboten und weiteren naturschutzrechtlichen Maßnahmen zumindest zum Teil zu kompensieren. Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den städtebaulichen Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft definiert, die in Bezug mit den örtlichen Standortverhältnissen und der geplanten baulichen Situation gebracht werden. Die grünordnerischen Maßnahmen sollen in ihren Doppelfunktionen als Gestaltungselement zu einem „grünen“ städtebaulichen Erscheinungsbild sowie zur Kompensation planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. Ein separater Grünordnungsplan wurde nicht erstellt.

Die planerische Zielsetzung beinhaltet:

- ⊕ Gestalterische Gesamteinbindung des Planbereichs in das Stadt- und Landschaftsbild;
- ⊕ Maßnahmen zur Gewährleistung einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität und zum klimatischen Ausgleich;
- ⊕ Maßnahmen auf den Baugrundstücken zur Förderung der Biodiversität
- ⊕ Gestalterische Vorschriften zu den unbebauten Flächen (Garten- und Freianlagen) nach ökologischen Gesichtspunkten;
- ⊕ Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes.

Maßnahmen der Grünordnung

Verpflichtende Vorgaben zu Gehölzpflanzungen sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen im Planbereich tragen zur Förderung der Biodiversität, zu einer Durchgrünung und Grünvernetzung des Baugebietes, zum klimatischen Ausgleich sowie der Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen. Bei der Auswahl der Pflanzungen sind zum einen primär trockenresistente Gehölze und zum anderen heimische beerentragende Straucharten zu berücksichtigen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Unter Beachtung der Flächeninanspruchnahme durch die geplante Nutzung (Gebäude) und unter Beachtung des planerischen Erfordernisses zur Herstellung von notwendigen Straßen, Wege und Stellplätze werden folgende grünordnerische Maßnahmen im Planbereich festgelegt:

- ⊕ Baumpflanzungen: Die Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den Baugrundstücken sollen zur Durchgrünung des Planbereichs beitragen – Pflanzgebot PG1.
- ⊕ Strauchpflanzungen: Als Beitrag zur Eingrünung des Planbereichs sind Strauchhecken auf den am Gebietsrand liegenden Baugrundstücken anzulegen – Pflanzgebot PG2.
- ⊕ Öffentliche Grünflächen: Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive artenreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln. Diese dienen der Entwicklung von Natur und Landschaft der Förderung der Biodiversität.
- ⊕ Gartengestaltung: Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorgenommen werden.

Zur Förderung der Biodiversität wird auf diverse Maßnahmen im Kapitel „III Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen“ Ziffer 6 hingewiesen, die im Rahmen der Gartengestaltung umgesetzt werden sollten:

- Herstellen einer Blumenwiese
- Anpflanzung bzw. Ansaat von Staudenbeeten
- Ergänzende Strauchpflanzungen
- Anlage eines Totholz-Biotops
- Anlage eines Kleingewässers
- Anlage eines Kleinhabitats für Zauneidechsen oder Wildbienen

Zur Verringerung des Grundwasserverbrauchs und somit zur Schonung der natürlichen Ressource „Grundwasser“ sollten Zisternen im Garten zu Bewässerungszwecken errichtet werden. Die örtliche Versickerung unterstützt den natürlichen Wasserkreislauf und fördert dadurch die Grundwasserneubildung.

I-7.9.4 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beinhaltet die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der gemeinschaftlich

geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können und die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG und gegebenenfalls deren Darstellung.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Tauberzoo, Dipl.Biol. V. Bauer aus Tauberbischofsheim durchgeführt. Das Artenschutzgutachten mit Datum vom 01.11.2023 kommt dem Fazit, dass keine artenbedingte Betroffenheiten mit der Realisierung des Plangebiets „Kapelle II“ eintreten und folglich keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Erhaltung der ökologischen Funktion erforderlich werden. Auf die detaillierten Ergebnisse des Gutachtens wird verwiesen.

I-7.9.5 Umweltbericht

Allgemein

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung ist ein rechtswirksamer Bestandteil des Bebauungsplans; damit geht die Bindewirkung des Bebauungsplans auch auf den Umweltbericht über. Die im Umweltbericht dargestellten Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung erlangen somit rechtsverbindliche Wirkung. Auf den anliegenden Umweltbericht, mit seinen detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen.

Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen

Sind Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 21 Abs. 1 BNatSchG). Grundsätzlich sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen; ist gleichwohl eine Beeinträchtigung nicht zu vermeiden, so sind die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch andere Maßnahmen zu kompensieren.

Durch die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können allerdings nicht voll umfänglich im Planbereich ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit soll vollumfänglich über das Ökokonto der Stadt Tauberbischofsheim kompensiert werden.

I-7.9.6 Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg vom 07.02.2023 in der Begründung zu Bauleitplänen zu thematisieren. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht beispielsweise klare Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.

Für die Städte und Gemeinden sind die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen genauso relevant wie diejenigen zum Klimaschutz. Dabei stehen vor allem die folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

- ⊕ wachsende Hitzebelastungen.
- ⊕ Zunahme von Extremniederschlägen.
- ⊕ wachsende Trockenheit.

Detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte liegen für die Gesamtmarkung Tauberbischofsheim noch nicht vor. Das erste, integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Tauberbischofsheim wird allerdings derzeit erarbeitet und voraussichtlich im Mai 2025 fertiggestellt. Das Klimaschutzkonzept soll als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für Politik und Verwaltung zur Umsetzung von Klimaschutzaktivitäten dienen. Klimaschutzbezogene Ziele und Anforderungen bei der Entwicklung neuer Baugebiete sollen als wichtiger Baustein der Bauleitplanung in das Konzept integriert werden.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung können somit neben den grundlegenden Entscheidungen zur Siedlungsstruktur und zum Verkehrskonzept auch Zielvorgaben zu einer klimagerechten Baulandentwicklung getroffen werden. Neben der Nutzung erneuerbarer Energien und Vorgaben zur Energieeinsparung werden auch Hinweise zum Umfang und zur Qualität von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie von Freiflächen (insbesondere wohnortnahes Grün) getroffen, die einen Beitrag für die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels und den Klimaschutz darstellen.

Seitens der Stadt Tauberbischofsheim wird der Fokus auf die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien gelegt:

- ⊕ Erhöhung des Anteils an der lokalen Stromerzeugung durch PV-Anlagen (PV-Pflicht) und, sofern möglich, in Verbindung mit einer
- ⊕ effizienten Versorgung mit solarer Wärmeenergie (Solarthermie).

Folgende Maßnahmen dienen u.a. dem Klimaschutz und werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- ⊕ Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken;
- ⊕ Eingrünung und Durchgrünung des Planbereiches;
- ⊕ Verbrennungsverbot von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger;
- ⊕ Hinweise zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung bei der Objektplanung (siehe auch „III. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 6 „Energiegewinnung / Klimaschutz“).

I-7.10 UMFANG DER FESTSETZUNGEN

Im Sinne einer geringen Regelungsdichte („schlanker Bebauungsplan“) werden lediglich die unabdingbar erforderlichen Festsetzungen getroffen.

Mindestfestsetzungen

Für einen „qualifizierten“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB werden erforderlich:

- ⊕ Art der baulichen Nutzung;
- ⊕ Maß der baulichen Nutzung;
- ⊕ Überbaubare Grundstücksflächen;
- ⊕ Verkehrsflächen.

Regelfestsetzungen:

Um die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes, des Naturschutzes, die Nutzbarkeit der Außenräume und des Nachbarschutzes zu gewährleisten, sind u.a. folgende Vorschriften erforderlich:

- ⊕ Bauweise;
- ⊕ Höhe der Gebäude;
- ⊕ Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze;
- ⊕ Grünordnung;
- ⊕ Ausgleichsmaßnahmen.

Ergänzende Bauvorschriften:

Ergänzend sollen die Bauvorschriften die städtebauliche Einbindung oder Gestaltung unterstützen:

- ⊕ Äußere Gestaltung;
- ⊕ Dachgestaltung;
- ⊕ Stellplätze;
- ⊕ Einfriedungen.

I-7.11 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I-7.11.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

Der Planbereich soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapelle II“ nach § 13b BauGB wurde damit begründet, dass die Wohnnutzung eindeutig im Vordergrund steht, d.h. der außer Kraft gesetzte § 13b BauGB ermöglichte die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nur zu dem Zweck, die „Zulässigkeit von Wohnnutzungen“ zu begründen.

Bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO ist es daher erforderlich, diejenigen Nutzungen im Bebauungsplan „Kapelle II“ auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Sofern es die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung allerdings erfordern (z.B. im Hinblick auf eine verbrauchernahe Versorgung), können die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 ausnahmsweise zugelassen werden

I-7.11.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 – § 21a BauNVO)

Im Sinne einer geringen Regelungsdichte wird im vorliegenden Bebauungsplan „Kapelle II“ lediglich eine Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Stadt Tauberbischofsheim verfolgt die städtebauliche Absicht, eine lockere, nicht allzu stark verdichtete Bebauung mit einem großen Grünflächenanteil im künftigen Wohngebiet zu schaffen. Durch Festsetzung der Grundflächenzahl mit GRZ = 0,4, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe soll eine städtebaulich verträgliche Neubebauung des Plangebietes im Gesamtkontext mit der benachbarten Bebauung gewährleistet werden. Zielsetzung dieser Festsetzungen ist die Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung aufgrund der Ortsrandlage.

Der Orientierungswert der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO wird nicht überschritten.

I-7.11.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Für die geplante Bebauung gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

In den Gebietsteilen WA1 sind allerdings nur Einzel-(E) und Doppelhäuser (D) zulässig. Hausgruppen werden in diesem Gebietsteil nicht zugelassen, da keine rückwärtige Erschließung vorhanden ist; nach Bebauung wäre eine Andienung des rückwärtigen Grundstückteils nicht mehr möglich.

Im Gebietsteil WA2 sind Einzel-(E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) zulässig.

In den Gebietsteilen WA3 soll ein moderater Geschosswohnungsbau entstehen. Folglich werden lediglich Einzelhäuser (E) zugelassen.

Mit der Zulässigkeit der o.g. Hausformen ist eine individuelle bauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet. Um dennoch eine lockere Bauweise in Ortsrandlage sicherzustellen, werden die Längen der Hauptgebäude auf maximal 30 Meter begrenzt.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit umlaufenden Baugrenzen so festgelegt, dass eine optimale Nutzung des Baugrundstücks im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten gewährleistet wird.

I-7.11.4 Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird jedem Grundstück ein Bezugspunkt am Rand der angrenzenden Planstraße zugeordnet. Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe EFH) wird mit maximal +50 cm bis -50 cm über bzw. unter diesem Bezugspunkt festgesetzt.

I-7.11.5 Zulässige Zahl der Wohnungseinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es besteht die städtebauliche Absicht der Stadt Tauberbischofsheim, eine lockere Bauweise im Plangebiet zu erzeugen und eine Siedlungsverdichtung durch Mehrfamilienhäuser bzw. moderaten Geschosswohnungsbau nur in einem Teilbereich in der Mitte und Osten des Wohngebiets (Gebietsteil WA3) auf insgesamt 5 Baugrundstücken zuzulassen.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzung wird die Mindestanzahl der Wohneinheiten im Gebietsteil WA1 und WA2 mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Um eine zu massive Bebauung im Rahmen des Geschosswohnungsbau zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet WA3 auf sechs Wohnungen beschränkt.

I-7.11.6 Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze,

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 bzw. § 14 BauNVO)

Zur Wahrung eines verträglichen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind im Bebauungsplan Reglementierungen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen festgesetzt.

I-7.11.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen beziehen sich auf den Einschrieb in der Planzeichnung.

I-7.11.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die privaten Pflanzgebote sehen generell Pflanzungen als Ausgleichmaßnahmen bedingt durch die Bebauung des Planbereiches vor. Da durch die bauliche Entwicklung des Gebiets in die offene Landschaft eingegriffen wird und der Planbereich in Ortsrandlage liegt, ist die Grünordnungsplanung zudem auf eine Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Gehölzen in Form von Pflanzgeboten fokussiert. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen verbessern zudem das lokale Kleinklima sowie die Luftqualität und bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten z.B. für Vögel und Insektenarten.

I-7.11.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festlegungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Sicherung der ökologischen Funktionalität und tragen zur Förderung der Biodiversität bei. Die Maßnahmen wurden auf der Grundlage der bereits dargestellten Grünordnungsplanung und der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung festgesetzt. Dadurch werden Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen.

I-7.11.10 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Das Verbot zur Führung oberirdischer Freileitungen im Planbereich wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um einen Wildwuchs von Freileitungen auf den Baugrundstücken zu vermeiden und somit zu einem geordneten Stadtbild beizutragen. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Tauberbischofsheim entschieden wird.

Das Verbot wurde nicht nur im Hinblick auf die Versorgung der einzelnen Grundstücke festgelegt, sondern auch im Hinblick auf die Führung der Leitungen innerhalb des Grundstücks, hergestellt durch die Grundstückseigentümer.

Die Stadt Tauberbischofsheim ist generell daran interessiert, die unterirdische Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu realisieren. In der Regel werden im Rahmen der öffentlichen Erschließung Synergieeffekte mit anderen Versorgern genutzt, so dass ein wirtschaftlicher Bau von Versorgungsleitungen in unterirdischer Ausführung möglich ist.

I-7.11.11 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Immissionsschutz - Bahn

Wie bereits dargestellt werden wirken Immissionen der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Bahnlinie auf das Plangebiet ein. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden entsprechend den Vorgaben des Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Bahnlinie festgesetzt.

Immissionsschutz - Haustechnische Anlagen

Durch die zunehmende Verbreitung von Klimageräten und Luftwärmepumpen kommt es innerhalb von Wohngebieten vermehrt zu Störungen durch Lärm.

Entsprechend des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Wärmepumpen keine genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sie sind aber dennoch so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (zum Beispiel Lärm) verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Zur Vermeidung eventuell entstehender schädlicher Umwelteinwirkungen sind haustechnische Anlagen wie Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerke nur innerhalb von Gebäuden oder außerhalb von Gebäuden nur in einer allseitig umschlossenen Einhausung (Kapselung) zulässig.

Beleuchtung

Im Planbereich sind zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden.

Für fliegende, nachtaktive Insekten spielt Licht eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Orientieren diese Insekten sich an der Außen- / Straßenbeleuchtung, können sie in ihrem natürlichen Lebensrhythmus gestört und Leuchten für Insekten zur tödlichen Falle werden.

Die Außenbeleuchtungen sollen einen niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich hat. Eine solche Lampe lockt um bis zu 80 Prozent weniger Insekten an. Zum Einsatz kommen entsprechend dem momentanen Stand der Technik LEDs (Licht-emittierende Dioden oder auch Lumineszenz-Dioden) als Leuchtmittel mit einem warmweißen Farbton, deren Farbtemperatur nicht über 3.000 Kelvin liegt. LEDs zeichnen sich zudem durch einen geringen Stromverbrauch aus.

Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichteten Leuchten sind aus den genannten Gründen des Artenschutzes und zur Vermeidung von Lichtverschmutzung nicht zulässig.

I-7.11.12 Verbrennungsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Vor dem Hintergrund der klimapolitischen Zielsetzungen ist die Verwendung von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger für die Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet nicht zulässig.

I-7.11.13 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Kapelle II“ ist entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) dargestellt.

Die Planzeichnung enthält eine Nutzungsschablone. Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone sind in der Planzeichnung erklärend dargestellt.

I-7.11.14 Darstellung ohne Festlegungscharakter

Grundlage für die Planzeichnung ist die Liegenschaftskarte. In der Liegenschaftskarte sind Vermessungsdaten dargestellt. Diese Darstellungen haben keinen Norm- oder Festsetzungscharakter.

I-7.12 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I-7.12.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, werden alle Dachformen zugelassen. Die Dachneigung bis maximal 30° wird in Anlehnung an die vorhandenen Dachneigungen im angrenzenden Wohngebiet „Kapelle“ festgelegt. Garagen und Carport sind vollständig zu begrünen. Dachbegrünungen der Hauptgebäude werden lediglich empfohlen, um individuelle Dachformen zu ermöglichen. Begrünte Dachflächen fördern die Artenvielfalt, dienen dem klimatischen Ausgleich (Verbesserung des Mikroklimas) sowie dem Rückhalt von oberflächlich anfallenden Niederschlagswasser, binden Feinstaub und CO₂. Des Weiteren tragen Dachbegrünungen zur besseren Wärme- und Schalldämmung bei.

Die äußere Farbgebung der Gebäude ist ebenfalls reglementiert, um eine landschaftsgerechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten und um störende Einwirkungen auf Mensch und Umwelt zu verhindern.

I-7.12.2 Stellplätze / Gestaltung der unbebauten Fläche bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Hinblick auf die zunehmende Mobilität gerade im ländlichen Raum sind je Wohnung zwei Stellplätze zu errichten. Im Sinne einer nachhaltigen und „naturnahen“ Entwässerung ist das auf den Park- und Stellplatzflächen oberflächlich anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung / Verdunstung zuzuführen, sofern es entsprechend den aktuellen technischen Regelwerken möglich ist und sofern von den Flächen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht.

I-7.12.3 Gestaltung der unbebauten Fläche bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt; diese sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

I-7.12.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Einfriedungen werden zur Wahrung des Ortsbildes hinsichtlich ihrer Lage, Höhe und Materialauswahl beschränkt. Die Höhenfestsetzung für Einfriedungen mit max. 1,3 m erfolgte im Hinblick auf die Wohnnutzung.

I-7.13 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise zum Denkmalschutz, zum Bodenschutz, zum Baugrund, zu Altlasten, zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs, zur Förderung der Biodiversität, zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, zur Energiegewinnung / Klimaschutz, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie zum Grundwasser werden Bestandteile als Kapitel III in den Planungsrechtlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften.

I-8. BODENORDNUNG

Eine Bodenneuordnung wird durch die Neuaufteilung des Planbereichs in mehrere Grundstücke begründet. Maßnahmen zur Bodenneuordnung werden gemäß § 45 ff BauGB erforderlich.

I-9. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ

Nach den Darstellungen des **Bebauungsplans „Kapelle II“** ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| Art der Flächennutzung | Teilfläche | Prozentualer Anteil | Fläche | Prozentualer Anteil |
|---|----------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| Wohnbauflächen mit GRZ 0,4 | | | 20.244 m ² | 82,2 % |
| davon maximal überbaubar: 20.244 m ² x GRZ 0,4 = | 8.098 m ² | 32,9 % | | |
| davon Flächen mit Pflanzgebot PG2 | 930 m ² | 3,8 % | | |
| Flächen für die Ver- und Entsorgung, hier: RRB | | | 1.223 m ² | 5,0 % |
| davon Flächen mit Pflanzgebot PG2 | 116 m ² | 0,5 % | | |
| Öffentliche Grünflächen als extensive artenreiche Wiese | | | 557 m ² | 2,7 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | | | 2.599 m ² | 10,6 % |
| Planungsgebiet, gesamt | | | 24.623 m² | 100,0% |

TEIL II: UMWELTBERICHT

II-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 werden, die dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, SUP = Strategische Umweltprüfung) 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. 6 BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig.

Für den Bebauungsplan „Kapelle II“ in Hochhausen ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig.

II-2. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan umfasst ein etwa 2,5 ha großes Plangebiet am südwestlichen Siedlungsrand von Hochhausen und wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen ausnahmslos Wohnbauflächen entstehen, die den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern ermöglichen. Nach Süden begrenzt ein Feldweg das Plangebiet. Im Westen befindet sich die Bahnlinie. Nördlich und östlich die Wohngebietslage Hochhausens. Die weitere Umgebung ist stark landwirtschaftlich genutzt. Tauberbischofsheim liegt ca. 3km südlich, Werbach ca. 450m nordöstlich des Plangebiets. Hochhausen liegt im Taubertal, die Tauber markiert hier die Tiefenlinie der Landschaft. Hochhausen befindet sich in Tallage außerhalb der Hanglagen.

Der Bebauungsplan umfasst ein etwa 2,5 ha großes Plangebiet am südwestlichen Siedlungsrand von Hochhausen und wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen ausnahmslos Wohnbauflächen entstehen, die den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern ermöglichen.

II-3. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

II-3.1 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

„Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

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

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

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für den Bau eines Wohngebiets geschaffen. Zur Stärkung des Vorhabens soll die Fläche optimal ausgenutzt werden.

II-3.2 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es, 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

„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; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durchzunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...).“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

„(...) 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)

„Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie (...) Grünzüge, (...) Gehölzstrukturen, (...), sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“ (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)

Im Zuge der Planumsetzung werden Ackerflächen überplant und versiegelt. Die angrenzenden Strukturen, insbesondere die Biotope am Westrand des Plangebiets sowie die im Gebiet beheimatete Tier- und Pflanzenwelt werden durch entsprechende Festsetzungen und Abstände vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt.

II-3.3 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.

Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

II-3.4 LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG

Der Landesentwicklungsplan wird aktuell überarbeitet: „mit dem neuen LEP soll ein modernes Kursbuch für Baden-Württemberg entstehen, das den gestiegenen Anforderungen an die räumliche Planung gerecht wird und die Leitplanken für die Gestaltung des Raums von morgen so ausrichtet, dass Entwicklungschancen nutzbar gemacht und erkennbare Risiken minimiert werden.“

Der noch gültige Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg enthält folgende das Vorhaben betreffende Zielsetzungen:

2. Raumstruktur

2.2.2.3 G Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzuhalten, insbesondere für Betriebe und Einrichtungen, die auf die Standortbedingungen und Führungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können.

Angesichts der bestehenden Raumbelastungen sind dabei jedoch übermäßige Gewerbeflächenausweisungen zu vermeiden und qualitative Aspekte verstärkt zu beachten. Anzustreben ist ein Angebot an hochwertigen Gewerbeflächen guter Lagequalität, das den Standortanforderungen moderner, zukunftsfähiger Industrie und Dienstleistungsunternehmen gerecht wird.

2.3.1.2 Z Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.

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.“

Der Planbereich liegt im räumlichen Zusammenhang eines bestehenden Wohngebiets. Dieses soll durch das Vorhaben vergrößert werden. Im Hinblick auf die bereits bestehende, verkehrstechnische Anbindung und auf die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen im räumlichen Umfeld stellt die Planung eine sinnvolle Erweiterung der angrenzenden Wohnbaufläche dar.

5.3 Landwirtschaft, Forstwirtschaft

5.3.2 Z „Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlagen geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Es gehen gute landwirtschaftliche Böden ackerbaulicher Nutzung dauerhaft verloren.

5.1.1(Z) „Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.“

Zum Schutz der vorhandenen ökologischen Strukturen entlang der Bahnlinie wurde der für die Planung beanspruchte Grundstücksteile flächenmäßig auf das notwendige Maß reduziert und so ausgerichtet, dass ein Puffer zu diesen Strukturen besteht.

Weiter sollen planinterne Ausgleichsmaßnahmen sollen den Eingriff abmildern.

II-3.5 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.“

Der Bebauungsplan steht den regionalplanerischen Belangen nicht entgegen und überplant eine Fläche, für die regionalplanerisch bereits eine Erweiterung des Wohngebietes festgesetzt ist.

II-4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

II-4.1 BESTANDSAUFNAHME MIT BEWERTUNG UND PROGNOSE

II-4.1.1 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Hochhausen. Die Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Südlich und östlich begrenzt das bereits vollständig bebaute Wohngebiet Kapelle das Plangebiet. Nach Süden begrenzt ein Feldweg das Plangebiet. Im Westen befindet sich die Bahnlinie. Das Plangebiet fällt nach Osten zur Bahnlinie und nach Süden in Richtung offene Landschaft ein. Die Höhendifferenz beträgt gut 7m in beide Richtungen.

Das Landschaftsbild wird hinsichtlich seiner Eigenart, Schönheit und Vielfalt bewertet. In diesen Bewertungsklassen spielt die vorhandene Ackerfläche keine herausragende Rolle. Hinsichtlich der Vielfalt sind nur wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt auf der Fläche selbst vorhanden. Hinsichtlich der Eigenart und der Natürlichkeit gilt gleiches wie oben. Die Fläche selbst zeigt aufgrund der Ackernutzung und Wohngebietsnähe nur wenige bis keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter. Insgesamt weist das Plangebiet selbst eine geringe Naturnähe auf. Die nächstgelegenen Biotope und die landschaftsprägenden Hanglagen des Taubertals befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet. In diese Strukturen wird durch die Planung nicht eingegriffen.



Bild II-1 bis Bild II-4: Planbereich (Foto Klärle GmbH 2024)

Das Plangebiet fällt nach Osten zur Bahnlinie und nach Süden in Richtung offene Landschaft ein. Die Höhendifferenz beträgt gut 7m in beide Richtungen.

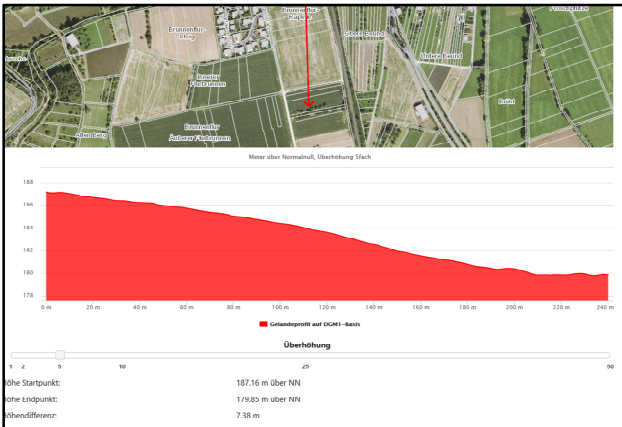


Bild II-5 bis Bild II-6: Geländeexpositionen (LUBW2024)

Baubedingte Auswirkungen

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Überplanung der Fläche für Wohnzwecke erfährt die ackerbauliche Fläche eine gänzliche, dauerhafte anthropogene, technische Überprägung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Neben einer Höhenfestsetzung für die geplanten Gebäude können Pflanzgebote und Grünordnungsmaßnahmen für eine sanftere Eingliederung in das bestehende Landschaftsbild sorgen.

Bewertung

Aufgrund der Lage wirkt sich die Erweiterung unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und Pflanzgebote eher wenig auf das Landschaftsbild aus.

Insgesamt sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

II-4.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung

Für Details wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Faunistik – Tauberzoo vom 01.11.2023 verwiesen.

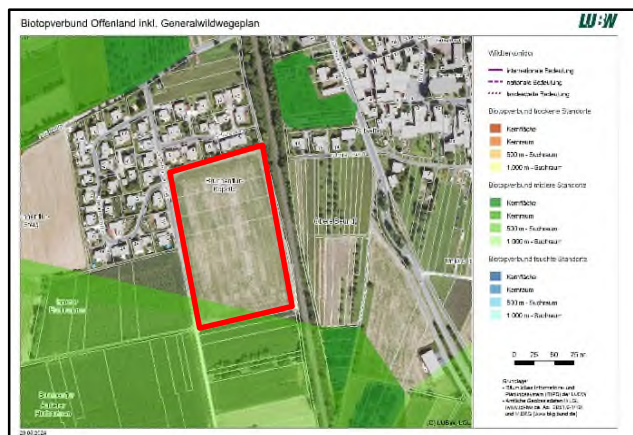
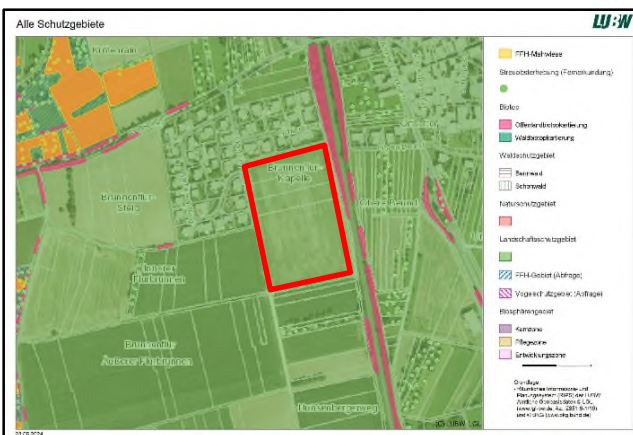


Bild II-7 bis Bild II-8: Karten Biotopverbund und Schutzgebiete, Quelle LUBW, 2024

Auf der Fläche selbst sind keine geschützten Biotop oder andere Schutzgüter zu verzeichnen. Der östlich verlaufende Bahndamm wird als Reptilienhabitat eingestuft. In dieses wird durch die Planung jedoch nicht eingegriffen. Der Bereich des Bahndamms wird von einer Feldhecke überlagert, welche als Biotop „Feldhecken an der Bahnlinie“ eingestuft ist.

südlich Hochhausen (Nr. 163231285084) geschützt ist. Das gesamte Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebiets Main-Tauber-Tal (Schutzgebiets Nr. 1.28.001). Flächen des Biotopverbundes befinden sich lediglich am Südrand des Plangebiets, welches von einem Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte überlagert wird.

Der Eingriffsbereich selbst bietet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur boden- oder bodennahbrütenden Arten einen Lebensraum. Durch die angrenzenden anthropogenen Strukturen wie Straße und Siedlungsbereiche ist die Fläche sehr störintensiv, weshalb ein Vorkommen der vorgenannten Arten eher als unwahrscheinlich einzustufen ist. *„Die eine auf der Ackerfläche zu erwartende Art Rebhuhn kam nicht vor und die andere, Feldlerche, meidet Wald und Siedlung aus Sicherheitsgründen um wenigstens 100m. Somit gab es auch keinerlei Prüfung nach §44 NatSchG.“ (Tauberzoo 2023).“*

Baubedingte Auswirkungen

Es wirken zeitlich begrenzte baubedingte Lärm- und Schadstoffemissionen auf die Lebensräume. Weitere Wirkprozesse sind die Kollision mit Baufahrzeugen sowie die Flächeninanspruchnahme.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes geht die Fläche als Quartier sowie als Jagd- und Nahrungshabitat von Vögeln verloren. Durch die landwirtschaftlichen Flächen rund um das Plangebiet erfährt das Nahrungsgebiet jedoch keine signifikante Verringerung.

Anthropogene Einflüsse wirken durch die angrenzende Bebauung bereits auf das Plangebiet. Nach der Bebauung erfährt das Gebiet eine technische Überprägung, was sich sowohl auf die überplante Fläche als auch auf das Umfeld auswirkt. Die Störungsintensität wird sich erhöhen (Alltagsbetrieb, Verkehr).

Die Störungen werden als Lärm- und Lichtemissionen auftreten, sind jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes sowie die umgebende Bebauung als wenig erheblich einzustufen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Eingriffe auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind folgende Maßgaben zu beachten:

- ⊕ Schutz angrenzender Biotopstrukturen durch Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Plangebiets.
- ⊕ Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu minimieren.

Bewertung

Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die baubedingten und anlagenbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse werden aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen direkt am Siedlungsrand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als geringer-mittlerer Eingriff bewertet.

II-4.1.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut „Fläche“ soll einen Schwerpunkt auf den Flächenverbrauch legen. Er ist als Indikator für die Bodenversiegelung bzw. den Verbrauch von unbebautem, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen anzusehen. Der Flächenverbrauch soll entsprechend der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Beachtung. Das Schutzgut Fläche befindet sich im Wirkungsgefüge mit dem Schutzgut Boden. Im Gegensatz zu den Bodenfunktionen geht es aber um Nutzung von Boden und Fläche. Dazu werden neben der Nutzung an sich auch die Eignung der Nutzung an vorhandener Stelle sowie der Verbund mit anderen umliegenden Flächen (z. B. Trittsteine oder Zerschneidungseffekte) dargestellt.

Zielkonflikte zwischen einer Durchgrünung und Auflockerung von Flächen und einer effizienten, verdichteten Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden.

Beschreibung

Der Bebauungsplan überplant 2,46 ha landwirtschaftliche Fläche und ermöglicht die Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes. Die Fläche befindet sich zwischen bereits infrastrukturell intensiv genutzten Wohnbauflächen sowie der Bahnlinie. Insofern wird hier nicht in unzerschnittene nicht zersiedelte Landschaftsbereiche eingeschnitten. Auch von einer negativen „bandartigen“ Siedlungsentwicklung ist nicht auszugehen.

Baubedingte Auswirkungen

Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen darf ausschließlich im Plangebiet erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden. Innerhalb der Fläche ist ein möglichst geringes Maß an Versiegelungen (Bereich der baulichen Anlagen sowie der Bodenverdichtungen, die durch das Befahren mit schweren Maschinen entstehen) zu erzielen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft dauerhaft Flächen entzogen. Die Fläche steht nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Mit der Planung geht zudem ein relativ hoher Versiegelungsgrad einher. Gleichzeitig gehen keine unzerschnittenen, unzersiedelten Landschaftsbereiche verloren. Die Erweiterung ist ein sinnvoller Schulterschluss zwischen Infrastruktureinrichtungen und bestehenden Wohnbauflächen. Eine bandartige Siedlungsentwicklung wird vermieden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen ausschließlich im Baufeld.

Bewertung

Durch die Planung gehen Ackerflächen verloren, was negative Auswirkungen auf das Schutzgut 'Fläche' hervorruft. Im Bereich der Wohn- und Straßenbauten hat die Planung durch die Vollversiegelung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Teilversiegelte Flächen sowie grünordnerische Maßnahmen reduzieren den Versiegelungsgrad. Die Umweltauswirkungen sind von hoher Erheblichkeit.

II-4.1.4 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch eine Überplanung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Hierbei kann das Schutzgut Boden prinzipiell folgende Eingriffe erfahren:

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- ⊕ Verlust der Funktion als – Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- ⊕ Verlust der Funktion als – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- ⊕ Verlust der Funktion als – Filter und Puffer für Schadstoffe
- ⊕ Verlust der Funktion als – Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Schutzbedürftigkeit des Bodens:

- ⊕ Verlust der Funktion durch - Abgrabungen
- ⊕ Verlust der Funktion durch - Aufschüttungen
- ⊕ Verlust der Funktion durch - Versiegelung/Bebauung
- ⊕ Verlust der Funktion durch - Schadstoff-/ Altlasteneinträge

Beschreibung

Laut Bodenkarte des LGRB (Maßstab 1:50000) gibt es im Plangebiet zwei vorherrschende Bodenarten. Tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen aus Lössboden-Material (i62) und Erodierte Parabraunerde und Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden über tonreicher Fließerde aus Muschelkalk-Material (i37).

i37:

- ⊕ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel-hoch (2,5)
- ⊕ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (2,0)
- ⊕ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)
- ⊕ Gesamtbewertung: 2,67

i62:

- ⊕ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch (3,5)
- ⊕ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch (3,0)
- ⊕ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)
- ⊕ Gesamtbewertung: 3,33

Gesamtbewertung: 2,67

Die Bewertungsstufe hoch bis sehr hoch als Standort für naturnahe Vegetation wird bei allen Bodentypen nicht erreicht.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase unterliegt das Schutzgut verschiedensten maschinellen Einflüssen. Durch den Einsatz großer und schwerer Maschinen kommt es zu Bodenverdichtungen. Der Boden wird teilweise abgegraben und abtransportiert oder an anderer Stelle zum Massenausgleich eingesetzt. Dabei kommt es zur Durchmischung der Bodenhorizonte.

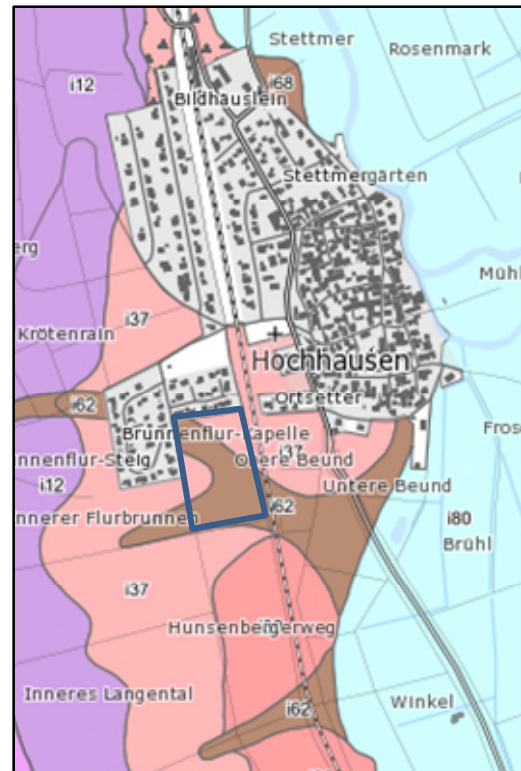


Bild II-9: LGRB Bodenkarte, 2024

Der Boden kann seine Eigenschaften wie Sorption und Pufferfunktionen nicht mehr aufrechterhalten. Der Eintrag von Schadstoffen sollte vermieden werden. Bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften, sollte dies nicht eintreten.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Boden geht als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft verloren. Im Bereich der Hochbauten wird der Boden dauerhaft versiegelt. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper- filter- und Puffer geht auf den versiegelten Flächen dauerhaft verloren, auf den anderen Flächen wird diese Funktion vorübergehend herabgesetzt bis der Boden sich wieder gesetzt hat und diesen Funktionen in den geplanten Grünbereichen wieder nachkommen kann.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen

Der Schutz des wertvollen Oberbodens kann durch ein Abräumen und getrennte Lagerung vom Unterboden erfolgen. Der Oberboden kann, an anderer Stelle zur Verbesserung des Bodens beitragen. Die Bodenverdichtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken, Baufahrzeuge und Baumaterial sind ausschließlich innerhalb der Planfläche zu lagern.

Bewertung

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung verletzt. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seine bisherigen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen. Auf den geplanten Grünflächen können diese Funktionen wiederhergestellt werden.

Für das Schutzgut Boden wird eine mittlere Erheblichkeit festgestellt.

II-4.1.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die beiden Wasserschutzgebiete Welzbachtal und Impfingen liegen beide ca. 900m östlich des Plangebiets. Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicher-

kapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden auf der Planfläche außerhalb des bestehenden Weges bisher uneingeschränkt erfüllt.

Baubedingte Auswirkungen

Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen des Bodens werden durch den Einsatz schwerer Maschinen gestört. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht eintreten.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Auf versiegelten Flächen werden die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades erhöht sich der Oberflächenabfluss. Das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens wird vermindert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen

Durch Anlage von Grünstrukturen und wassergebundenen Decken in den unversiegelten Bereichen des Plangebiets kann sich der Oberflächenabfluss kleinräumig vermindern, und die Grundwasserneubildungsrate etwas gestärkt werden. Die baulichen Anlagen und Oberflächen sind so auszugestalten, dass keinerlei Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagenbedingt negative Auswirkungen zu erwarten, da sich die Grundwasserneubildungsrate vermindert und der Oberflächenabfluss verstärkt wird. Daher wird im Bereich des stärksten Zusammenflusses ein Regenrückhaltebecken errichtet.

Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser festzustellen.

II-4.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klima und Luft betrachtet lokale und regionale Luftaustauschprozesse und raumstrukturelle Gegebenheiten. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Funktion einer Fläche den bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen auf einen Wirkraum (insbesondere auf Siedlungen) entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern. Das Schutzgut Luft und Klima betrifft somit hauptsächlich den Schutz von Flächen mit bioklimatischen Funktionen sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes. Vorhaben, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind bezüglich ihrer Möglichkeiten und Anpassungen an den Klimawandel zu überprüfen. Das Klima hat Bedeutung:

- ⊕ als abiotischer Bestandteil des Ökosystems, z.B. über die Klimafaktoren Sonneneinstrahlung,
- ⊕ Niederschlag, Luftfeuchte etc. und
- ⊕ als Lebensgrundlage des Menschen (z.B. bioklimatische Situation).

Die Schutzgüter Luft und Klima stehen in einem engen Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch. Insbesondere in besiedelten Bereichen sowie in Bereichen, die der Erholungsnutzung dienen, ist die Luftqualität ein entscheidender Faktor für Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren (Kaltluftleitbahnen). Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei. Auch die klimatische Ausgleichsfunktion von Wäldern stellt eine immer wichtiger werdende Rolle dar.

Beschreibung

Die Fläche liegt am Ortsrand und hat als Acker eine eher geringe Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Geländemorphologie lässt den Schluss zu, dass die entstandene Kaltluft bisher nicht in die Ortslage geströmt ist.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baustellenverkehr- und Baumaschinen kommt es zu erhöhten Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Versiegelung von Böden sowie der Bau von Gebäuden sorgen für eine Veränderung des Kleinklimas auf der Untersuchungsfläche und auf angrenzenden Flächen. Die klimatische Ausgleichsfunktion der Fläche geht dauerhaft verloren, gleichwohl erhitzen sich versiegelte Flächen stärker.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen

Gehölzanzpflanzungen und Grünflächen können eine kleinräumige Verbesserung bewirken. Die Gebäude sollten möglichst in hellen Farbtönen gehalten werden um das Rückstrahlvermögen zu verbessern. Die Versiegelung ist auf das Minimum zu beschränken.

Bewertung

Die geplante Bebauung bewirkt eine kleinräumige Verschlechterung des Mikroklimas und der Kaltluftentstehung. Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird somit verhindert. Durch geplante Bepflanzungen kann diese Verschlechterung mittelfristig herabgesetzt werden.

Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Klima festzustellen.

II-4.1.7 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch betrachtet insbesondere die Nutzungsansprüche, die der Mensch an seine Umgebung hat. Es wird dabei der Wohnbereich sowie das unmittelbare Wohnumfeld berücksichtigt. Weiterer Faktor ist die Landschaft als Erholungsraum für eine naturgebundene (Nah-) Erholung. Es handelt sich dabei um umweltverträgliche Aktivitäten, wie Wandern, Spaziergehen und Naturerleben. Das Erholungspotenzial einer Landschaft wird durch die natürliche Eignung und die infrastrukturelle Ausstattung für Erholung und Freizeit gekennzeichnet. Des Weiteren werden Einwirkungen auf den menschlichen Organismus bewertet.

Beschreibung

Die Planfläche hat für die menschliche Erholung keine hohe Bedeutung. Es führen landwirtschaftliche Flurwege durch das Plangebiet und am Gebietsrand entlang, die der Naherholung dienen. Durch die Lage an der Bahnlinie wirken Verkehrsimmissionen auf die Fläche und somit auch auf das zukünftige Wohngebiet ein.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen ist auf der Oldenburger Straße und im Bereich der Alten Steige mit einer erhöhten Verkehrsbelastung durch Baufahrzeuge zu rechnen. Zeitlich befristet kommt es zu Lärm, Staub und Geruchsemissionen durch die Baustelle.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Vergleich zum Ausgangszustand ist mit einer leichten Erhöhung des Lärmpegels und einer erhöhten KFZ Dichte auf den Verbindungswegen und Zufahrtstraßen zu rechnen. Eine Vorbelastung durch die Bahnstrecke ist bereits gegeben. Die Verkehrslärmimmissionen durch die Bahnlinie wirken dauerhaft.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen

Die Lärmbelastungen die nach innen und nach außen wirken wurden durch ein Schallimmissionsgutachten überprüft, passive Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmung der Außenteile, schallorientierte Grundrisse insb. der Schlaf Räume) wurden festgesetzt. Bei der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse können die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV herangezogen werden.

Bewertung

Der Immissionspegel der Fläche wird sich im Vergleich zur vorherigen Nutzung erhöhen. Die Fläche liegt an einem bestehenden Wohngebiet und der Bahnlinie und ist somit bereits vorbelastet. Die bestehende Erschließungsinfrastruktur kann genutzt werden. Verkehrslärm auf die Bahn wirkt auf die Fläche, daher sind Schallschutzvorkehrungen bei der Gebäudegestaltung durchzuführen.

Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch festzustellen.

II-4.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Kultur- und Sachgüter.

II-4.1.9 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 Wirkungsflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

| Schutzgut | Umweltauswirkung | Erheblichkeit |
|--|--|-------------------|
| Landschaftsbild | ⊕ Nutzungsänderung von Ackerflächen, anthropogene Überprägung | gering |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | ⊕ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung | gering bis mittel |
| Fläche | ⊕ Dauerhafter Verlust der Fläche | hoch |
| Boden | ⊕ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Verdichtung und Versiegelung | mittel |
| Wasser | ⊕ Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen durch Bodenversiegelung und -verdichtung ⊕ Vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss ⊕ Eintrag von Schadstoffen durch Bau und Betrieb | mittel |
| Klima/Luft | ⊕ Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion ⊕ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelung | mittel |
| Mensch | ⊕ Dauerhafte Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Abgasemissionen ⊕ Lage an der Bahnlinie | gering bis mittel |
| Kultur- und Sachgüter | ⊕ keine | keine |

II-4.1.10 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 ebenfalls nicht zu erwarten.

II-4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf einer rechnerischen Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen ('Bestand' und 'Prognose') ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Für das Schutzgut 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' und das Schutzgut 'Boden' werden Biotoppunkte ermittelt. Die anderen Schutzgüter wurden verbal-argumentativ behandelt. Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift §2 (4) Satz 1 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrunde gelegt.

II-4.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf der Ökokonto-Verordnung von 2010 (LUBW 2010). Für die Bestandsbewertung wurde das Feinmodul verwendet, für die Bewertung des Zielwerts kam das Planungsmodul zum Einsatz.

Vor dem Eingriff - Biotopbestandsaufnahme

Das Plangebiet stellt eine landwirtschaftliche Fläche dar. Angrenzende Wege und Strukturen liegen alle außerhalb der Verfahrensgrenze.

| Biototyp / Planung | Biotopwert | Fläche in m ² | Bilanzwert |
|--------------------|------------|--------------------------|---------------|
| Acker (37.11) | 4 | 24.623 | 98.492 |
| Summen: | | 24.623 | 98.492 |

Nach dem Eingriff - Biotopbestandsaufnahme

| Biototyp / Planung | Biotopwert | Fläche in m ² | Bilanzwert |
|---|----------------|--------------------------|----------------|
| Verkehrsfläche (60.20) | 1 | 2.599 | 2.599 |
| Wohngebiet / Wohnbauflächen: 20.244 m ² | | | |
| davon versiegelt *1 (GRZ 0,4, 60.10) | 1 | 8.098 | 8.098 |
| davon Pflanzgebotsflächen PG2 (44.30) - Einreihige Hecke | 4 | 930 | 3.720 |
| davon teilversiegelt *2 z.B. Schotter (60.23) | 2 | 4.049 | 8.098 |
| davon unversiegelt *3 (60.60) | 6 | 7.167 | 43.002 |
| Öffentliche Grünfläche als extensive, artenreiche Wiese (33.43) | 21 | 557 | 11.697 |
| Flächen für Ver- und Entsorgung: 1.223 m ² | | | |
| davon Regenüberlaufbecken mit Ruderalflur (35.60) | 11 | 1.107 | 12.177 |
| davon Pflanzgebotsflächen PG2 (44.30) - Einreihige Hecke | 4 | 116 | 464 |
| Pflanzgebot PG2 *4: 47 Einzelbäume (45.30 auf Fläche 60.60) | 47 Bäume x 680 | | 31.960 |
| Summen: | | 24.623 | 121.815 |



Bild II-10: Plangebiet - nach dem Eingriff

*1 Überbaubare Wohngebietsfläche gemäß GRZ 0,4

*2 Wohngebietsfläche, die gemäß §19(4) LBO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 LBO, bis zu bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf (0,4 GRZ * 1/2 = 0,2 der Grundfläche)

*3 Verbleibende Wohngebietsfläche, die nicht überbaut oder versiegelt werden darf (0,4 Fläche)

*4 Der Ökopunktwert für die Obstbäume errechnet sich nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg. In den Bewertungsregeln ist für die Biototypen 45.10 bis 45.30 angegeben, dass der Punktwert für den Baum abhängig ist von der Wertigkeit des darunterliegenden Biototyps. Auf geringwertigen Biototypen ist der Niedrigwert anzunehmen. Der Wert des Baums errechnet sich durch Multiplikation des Punktwerts mit dem Stammumfang nach 25 Jahren Entwicklungszeit. Ansatz: Der Umfang bei der Baumpflanzung beträgt 15 cm. Es wird angenommen, dass der Umfang sich nach 25 Jahren Entwicklungszeit um 70 cm auf einen Umfang von 85 cm erhöht. Somit ergeben sich 8 ÖP x 85 cm = 680 ÖP pro Baum.

Aus der Biototypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich ein **Überschuss** in der Bilanzwertung von **23.323 Ökopunkten**.

II-4.2.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit stark beeinflusst.

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- ⊕ Verlust der Funktion als – Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- ⊕ Verlust der Funktion als – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- ⊕ Verlust der Funktion als – Filter und Puffer für Schadstoffe
- ⊕ Verlust der Funktion als – Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Die Umrechnung der Werteinheiten in Ökopunkte für das Schutzgut 'Boden' erfolgt nach der Ökokonto Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (LUBW 2010), dabei werden die Bodenfunktionen 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit', 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' sowie 'Filter und Puffer für Schadstoffe' in eine Gesamtstufe eingeordnet und anschließend gem. nachfolgender Tabelle in Ökopunkte umgewandelt. Die Böden im Plangebiet entsprechen der Gesamtstufe 2,67 und 3,33 (Quelle LGRB) Somit wird ein **Mittel** von **3,0** angenommen.

Versiegelte Flächen sind demnach mit 12 ÖP /m² versiegelte Fläche auszugleichen. Ein vollständiger Funktionsverlust durch Versiegelung und durch Verdichtung wird in den zukünftig versiegelten Bereichen des Wohngebiets inkl. den Straßen- und Parkflächen auftreten. In den zukünftig unversiegelten Bereichen des Wohngebiets ist ein gleichwertiger Erhalt der Bodenfunktionen zu erwarten. Auch auf den geplanten Grünflächen ist ein gleichwertiger Erhalt der Bodenfunktionen zu erwarten.

Daraus resultiert eine Umrechnung der Wertstufe in Ökopunkte von 12 ÖP / m² (8.098 m² x 12 ÖP), was einen erforderlichen Ausgleich von 97.176 Ökopunkten bedeutet.

Zusätzlich müssen noch die durch die Verkehrsfläche versiegelten Flächen betrachtet werden (Verkehrsfläche 2599 m²), wodurch sich ein weiteres Defizit von 31.188 Punkten ergibt.

Entsprechend beträgt der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden dann noch **128.355 Ökopunkte**.

| Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen* | Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden) | Ökopunkte |
|--|---------------------------------------|-----------|
| 0 - 0 - 0 | 0 | 0 |
| 0 - 1 - 0 | 0,333 | 1,33 |
| 1 - 1 - 1 | 1 | 4 |
| 1 - 1 - 2 | 1,333 | 5,33 |
| 1 - 2 - 2 | 1,666 | 6,66 |
| 2 - 2 - 2 | 2 | 8 |
| 2 - 2 - 2,5 | 2,166 | 8,66 |
| 2 - 2 - 3 | 2,333 | 9,33 |
| 2 - 3 - 3 | 2,666 | 10,66 |
| 3 - 3 - 3 | 3 | 12 |
| 3 - 3 - 4 | 3,333 | 13,33 |
| 3 - 4 - 4 | 3,666 | 14,66 |
| 4 - 4 - 4 | 4 | 16 |

* Die einzelnen Ziffern entsprechen der Bewertungsklasse jeweils einer der Bodenfunktionen »Natürliche Bodenfruchtbarkeit«, »Ausgleichskörper im Wasserkreislauf« und »Filter und Puffer für Schadstoffe«.

II-4.2.3 Gesamtkompensation

| | |
|--|--------------------|
| Schutzgut Biotope | + 23.323 ÖP |
| Schutzgut Boden | -128.355 ÖP |
| Gesamtüberschuss (+) / Gesamtdefizit (-) | -105.032 ÖP |
| Es ist vorgesehen, das Gesamtdefizit durch Maßnahmen innerhalb des baurechtlichen Ökokontos der Stadt Tauberbischofsheim auszugleichen. | |

II-4.3 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Das Ziel der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ist es, die Anlage in das Landschaftsbild einzubinden sowie neue Lebensraumstrukturen zu schaffen. Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf drei verschiedene Arten erfolgen:

- a) Ausgleich auf den Baugrundstücken
- b) Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.d.R. am Planrand)
- c) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich, sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden.

II-4.4 PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert. Bei einem Verzicht auf die Planungsumsetzung würde die Fläche weiterhin ihre landwirtschaftliche Nutzung beibehalten.

II-4.5 PLANUNGALTERNATIVEN UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN WAHL

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt soll am dargestellten Standort ein Wohngebiet erweitert werden. Für die Entwicklung eines solchen Standortes wurden folgende Kriterien / Aspekte für die Grundstückssuche zugrunde gelegt:

- d) Anbindegebot / Erweiterungsmöglichkeit
- e) Planerische Grundlagen (bestehende Festsetzungen in Regionalplan und FNP für Wohnbauzwecke)
- f) Relativ ebene Topographie des Grundstücks
- g) Vorhandene Grundstücksverfügbarkeit
- h) Naturschutzfachliche Restriktionen

Die Standortsuche hat ergeben, dass der Planbereich in Zusammenschau als der am besten geeignetste erscheint, da hinsichtlich vorgenannter Kriterien die wenigsten Konflikte hervorgerufen werden.

II-5. ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Die für den vorliegenden Umweltbericht verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang und wurden an den entsprechenden Stellen im Bericht gekennzeichnet. Eigene Recherchen und eine Ortsbegehung ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

II-6. 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 Plangebiets „Kapelle II“ sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

II-6.1 INHALTE DES MONITORINGS

Nachzuweisen ist:

- ⊕ ob die angewandte Prüfmethode, die auf der Basis der Biotopbewertung als Indikator für alle Schutzgebiete eingesetzt wurde, 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.

II-6.2 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 | --- |
| 1 Jahr nach Abschluss der Bau- maßnahmen | <p>Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt?</p> <p>Wurden die Ansaaten entsprechend der Festsetzungen durchgeführt?</p> <p>Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?</p> |
| Dauer der Betriebszeit | Werden die Pflanzgebotsflächen fachgerecht gepflegt? |

→ Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse

→ Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt

II-7. ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan „Kapelle II“ in Hochhausen werden intensiv ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Ziel ist die Errichtung eines Wohngebiets im direkten Anschluss an eine bestehende Siedlungsfläche.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen ist hauptsächlich der Eingriff in das Schutzgut 'Fläche' und 'Boden' von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- ⊕ Baum- und Heckenpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung
- ⊕ Baufeldbeschränkung;
- ⊕ Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der auftretenden Bahnimmissionen.
- ⊕ Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude mit Empfehlungen zu einer Dach- und Fassadenbegrünung;
- ⊕ Gestaltung der Gartenflächen nach ökologischen Gesichtspunkten;
- ⊕ Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung;
- ⊕ Empfehlungen für Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität;
- ⊕ Empfehlungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen der Gebäude.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist der Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Tauberbischofsheim, den 13.06.2024

Anette Schmidt
-Bürgermeisterin-

RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Der **Bebauungsplan „Kapelle II“** basiert auf folgenden Grundlagen und Quellen:

- ⊕ **Baugesetzbuch (BauGB)**, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- ⊕ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- ⊕ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.
- ⊕ **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- ⊕ **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ⊕ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- ⊕ **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** vom 23. Juni 2015 (BGBl. I S. 2542), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- ⊕ **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)**, verkündet am 20. August 2002.
- ⊕ **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020** des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
- ⊕ **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
- ⊕ **Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)(2010)**: Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), vom 19. Dezember 2010
- ⊕ **LUBW (2012)**: Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, 2012
- ⊕ **Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (2013)**: Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes
- ⊕ **Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (2010)**: Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren 'Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit' (Heft 23, Stand: 2010)
- ⊕ **SUP-RL (2001)**: Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- ⊕ **Stadt Tauberbischofsheim**: Flächennutzungsplan, Allgemeine Informationen zur künftigen Nutzung, Angaben und Unterlagen zum Planbereich, Bestandsunterlagen Kanal und Wasserversorgung, Vorplanung Entwässerung für den Planbereich „Kapelle II“,

Internetquellen

- ⊕ **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)(2023)**: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Kartendienst
- ⊕ **Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL) Schwäbisch Gmünd (2023)**: Flurbilanz
- ⊕ **LUBW (2023)**: Daten- und Kartendienst der LUBW