

Stadt Tauberbischofsheim

Main-Tauber-Kreis

„Kapelle, 1. Änderung“

In Hochhausen

Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

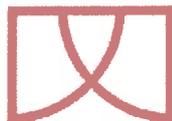


VORHABENTRÄGER:

Stadt Tauberbischofsheim

Marktplatz 8

97941 Tauberbischofsheim



WALTER Ingenieure

Johannes-Kepler-Straße 1 · 97941 Tauberbischofsheim

www.walteringenieure.de

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Zum Bebauungsplan

„Kapelle, 1. Änderung“

Tauberbischofsheim - Hochhausen

1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Hochhausen besteht der dringende Bedarf für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte. Die Stadt Tauberbischofsheim konnte die hier überplanten Grundstücke inzwischen erwerben, so dass hier das Baurecht für die Kindertagesstätte geschaffen werden soll.

In Hochhausen stehen sonst keine Flächen für den Bau zur Verfügung. Die Fläche, die nicht für die Kindertagesstätte benötigt wird, soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der Gemeinderat der Kreisstadt Tauberbischofsheim hat am 26. Juli 2023 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kapelle“ auf Gemarkung Hochhausen sowie gemäß § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO-BW) den Erlass zugeordneter örtlicher Bauvorschriften für ein Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO auf der bisher für eine landwirtschaftlich Nutzung vorgesehenen Fläche beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 10.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Geltungsbereich der 1. Änderung erstreckt sich auf die Grundstücke Flst.-Nrn. 7025/0, 7026/0 und 7028/0 der Gemarkung Hochhausen und umfasst eine Fläche von 4.951 m².

Die überplante Fläche schließt an die Bebauung in Hochhausen an. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach als Wohnbaufläche enthalten.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Maßnahme wurde ein Umweltbericht (§2 Abs. 4 BauGB) und eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (BNatSchG) durchgeführt.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt.

Bei der Prüfung der Schutzgüter und der Wechselwirkungen untereinander wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Die Belange der Umwelt und die Art und Weise Ihrer Berücksichtigung sind in der Begründung und dem Umweltbericht erfasst. Die beinhalten folgende Maßnahmen:

Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Baufeldräumung außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Zauneidechse von Mai bis August
- Abfang und Umsiedlung einer eventuell vorkommenden Population der Zauneidechse
- Baubegleitung bei Abriss des Schuppens außerhalb der Wintermonate
- Sicherung nicht überbaubarer Flächen vor Befahren und Ablagerungen

Zur Verminderung von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Anlage von privaten Grünflächen
- Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücken
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase
- Sicherung des Oberbodens / Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabenbereiches
- Tiefenlockerung nicht überbauter Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen
- Sammlung von Dachwasser in Zisternen oder auf begrünten Flachdächern
- Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege

Zum Ausgleich für Beeinträchtigungen des Artenschutzes durch das Vorhaben werden folgende Maßnahmen vorgezogen umgesetzt:

- Anbringen 6 Nisthilfen für Höhlenbrüter im Umfeld des Plangebietes
- Anbringen von drei Fledermauskästen im Umfeld des Plangebietes

Ergebnisse Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die getroffenen internen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation sowie die grüngestalterischen Maßnahmen führen dazu, dass für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt“ ein Überschuss von 12.087 Ökopunkten verbleibt.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich zunächst ein rechnerisches Defizit von -26.951 Ökopunkten. Durch die Anrechnung des Überschusses aus dem Schutzgut Pflanzen und Tiere kann

dieses Defizit vermindert werden. Das für das Schutzgut verbleibende Restdefizit von 14.864 ÖP ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt über das Ökokonto der Stadt Tauberbischofsheim. Dafür wird dem Vorhaben die Maßnahme „Krötentunnel“ in Teilen zugeordnet.

3 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wurde im Zeitraum vom 23.10.2023 bis 27.11.2023 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wurde im Zeitraum vom 18.03.2024 bis 26.04.2024 durchgeführt. In beiden Beteiligungsverfahren wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

3.2 Wesentliche Stellungnahmen mit gemeindlicher Abwägung

Raumordnung

Bei der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf wurde seitens des RP Stuttgart und des Regionalverbandes Heilbronn Franken auf die Maßgabe zur Verdichtung der Baufläche hingewiesen, dies wurde beim Entwurf entsprechend berücksichtigt, so dass keine weiteren Einwände zur Raumordnung vorgebracht wurden.

Natur- und Landschaftsschutz

Die Berücksichtigung der Umweltbelange wurde mit den Fachbehörden abgestimmt.

In den weiteren Stellungnahmen wurden keine Einwendungen erhoben.

Die Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle erfasst.

4 Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die betrachtete Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten. Die Fläche war auch Bestandteil des Bebauungsplanes „Kapelle“ im OT Hochhausen aus dem Jahr 2000 (Satzungsbeschluss 31.05.2000).

Andere Flächen stehen in Hochhausen für die Errichtung einer Kindertagesstätte in der Nähe zur Ortsmitte zur Zeit nicht zur Verfügung.

Taubertischofsheim, 01. Okt. 2024



gez. *A. Schmidt*
Anette Schmidt
Bürgermeisterin