

## Öffentliche Bekanntmachung

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapelle II“ und den Erlass zugeordneter örtlicher Bauvorschriften auf Gemarkung Hochhausen

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

- I. Der Gemeinderat der Kreisstadt Tauberbischofsheim hat 21. Dezember 2022 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Gebietsbereich „Kapelle II“ auf Gemarkung Hochhausen die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gem. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) den Erlass zugeordneter örtlicher Bauvorschriften beschlossen.

Der Bebauungsplan „Kapelle II“ sollte im beschleunigten Verfahren gem. § 13b Baugesetzbuch (BauGB) – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 20. Januar 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

- II. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kapelle II“ erstreckt sich auf die Grundstücke Flst.-Nrn. 7050/0, 7053/0, 7053/1 und 7054/0 der Gemarkung Hochhausen und umfasst eine Fläche von ca. 2,46 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten unmaßstäblichen Lageplan der Stadt Tauberbischofsheim vom 17. November 2022 dargestellt.



- III. Der Gemeinderat der Kreisstadt Tauberbischofsheim hat sodann in öffentlicher Sitzung am 11. Juli 2024 über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen.

Nachdem § 13b BauGB seit dem 01.01.2024 außer Kraft getreten ist hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung beschlossen, das Bebauungsplanverfahren gem. § 215a Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB weiterzuführen, eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nun durchgeführt. Er hat sodann die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Kapelle II“, Gemarkung Hochhausen, gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus dem Entwurf der Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen und Zeichenerklärung vom 13.06.2024, gefertigt von IBU, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH, dem Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 13.06.2024, gefertigt von IBU, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH. Dem Bebauungsplan wird der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht vom 13.06.2024, gefertigt von IBU, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH, zugeordnet.

- IV. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wird in der Zeit vom

**Montag, den 22. Juli 2024 bis einschließlich Freitag, den 23. August 2024**

im Internet unter [www.tauberbischofsheim.de/bauleitplanungen](http://www.tauberbischofsheim.de/bauleitplanungen) veröffentlicht sowie als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in diesem Zeitraum zusätzlich bei der Stadtverwaltung Tauberbischofsheim, Verwaltungsgebäude Klosterhof, Hauptstraße 35, Zimmer-Nr. 112, während der üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen elektronisch an die E-Mail-Adresse [bauleitplanung@tauberbischofsheim.de](mailto:bauleitplanung@tauberbischofsheim.de) übermittelt werden, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege bei der Stadtverwaltung Tauberbischofsheim, Marktplatz 8, 97941 Tauberbischofsheim abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

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

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung vom 13.06.2024, gefertigt von IBU, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH,
- Fachgutachten:
  - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Tauberzoo, Büro für Faunistik, Tauberbischofsheim, vom 01.11.2023

- Schallimmissionsprognose Verkehr vom 13.02.2024 des Büros Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg.
- vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:
  - Stellungnahme eines Bürgers vom 16.02.2023
- Betroffene Schutzgüter:

| Themenblöcke nach Schutzgütern                    | Art der Umweltauswirkung  |
|---|---|
| Schutzgut Boden und Altlasten                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen (Natürliche Bodenfurchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) auf versiegelten Flächen</li> <li>○ Verdichtung</li> <li>○ Eingriffe in das Bodengefüge</li> </ul> |
| Schutzgut Fläche                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dauerhafte Flächeninanspruchnahme</li> <li>○ Versiegelung, Verdichtung</li> </ul>  |
| Schutzgut Klima                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Geringfügiger Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion</li> <li>○ Geringfügige Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Baumaßnahmen</li> </ul>  |
| Schutzgut Wasser                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen durch Bodenversiegelung und -verdichtung</li> <li>○ Vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss</li> <li>○ Eintrag von Schadstoffen durch Bau und Betrieb</li> </ul>                        |
| Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung</li> <li>○ Schaffung neuer Lebensräume durch Anlage von Grünstrukturen</li> <li>○ Schutz angrenzender Biotopstrukturen</li> </ul>   |
| Schutzgut Landschaft                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erweiterung der anthropogenen Überprägung des Landschaftsbildes</li> <li>○ Nutzungsänderung</li> </ul>   |
| Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter          | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nicht betroffen</li> </ul>   |
| Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vorbelastung durch Lage an der Bahnlinie</li> <li>○ Dauerhafte Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Abgasemissionen</li> </ul>   |

**V. Kurzbeschreibung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung:**

Zur Weiterentwicklung des Stadtteils Hochhausen ist die Ausweisung weiterer Wohnbausiedlungsflächen dringend erforderlich. Geplant ist die Entstehung von Bauplätzen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung für eine Wohnnutzungen. Die verkehrliche Erschließung ist über die Oldenburger Straße vorgesehen.

Tauberbischofsheim, den 12. Juli 2024

Anette Schmidt  
Bürgermeisterin