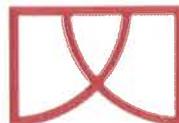


Stadt Tauberbischofsheim
Main-Tauber-Kreis
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Tauberpark Teil 1“ (St. Michael)
In Tauberbischofsheim
Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

VORHABENTRÄGER:
Tauberpark Grundstücksgesellschaft mbH
Stambergweg 1
97941 Tauberbischofsheim

STAND: 27.03.2024



WALTER Ingenieure

Johannes-Kepler-Straße 1 · 97941 Tauberbischofsheim
www.walteringenieure.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Bebauungsplanverfahren	4
2	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	6
3	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	6
4	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
4.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	6
4.2	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	8
4.3	Allgemeines / Verwaltungsraum Tauberbischofsheim	10
4.4	Flächennutzungsplan	10
5	Abgrenzung	12
6	Lage und Größe des Plangebietes	12
7	Bestand und Umgebung	12
8	Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	13
8.3	Nebenanlagen	14
8.4	Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen	14
8.5	Dächer	16
8.6	Stellplätze, Carports, Garagen	16
8.7	Spielplatzfläche	17
8.8	Wohnungsanzahl	17
8.9	Verkehrsflächen	17
8.10	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Waldabstand	18
8.11	Bepflanzung	18
8.12	Einwohnerdichte	18
9	Erschließung des Baugebietes	19
9.1	Verkehrerschließung	19
9.2	Ver- und Entsorgung	19
9.3	Entwässerung	19
9.4	Wasserversorgung	20
10	Nachhaltigkeit	20
11	Bodenschutz	21
12	Immissionsschutz	21
12.1	„Schallimmissionsprognose Verkehrslärm“	21
12.2	Schallimmissionsprognose Gewerbe	23
12.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz	23



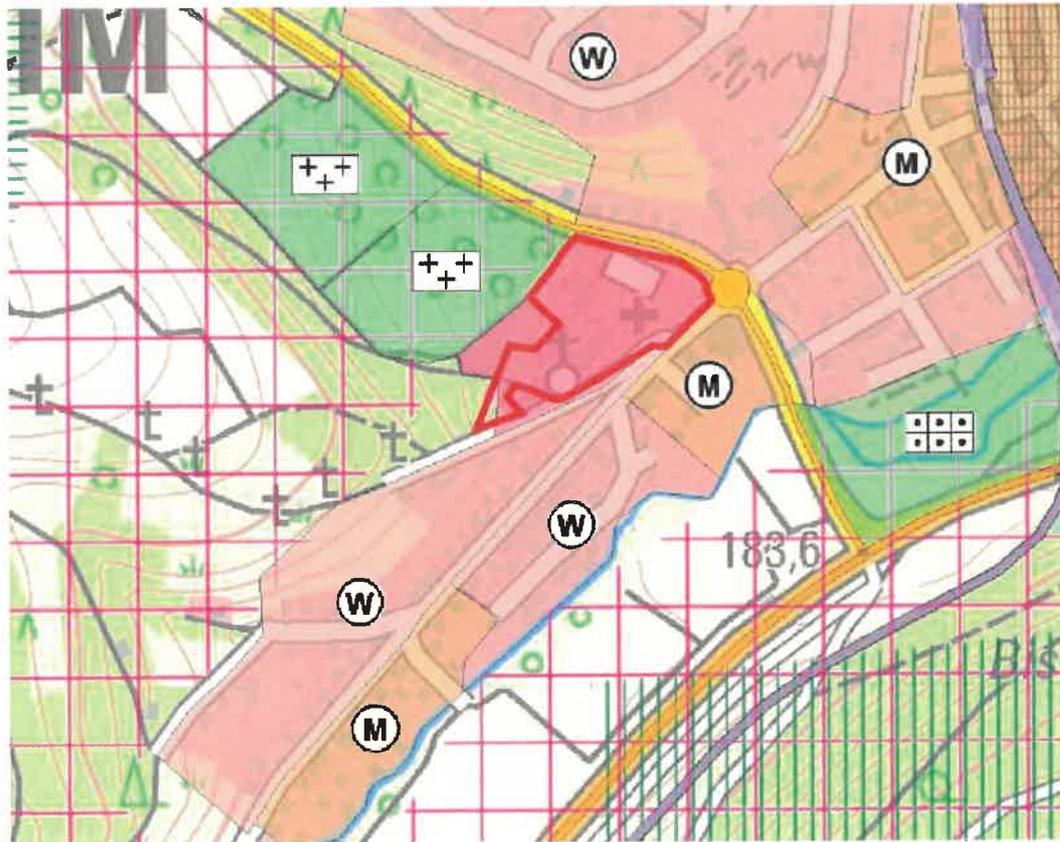
13	Belange des Naturschutzes	24
	13.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeit	24
	13.2 Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	26
14	Pflanzlisten	27
	14.1 Gehölzpflanzungen	27
15	Städtebauliche Daten / Kosten	27
	15.1 Flächenbilanz	27
	15.2 Wohneinheiten	27
	15.3 Kosten	28
16	Altlasten	28
17	Bodenordnung	28



BEGRÜNDUNG
Zum Bebauungsplan
"Tauberpark Teil 1"
In Tauberbischofsheim

1 Bebauungsplanverfahren

Zur Erlangung des Baurechts soll ein Bebauungsplanverfahren zur Nachnutzung bestehender Flächen nach § 13a BauGB Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden.



<https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/Kartenviewer>

Die überplante Fläche umfasst das bisherige Sondergebiet Kirchliche Nutzung des ehemaligen erzbischöflichen Knabenkonviktes mit zugehörigen Freiflächen sowie das angrenzende Flurstück, auf dem sich derzeit eine Parkfläche befindet.

Bereich **ehemalige** Gemeinbedarfsfläche Kirchliche Nutzung

Das gewählte Verfahren nach § 13 a BauGB ist nur zulässig, wenn die folgenden Anforderungen erfüllt werden. Dazu zählt:

- Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen -
 - * mit dem Bebauungsplan sollen die nicht mehr genutzten Flächen kirchlicher Nutzung als Baufläche für Mischnutzung – Urbanes Gebiet erschlossen werden
- die Grundfläche nach BauNVO des beplanten Gebietes darf maximal 20.000 m² betragen
 - * Die Fläche des beträgt 17.738 m². Der Anteil der Baugrundstücke ergibt nach Abzug der Verkehrs- und Grünflächen mit 14.850 m². Unter zu Grunde Legung der jeweils zugeordneten Grundflächenzahlen von 0,50 bis 0,80 für die neu zu bebauenden Flächen bzw. für die best. Gebäude und Parkflächen berechnet sich die anrechenbare Fläche mit 10.036 m².
- Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewendet werden, wenn sich daraus die Baumöglichkeit für Maßnahmen mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt.
 - * Solche Maßnahmen sind gemäß den geplanten Festsetzungen ausgeschlossen.
- Eingriffe in Natura 2000 Gebiete dürfen nicht erfolgen.
 - * Durch die Planung sind keine Schutzgebiete, mit Ausnahme des sich in der Bearbeitung zur Rücknahme befindlichen Landschaftsschutzgebietes, betroffen. Gemäß der beiliegenden speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung wird in Natura 2000 Gebiete nicht eingegriffen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB kann verzichtet werden auf:

- Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Einen Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- Der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB
- Das Monitoring nach § 4c BauGB

Eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) wurde bereits erstellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung für die beplante Fläche fortgeschrieben.



2 Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Der Vorhabenträger konnte die gesamte Fläche des ehemaligen Konviktes einschl. der Kapelle St. Michael, die zwischenzeitlich profaniert wurde, sowie das benachbarte Grundstück F1St Nr. 436 erwerben. Der Hotelbetrieb und die Gastronomie in den Bestandsgebäuden wurden wieder aufgenommen und sollen durch das Bebauungsplanverfahren gesichert werden.

Auf den bisherigen Flächen rund um das ehemalige Konvikt, die ehemals als Sportplatz genutzt wurden bzw. durch den Abbruch eines weiteren Schul- und Internatsgebäudes entstanden sind, sollen Gebäude für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen realisiert werden. Hier sollen nach dem Grundsatz mit der Ressource Boden sparsam umzugehen Gebäude mit bis zu 4 Vollgeschossen errichtet werden.

Für Tauberbischofsheim ist laut der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für den Zeitraum 2020-2035 mit einer Bevölkerungszunahme von 2,8 % zu rechnen.

Die hier überplante Fläche soll als Urbanes Gebiet erschlossen werden. Zur Erlangung des Baurechts wird das Verfahren nach § 13a BauGB (Urbanes Gebiet) durchgeführt.

Die Erschließung soll in 2024 erfolgen.

3 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen werden. Um das bestehende Hotel und die Gastronomie ist eine ergänzende Bebauung vorgesehen.

In enger Abstimmung mit der Stadt Tauberbischofsheim werden die erforderlichen Festsetzungen definiert.

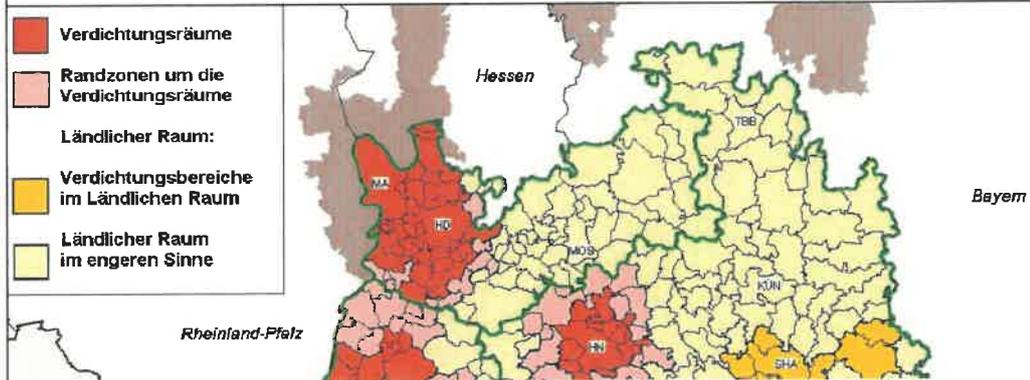
4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Franken auf.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

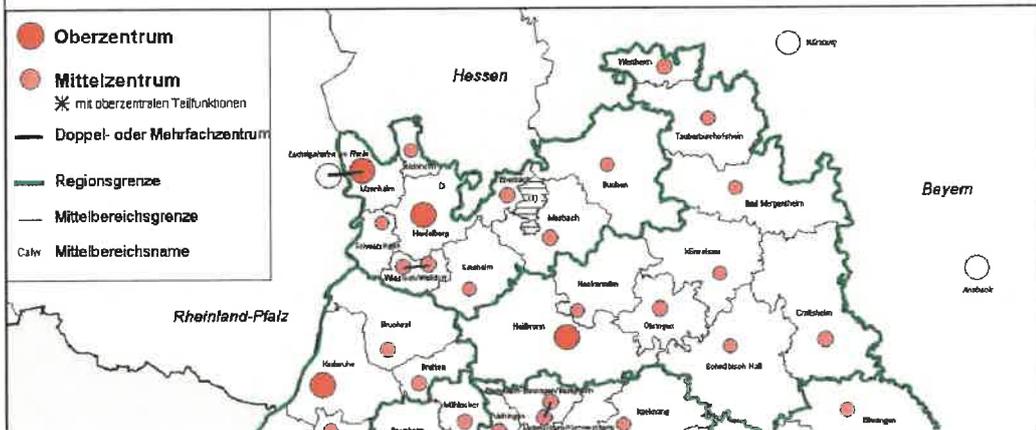
Zu 2.1.1 Raumkategorien



Der Main-Tauber-Kreis mit allen seinen Gemeinden wird dem ländlichen Raum im engeren Sinn zugeordnet.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

Zu 2.5 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche – Oberzentren, Mittelzentren und Mittelbereiche –

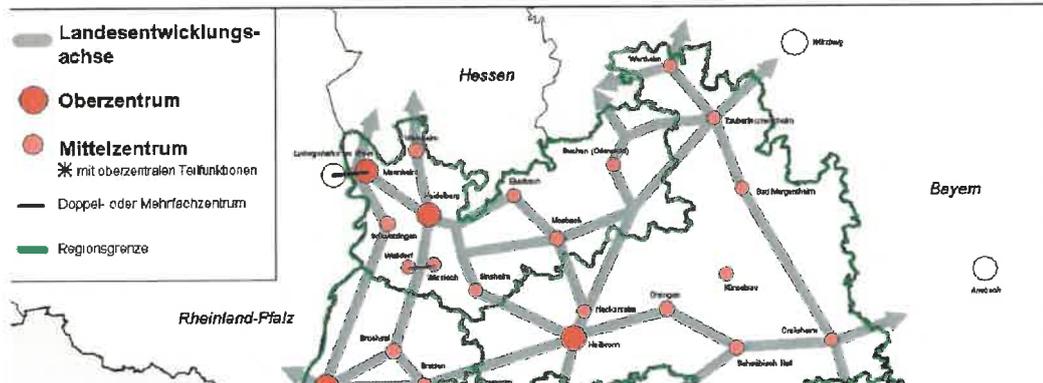


Tauberbischofsheim bildet zusammen mit den Gemeinden Großrinderfeld, Grünsfeld, Königheim, Külsheim, Lauda-Königshofen, Werbach und Wittighausen den Mittelbereich Tauberbischofsheim.

Tauberbischofsheim ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

Zu 2.6.2 Landesentwicklungsachsen



Tauberbischofsheim liegt auf den Landesentwicklungsachsen

- Heilbronn – Neckarsulm (- Adelsheim / Osterburken) – Tauberbischofsheim (- Würzburg)
- Tauberbischofsheim (- Walldürn / Hardheim)
- Wertheim – Tauberbischofsheim - Bad Mergentheim – Crailsheim – (Ellwangen [Jagst]).

Gemäß des LEP soll bei der Baulandausweisung darauf geachtet werden, dass kein ungegliedertes bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum entsteht. Auf eine angemessen dichte Bebauung ist zu achten. Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten bzw. auszubauen. Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen.

Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass die Nachnutzung von Flächen vor der Neuausweisung von Bauflächen erfolgen soll.

4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Stadt Tauberbischofsheim ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen.

Gemäß den Ausführungen des Punktes 2.1.3.2 ist Tauberbischofsheim dem „ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet.

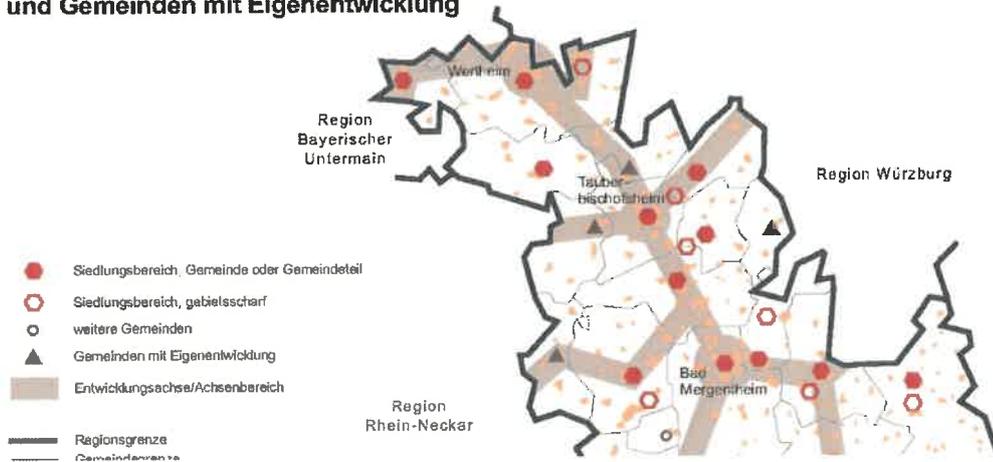
Die Entwicklungsachsen werden im Regionalplan konkretisiert:

Tauberbischofsheim ist Bestandteil der Landesentwicklungsachse nach Punkt 2.2.1(2)

- Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a. K. – Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg);

- (Ellwangen) – Crailsheim – Rot am See – Blaufelden/Schrozberg – Niederstetten – Weikersheim – Bad Mergentheim – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr);
- (Walldürn/Hardheim) – Tauberbischofsheim;

**Übersichtskarte 3:
Gemeinden/Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungsentwicklung (Siedlungsbereiche)
und Gemeinden mit Eigenentwicklung**



In Punkt 2.4 Siedlungsentwicklung und dem Unterpunkt 0 Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung sind folgende Siedlungsdichten anzustreben:

(5) Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre sind beim Wohnungsbau folgende Mindest-Bruttowohndichten zugrunde zu legen:

- | | |
|--|----------|
| - Oberzentrum: | 70 EW/ha |
| - Mittelzentren: | 60 EW/ha |
| - sonstige Gemeinden im Verdichtungsraum und in der Randzone des Verdichtungsraums: | 50 EW/ha |
| - Unter-, Kleinzentren im Ländlichen Raum i.e.S. und Gemeinden im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum | 45 EW/ha |
| - Sonstige Gemeinden im Ländlichen Raum: | 40 EW/ha |

Weitere Aussagen über durchzuführende Entwicklungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

Unvermeidliche Neuausweisungen sollen jedoch durch eine ökologische und landschaftliche Einbindung so vorgenommen werden, dass zusätzliche Belastungen minimiert und durch die Orientierung an der Ortstypik die Neuausweisungen als organische Weiterentwicklungen bestehender Siedlungskörper

vorgenommen werden. Dabei sollen auch Beeinträchtigungen der Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität in den Gemeinden u.a. durch Abstimmung mit immissionsschutzbezogenen Aspekten vermieden werden und eine Einbindung in die umgebenden landschaftlichen Strukturen erfolgen. Die immissionsschutzbezogenen Aspekte umfassen dabei entsprechend der Fachgesetzgebung auch die Belange der Siedlungsbelüftung.

Im Punkt 2.4.1 wird der Kernort von Tauberbischofsheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit aufgeführt.

In der Begründung zum Punkt 2.4.1 steht:

*Bei den Mittelzentren Neckarsulm, Künzelsau, Öhringen, Crailsheim, Bad Mergentheim, **Tauberbischofsheim**, Wertheim stand in Bezug auf die Festlegung von Siedlungsbereichen ebenfalls die längerfristige Auslastung der mittelzentralen Infrastruktur durch Zuordnung zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen im Vordergrund, weiterhin wurde ihre jeweils verkehrsgünstige Lage auf einer Entwicklungsachse bzw. an einer Schienenstrecke berücksichtigt. In mehreren Fällen konnte dabei an frühere Festlegungen räumlich angeknüpft werden, die durch die Entwicklung der letzten Jahre auch bestätigt worden waren.*

4.3 Allgemeines / Verwaltungsraum Tauberbischofsheim

Tauberbischofsheim gehört im Mittelbereich Tauberbischofsheim gemäß Landesentwicklungsplan zum Verwaltungsraum Tauberbischofsheim mit den Gemeinden Tauberbischofsheim, Königheim, Werbach, Großrinderfeld im Main-Tauber-Kreis innerhalb der Region Franken. Mit Stand 31. Dezember 2022 leben im Mittelbereich Tauberbischofsheim 49.248 Einwohner. Im Verwaltungsraum leben insgesamt 23.892 Einwohner. Davon leben im Stadtgebiet von Tauberbischofsheim 13.513 Einwohner (Stand 31. Dezember 2022).

4.4 Flächennutzungsplan

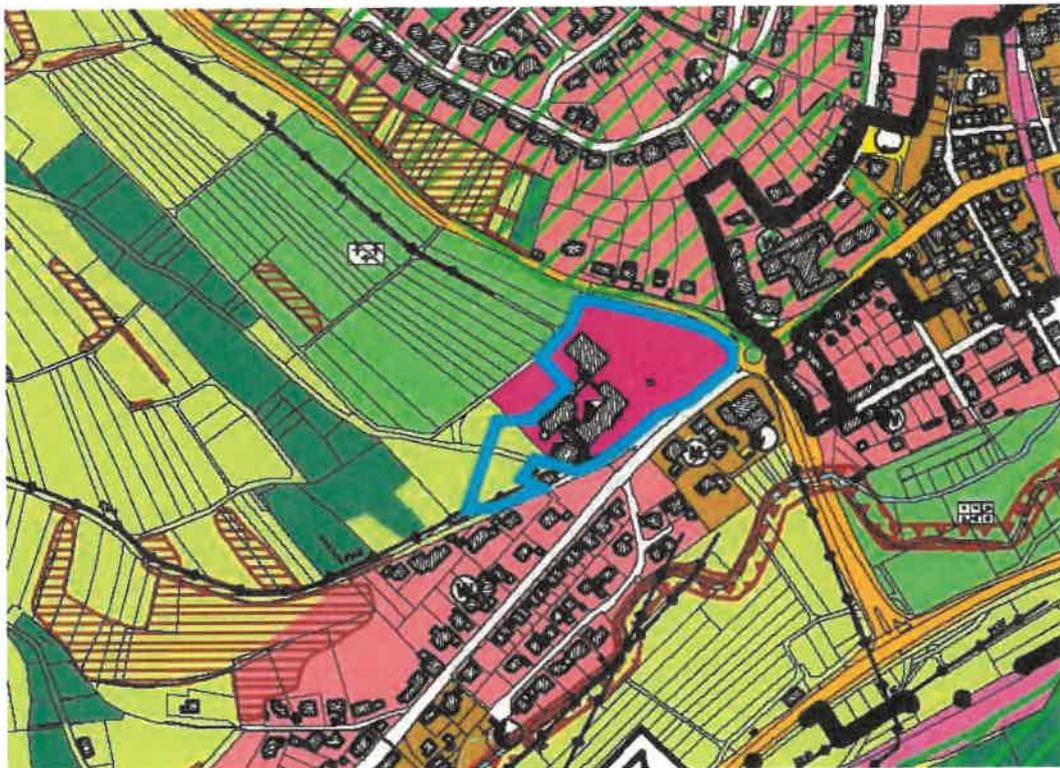
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach stammt aus dem Jahr 1986, festgestellt durch den Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft vom 10.09.1985, genehmigt durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis am 17.01.1986.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan besteht aus:

- den Planzeichnungen (Teilpläne 1 – 5) im Maßstab M 1:10.000 sowie
- dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

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

Das Planwerk des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes liegt lediglich in Papierform vor. Zur Bearbeitung der 6. Flächennutzungsplanänderung (Steuerung der Windkraftnutzung) wurden die derzeitigen FNP-Inhalte digital in die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) übertragen. Ein Auszug des digitalisierten Planwerks mit Darstellung des Plangebiets ist nachfolgend dargestellt.



Hierbei ist die Fläche teilweise als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und kulturelle Zwecke und teilweise als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Diese Zuordnungen sind im Zuge der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu aktualisieren.

Derzeit befinden sich die 12. bis 25. Änderung des Flächennutzungsplanes im formellen Verfahren ebenso wie die Digitalisierung des Gesamtwerkes.

5 Abgrenzung

Im Zuge des Bebauungsplanes werden folgende Grundstücke auf der Gemarkung Tauberbischofsheim überplant:

431/1 und 431/2,
teilweise einbezogen 431

6 Lage und Größe des Plangebietes

Der Tauberpark liegt im Westen von Tauberbischofsheim.

Das geplante Gebiet, mit einer Gesamtgröße von ca. 1,625 ha, entwickelt sich entlang des Stammbergweges in westliche Richtung.

Das Gebiet wird im Nord-Osten durch die Kilsheimer Straße (L 504) begrenzt, im Süd-Westen durch die Königheimer Straße / den Stammbergweg, im Nord-Westen durch den landwirtschaftlichen Weg Flurstück 7204 und im Westen durch das Flurstück 7327.

An dieser Stelle sei auf das rechtlich eigenständige und parallelaufende Verfahren nach § 8 BauGB westlich des Stammbergweges mit einer Fläche von ca. 0,783 ha hingewiesen. Hierdurch wird die Arrondierung der gesamten Gebietskulisse erreicht. Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet(WA).

7 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Taubertal auf einer Höhe von 194 müNN bis 207 müNN. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 9 % - 12 % wobei das Gebiet im Zuge der früheren Nutzung terrassiert wurde.

Die Bebauung wird an die vorhandene Topographie angepasst. Die Gebäudeoberkanten / Firsthöhen wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung entlang der Kilsheimer Straße festgelegt.

Die nunmehr überplante Fläche diente teilweise als Sportplatz. Auf einer weiteren Fläche wurde der „Kachelbau“ mit ca. 800 m² Grundfläche abgebrochen, ein ehemaliges Schul- und Internatsgebäude mit Schwimmbad, das über 5 Vollgeschosse verfügte.

8 Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des zu überplanenden Gebietes Tauberpark beträgt ca. 1,625 ha. Im Bereich des bestehenden Hotels und des Restaurants sowie der ursprünglich bebauten Flächen¹



(Kachelbau / Sportplatz) ist nach § 13a BauGB die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ vorgesehen.

Im Urbanen Gebiet werden die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen - Vergnügungsstätten und Tankstellen - ausgeschlossen. Gleichzeitig wird auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel bzw. die Agglomeration von Einzelhandel aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt. Die ausgeschlossenen Nutzungen passen nicht zum geplanten Charakter des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).

8.2 **Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung § 17 BauNVO festgesetzt. Die maximale Überschreitung der Grundflächenzahl wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden unterschiedliche Bauweisen und Grundflächenzahlen vorgegeben.

Nutzungsschablone 1 (MU)

Hier soll ein Gebäude für Dienstleistung / Verwaltung entstehen, auf Grund möglicher Gebäudeabmessungen mit mehr als 50 m wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,65 bei einer Grundstücksgröße von ca. 3.085 m².

Nutzungsschablone 4 (MU)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB wird die Fläche für eine Gemeinschaftsparkgarage festgesetzt, mit einer Grundflächenzahl von 0,65 bei einer Grundstücksgröße von ca. 789 m².

Nutzungsschablone 10 und 11 (MU)

Hier wird für das Gebäude mit Gastronomienutzung und das Hotel auf Grund der bestehenden Gebäudestruktur eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen sollen die derzeitigen Nutzungen dauerhaft gesichert werden. (Grundstück Gastronomie 843 m², Parkplätze Gastronomie 1.094 m², Grundstück Hotel einschl. Parkplätzen 5.363 m²).

Im weiteren überplanten Gebiet ist für die Nutzungen nach den Nutzungsschablonen 2,3, 5 - 9 eine offene Bebauung mit Einzelgebäuden für Wohn- und Gewerbenutzung (Geschossbauten), Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (§ 22 BauNVO) vorgesehen.



Nutzungsschablone 2 + 3 (MU)

Auf den Grundstücken ist die Errichtung von Geschosswohnungen bzw. die Mischung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen mit einer GRZ von 0,6. Die Grundstücksgrößen liegen bei 726 m² bzw. 954 m².

Nutzungsschablone 5 + 6 (MU)

Auf den Flurstücken ist Geschosswohnungsbau ggf. mit Gewerbenutzung geplant. Die GRZ beträgt 0,50, die Grundstücksgrößen liegen bei 647 m², 643 m², 658 m².

Nutzungsschablone 7, 8 und 9 entfällt

8.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, wobei Anlagen zur Nutztierhaltung nicht erlaubt sind.

Im Gebiet sollen Geschosswohnungen, Gewerbeeinheiten und eigengenutzte Gebäude entstehen mit der Möglichkeit einen Teil des Gebäudes zu vermieten.

8.4 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen

Für die Gebäude auf den einzelnen Grundstücken werden zur Einpassung in das Umfeld unterschiedliche Geschossigkeiten und unterschiedliche Firsthöhen bzw. Gebäudeoberkanten in absoluten Höhen müNN definiert, diese Höhen dürfen mit dem obersten Geschoss nicht überschritten werden. Eine Überschreitung ist lediglich durch untergeordnete technische Anlagen wie Überfahrt von Aufzügen, von Luft-Wärmepumpen bzw. Solar- bzw. Photovoltaik-elemente bis 2,00 m Höhe möglich, die nach Möglichkeit in der Gebäudemitte angeordnet werden sollen, da diese Bauteile die Außenansicht der Gebäude nicht verändern. Für das geplante Dienstleistungsgebäude auf dem Grundstück Nutzungsschablone 1 werden IV Vollgeschosse festgesetzt ebenso eine Gebäudeoberkante mit 214,80 müNN.

Für die Gebäude mit Nutzungsschablone 2 und 5 werden III Vollgeschosse festgesetzt und für alle weiteren Gebäude sind 2 Vollgeschosse möglich.

Die Untergeschosse der Gebäude sollen auch als Parkmöglichkeit genutzt werden. Die Gebäudekonzeption soll so angelegt werden, dass die Untergeschosse keine Vollgeschosse sind. Durch Geländemodellierungen sollen hier die erforderlichen Randbedingungen geschaffen werden.

Die Firsthöhen / OK Gebäude variieren je nach Lage des geplanten Grundstückes innerhalb des Bebauungsplanes und sind geländeangepasst.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen wird die vorhandene Geländeform aufgenommen und die vorhandene Umgebungsbebauung berücksichtigt.

Die Gebäudestellungen sind in den Schnitten, Anlage 4, dargestellt.

Um den Investoren gewisse Freiräume bei der Gestaltung / Planung zu ermöglichen, die aber zum einen das historische Zentralgebäude als auch die bereits bestehende Bebauung berücksichtigen muss, wurde auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet. Die Gebäude werden durch die Firsthöhe / Gebäudeoberkante, die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH) und die Geschossigkeit definiert.

Mit der Festlegung der Firsthöhen / Gebäudeoberkanten werden die Firsthöhen der bestehenden Bebauung entlang der L 504, Kilsheimer Straße, aufgenommen. Die geplanten Gebäude erreichen die Gebäudehöhen im Zipfpark nicht. Die konsequente räumliche und bauliche Abstufung der Gebäude ermöglicht eine homogene Integration der neuen Bebauung in das Umfeld.

Vor diesem Hintergrund ist eine II bis III geschossige Bebauung im Plangebiet zu entwickeln. Durch die unterschiedlichen Geschossigkeiten der neuen Gebäude entlang der L 504 wird eine mögliche optische Wahrnehmung als Gebäudeschlucht verhindert.

Die Bestandsgebäude werden mit den bestehenden Erdgeschosshöhen und Firsthöhen beschrieben, den Gebäuden wird eine entsprechende Geschossigkeit zugeordnet.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH) kann von der für das jeweilige Gebäude festgesetzten Höhe um maximal 0,50 nach unten bzw. 0,50 m nach oben abweichen.

Durch die Festlegung der EGRFH wird die vorhandene Geländesituation aufgenommen, so dass sich die Bebauung optimal in das Gelände einfügen kann.

Für das Gebäude in Nutzungsschablone 1 gilt beim Bau eines Staffelgeschosses, dass dieses oberste Stockwerk parallel zur Königheimer Straße 5,0 m und entlang der anderen Gebäudeseiten ein Einrückmaß von mindestens 2,50 m aufweisen muss.

Für alle weiteren Gebäude mit Flachdach gilt, dass die obersten Geschosse, die nicht Vollgeschoss sind, allseits um mindestens 1,00 m eingerückt werden müssen. Dadurch ergibt sich eine Wandhöhe, die der Wandhöhe der Gebäude mit geneigtem Dach entspricht.

Für die Gebäude sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sowie Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 40° zulässig.



8.5 Dächer

Die Firstrichtungen sind, jeweils bezogen auf die einzelnen Grundstücke, parallel bzw. senkrecht zum Fahrbahnrand auszurichten soweit im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen ist.

Die Gestaltungsvorgaben für Dachaufbauten / Dacheinschnitte, Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen wurden soweit wie möglich reduziert, um vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien und Farbtöne zugelassen.

Flachdachgebäude sind mit Gründächern auszuführen.

Photovoltaik- und / oder Solaranlagen zur Warmwasserbereitung sind generell auf den Dächern zulässig und auch gesetzlich vorgeschrieben.

8.6 Stellplätze, Carports, Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit ausreichend große Aufstellflächen vor Garagen vorhanden sind, ist ein Mindestabstand als Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand und der Garage / Carport von 5,50 m vorgegeben, dadurch sollen Behinderungen auf der Fahrbahn reduziert werden. Um ausreichende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Stellplätze können auch in den Untergeschossen der geplanten Gebäude angelegt werden. Garagen sollen an den Baustil und die Farbgebung des jeweiligen Wohnhauses angepasst werden. Garagen und Carports können mit Flachdach gebaut werden. Auch bei freistehenden Garagen und Carports sind Flachdächer möglich und als Gründächer auszuführen.

Die Anzahl der Stellplätze variiert je nach Größe der jeweiligen Wohnungen. Für Wohnungen mit bis zu 50 m² Grundfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen, da Wohnungen dieser Größe häufig von Einzelpersonen bewohnt werden. Für Wohnungen mit einer Grundfläche zwischen 51 m² und 75 m² sind 1,5 Stellplätze vorzuhalten und für Wohnungen über 75 m² Grundfläche sind jeweils 2 Stellplätze erforderlich, da hier davon auszugehen ist, dass die Wohnungen von mehreren Personen bewohnt werden.

Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs geboten, um den tatsächlichen Bedarf



weitgehend zu decken. Diese Verpflichtung ist notwendig, um auf der Erschließungsstraße einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbehinderungen und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden.

8.7 Spielplatzfläche

Im beplanten Gebiet soll auf der Grünfläche (Grundstück Nr. 14) ein gemeinsamer Spielplatz für alle neu errichteten Wohnungen angelegt werden. Der geplante Spielplatz soll sowohl für die Wohnungen im hier behandelten Urbanen Gebiet als auch für die Wohnungen, die im Allgemeine Wohngebiet entstehen sollen, das in einem § 8 Verfahren behandelt wird, genutzt werden.

Die Spielplatzfläche ist gefahrlos von den einzelnen Gebäuden aus erreichbar. Durch die Zusammenlegung der gesetzlich vorgegebenen Spielflächen besteht die Möglichkeit hier eine größere Vielfalt an Spielmöglichkeiten vorzuhalten und gleichzeitig mehr Bewegungsflächen für die Kinder anzubieten.

8.8 Wohnungsanzahl

Bei Mehrfamilienwohnhäusern mit 2 Vollgeschossen sind max. 10 Wohneinheiten und bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen sind max. 14 Wohneinheiten möglich.

In einem freistehenden Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig in einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus sind jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll eine zu starke Konzentration von Wohnungen vermieden werden. Dadurch soll im Umfeld des historischen ehemaligen Konviktes eine aufgelockerte Bebauung entstehen.

8.9 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Gebietes ist über die Kilsheimer Straße, die Königheimer Straße sowie den Stammbergweg sichergestellt.

Die innere Erschließung der Fläche erfolgt gemäß der Darstellung im Bebauungsplan.

Die innere Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 6,00 m / 5,50 m ausgebaut, der Stichweg mit 5 m Breite. Diese Verkehrsflächen dienen der Erschließung der Grundstücke 2 – 7. Entlang der Erschließungsstraße wird bis zum Ende der Baugrundstücke lfd. Nr. 1 und 4 ein Gehweg mit 1,50 m Breite angelegt. Zusätzlich ist ein Fußweg mit 2,50 m Breite bis zum westlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg geplant.



Die Erschließungsstraße und der Stichweg dienen nur der Zufahrt der Anwohner und sollen ein ruhiges Wohnambiente sicherstellen. Über den geplanten Fußweg ist der Übergang in die anschließenden Naturräume, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, möglich. Diese Möglichkeiten wirken sich Attraktivitätssteigernd auf das gesamte Gebiet aus. Über die Grünfläche, die an den Stichweg anschließt, soll ein Fußweg angelegt werden, über den der Zugang zum Spielplatz für Kinder gefahrlos möglich ist. Zu den Grundstücke 11 / 13 erfolgt die Zufahrt über den Weg Flurstück 435.

8.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Waldabstand

Auf dem Flurstück 7327 (außerhalb des Plangebietes) hat sich Wald entwickelt. Gemäß Landeswaldgesetz sind hier 30 m Waldabstand einzuhalten. Für das Fällen der Bäume auf Teilflächen des Flurstückes 436, die laut Feststellung des Forstamtes als Wald einzustufen sind, wird in Abstimmung mit dem Forstamt der Antrag auf Waldumwandlung gestellt.

8.11 Bepflanzung

Für die Pflanzungen auf den Grundstücken sind Pflanzen der beiliegenden Pflanzenlisten einschl. der genannten Obstbäume zu verwenden (vgl. Pkt. 2.11 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

Durch die Eingrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird ein Übergang zur freien Landschaft erreicht. Durch die Verwendung der genannten Bäume und Sträucher ergibt sich eine ökologische Aufwertung der Flächen.

8.12 Einwohnerdichte

Bei der folgenden Berechnung werden die max. möglichen Wohneinheiten zu Grunde gelegt. Durch eine optionale Gewerbenutzung in einzelnen Gebäuden reduziert sich die Einwohnerdichte.

Bei einer reinen Wohnnutzung der möglichen Gebäude mit den Nutzungsschablonen 2, 3, 5 und 6 im Urbanen Gebiet ergibt sich bezogen auf die Gesamtfläche des hier vorliegenden Bebauungsplanes, einschl. der Fläche des Hotelgrundstückes sowie der Fläche für Gastronomie, mit 1,625 ha eine Einwohnerdichte von 75 EW/ha (vgl. Punkt 15.1 Flächenbilanz). Unter Berücksichtigung der der gesamten Fläche einschl. der geplanten Grundstücke 8, 9 und 10, die in einem ergänzenden Bebauungsplanverfahren behandelt werden, ergibt sich eine Gesamteinwohnerdichte von 66 EW/ha.

9 Erschließung des Baugebietes

9.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine neu zu bauende Straße, die von der Königheimer Straße abzweigt, in westlicher Richtung verläuft und in die Külzheimer Straße einmündet.

Die Zufahrt zum Hotel erfolgt über die bestehende an die neuen Verhältnisse anzupassende Zufahrt, die von der geplanten Erschließungsstraße abzweigt. Die Ausfahrt vom Hotel-Parkplatz erfolgt zum Stammbergweg. Das Restaurant mit Parkplätzen auf den Grundstücken 11 und 13 sind unverändert über den Stammbergweg anzufahren.

Bei der Zufahrt in das Gebiet Tauberpark, die hauptsächlich über die Königheimer Straße erfolgt, ist kein Rückstau in den bestehenden Kreisverkehrsplatz zu erwarten, da der Verkehr ohne Wartepflicht (Rechtsabbieger) einfahren kann. Eine Zufahrtsschranke ist im unmittelbaren Einfahrtsbereich nicht vorgesehen. Gegebenenfalls kann für die Parkgarage auf Grundstück lfd. Nr. 4 eine Parkraumbewirtschaftung möglich sein, da die Parkflächen durch das Hotel mitgenutzt werden, ist hier nicht damit zu rechnen, dass alle Parkplätze innerhalb eines kurzen Zeitfensters belegt oder frei werden. Auch durch die Zufahrt auf das Grundstück lfd. Nr. 1 ergibt sich durch den zeitversetzten Arbeitsbeginn und Arbeitsende keine Rückstauproblematik. Bei Gebäude 1 besteht die Möglichkeit einer separaten Zu- und Ausfahrt.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telekommunikation erfolgt über Anschlüsse an das jeweilige bestehende Versorgungsnetz. Für die Telekom wird ein Leitungsrecht festgelegt.

9.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in einem modifizierten Mischsystem.

Das im Urbanen Gebiet (Grundstücke lfd. Nr. 1-7) anfallende Regenwasser soll in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Teile der Regenrinnen und der Freiflächen des Hotels werden umgehängt, so dass sie ebenfalls in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. In den bestehenden Mischwasserkanal in der Königheimer Straße, mit Weiterleitung durch die Obere Hauptstraße, wird das anfallende Schmutzwasser und der gedrosselte Abfluss von den



Grundstücken, die an den Weg Flurstück 435 angrenzen, eingeleitet werden. Das Hotel und die Gastronomie verfügen über Bestandsanschlüsse an den Kanal.

Es ist ein erdüberdecktes Becken in Kunststoffmodulbauweise mit Abdichtung vorgesehen.

Die Drosselwassermenge wird in Absprache mit der Stadt noch abschließend festgelegt.

Das über die Drosselwassermenge abzuleitende Regenwasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal im Stammbergweg in den Regenwasserkanal in der L 504 abgeleitet.

Die Dimensionierung der Leitungen erfolgt gemäß den gültigen Vorschriften.

Das Schmutzwasser aus dem Hotel und dem Gastronomiebetriebes sowie aus der neu geplanten Bebauung wird ohne Zwischenspeicherung in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Unterlagen zur Entwässerung liegen dem Umweltschutzamt zur Genehmigung vor.

9.4 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Die Leitungen werden im Bereich der Erschließungsstraße in Form einer Ringleitung von der Königheimer Straße zur Kilsheimer Straße verlegt.

10 **Nachhaltigkeit**

Im gesamten Baugebiet sollen Gebäude mit einem geringen Energiebedarf errichtet werden. Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen zu installieren vgl. Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 12.10.2021.

Flachdächer sind zu begrünen, um hier zum einen zusätzlichen Retentionsraum für Regenwasser zu schaffen und zusätzlich das Mikroklima günstig zu beeinflussen.

Durch die Nachnutzung von bereits vorgeprägten Flächen kann auf die Erschließung von neuen Bauflächen im bisher noch nicht beeinträchtigten Außenbereich verzichtet werden.

Im Gebiet wird auf umweltschonende Bauweisen Wert gelegt.

Versickerungswirksame Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge, offenporiges Pflaster oder eine befestigte Fahrspur auf Rasenfläche, sollen bei der Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden (vgl. Örtliche Bauvorschriften, Punkt 1.3), um die Oberflächenversiegelung zu reduzieren und zur Grundwasserneubildungsrate beizutragen.

Im Urbanen Gebiet soll die Zwischenpufferung, die zusätzlich zum Puffervolumen von Gründächern erforderlich ist, zentral umgesetzt werden. Den Grundstückseigentümer wird empfohlen Zisternen mit einem zusätzlichen Dauerstauvolumen auszulegen, dass auf den Grundstücken das Regenwasser genutzt werden kann. Für das Retentionsvolumen ist eine



gedrosselte Zwangsentleerung einzubauen.

Es ist geplant im Bereich der Grünflächen Mulden-Rigolen-Systeme einzubauen, um hier Regenwasser zu versickern und zur Grundwasserneubildung beizutragen..

Die Beleuchtung wird insektenschonend ausgeführt.

Im Gebiet wird die erforderliche Infrastruktur für die E-Mobilität ausgebaut, gleichzeitig setzt der Investor auf den Aufbau eines Car-Sharing Modells.

11 **Bodenschutz**

Bei den überplanten Flächen handelt es sich u.a. um einen aufgelassenen Sportplatz und eine Baugrube aus einem größeren Gebäudeabbruch auf einer Fläche von ca. 800 m², der bereits vor dem Erwerb erfolgte.

Für die Maßnahme wurde ein Baugrundgutachten und eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Im Gebiet wurden keine belasteten Böden angetroffen.

Im Zuge der erforderlichen Vor- und Nachsorge für das durch die Maßnahme betroffene Schutzgut Boden, wird vor der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen ein Bodenschutzkonzept gemäß Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vorgelegt und gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird ein Verwertungskonzept für den anfallenden, überschüssigen Aushub erstellt, sofern der maßgebende Grenzwerte von 500 m³ überschritten wird.

Ein Teil des unbelasteten Aushubs aus dem Straßenausbau und den Baugruben wird zum Massenausgleich bei der Herstellung der Erschließungsstraße und zur Geländemodellierung benötigt und wiederverwertet.

12 **Immissionsschutz**

Im Zuge der Gutachten von Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg wurden die Verkehrslärm- sowie die Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet und die vom Plangebiet in der Umgebung zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen ermittelt und bewertet.

Als Grundlage für das unten zitierte Gutachten wurde die Schallimmissionsprognose zum „Umbau und Umnutzung des Hotels St. Michael mit Restaurant in Tauberbischofsheim, Stammbergweg1“ Berichtsnummer X0447.002.01.001 vom 05.07.2021 gefertigt von Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg, herangezogen.

12.1 **„Schallimmissionsprognose Verkehrslärm“**

Gemäß der Schallimmissionsprognose Berichtsnummer X0447.003.01.002 vom 26.06.2023 gefertigt von Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg, werden für den



Verkehrslärm im Gutachten unter Punkt 7.3 folgende Aussagen getroffen:

Die durch den Straßenverkehr auf der Kilsheimer Straße und Königheimer Straße sowie dem Stammbergweg zu erwartenden Beurteilungspegel halten im Tageszeitraum die jeweiligen Orientierungswerte (OW) im gesamten Bebauungsplangebiet ein. Nachts kann es zu Überschreitungen um bis zu 3 dB an den MU-Flächen auf den Baufeldern 1 bis 3 kommen.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte sind für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Inwieweit aktive Maßnahmen umgesetzt werden können, ist von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen. Je höher die ermittelte Überschreitung der jeweils maßgeblichen OW und je empfindlicher die zu schützende Nutzung, desto höher ist hierbei das Abwägungserfordernis.

Da sich die Überschreitungen der Orientierungswerte auf den Nachtzeitraum und auf den Nahbereich zur Kilsheimer Straße begrenzen, ist es aus gutachterlicher Sicht vertretbar, den Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden sicherzustellen.

Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in schutzbedürftigen Räumen wird gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gewährleistet, wenn die in DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden.

In den maßgebenden Richtlinien wird eine mechanische Lüftungseinrichtung bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) für erforderlich gehalten.

In der DIN 18005-1 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist.

Mit der Einhaltung der IGW für MI-Gebiete tags sind auf den Außenwohnbereichen im gesamten Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Das bedeutet für die Umsetzung der Maßnahmen:

Bei der Errichtung der Wohngebäude ist auf ausreichenden Schallschutz zu achten.

In Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 müssen Räume mit Schlaffunktion durch eine geeignete Grundrissgestaltung vorzugsweise auf den Lärm-

abgewandten Gebäudefassade angeordnet werden. Alternativ sind Schlafräume mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, auszulegen.

Insbesondere sollen Schlafräume nicht in Richtung der Gastronomie und der öffentlichen Straßen ausgerichtet werden.

Eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die L 504 kann auch durch passive Schutzmaßnahmen, die sich bereits durch den Einsatz hochdämmender Fenster für den Wärmeschutz erreichen lassen, im erforderlichen Umfang abgemindert werden.

Die im Plan dargestellte Erschließungsstraße und Stichstraße im Innenbereich des Gebietes werden nur durch die Anwohner genutzt.

12.2 Schallimmissionsprognose Gewerbe

Gemäß der Schallimmissionsprognose Berichtsnummer X0447.003.01.002 vom 26.06.2023 gefertigt von Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg, sind unter Punkt 5.4 Schallschutzmaßnahmen vorgesehen (vgl. Ausführung in den Planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 1.11.3.2):

Die möglichen Konfliktpunkte durch den Betrieb des Hotels und der Gastronomie und der Wohnnutzung wurden geprüft, die Vorgabewerte der DIN 18005 und der TA Lärm werden beachtet.

Aus der geplanten Gesamtnutzung ergeben sich keine unzulässigen Lärmimmissionen.

12.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Auf Grund der vorgenannten Gutachten werden folgende Maßnahmen im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung und Bebauung der einzelnen Grundstücke umgesetzt:

- Der der Gastronomie zugeordnete Parkplatz (Grundstück lfd. Nr. 13) wird entlang der westlichen Hälfte mit einer Lärmschutzwand eingehaust (vgl. Darstellung im Bebauungsplan). Zusätzlich wird dieser Bereich des Parkplatzes mit einem Dach versehen.
- Die 3 Parkplätze im Innenhof werden zum Schutz der Wohnbebauung ebenfalls eingehaust.
- Für Raucher werden sowohl bei der Gastronomie als auch vor dem Hotel spezielle Raucherbereiche ausgewiesen. Die Raucherbereiche werden mit Schallschutzmaßnahmen ausgestattet.

- Die Fahrbahnbeläge werden mit lärmminderndem Asphalt ausgeführt.

Die Einhausung des Parkplatzes (Grundstück 13) kann dann erfolgen, wenn die Wohnbebauung im Umfeld des Parkplatzes realisiert wird. Hierzu wurde eine ergänzende Stellungnahme seitens Wölfel vorgelegt.

13 Belange des Naturschutzes

13.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeit

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB entfällt die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich u.a. um einen aufgelassenen Sportplatz und um Flächen auf denen ein Gebäude abgebrochen wurde, d.h. die Fläche ist bereits vorbelastet sind.

Der im geplanten Zufahrtsbereich stehende Bildstock wird gesichert.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten, wie Naturschutzgebieten, Waldschutzgebieten, FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten, Wasserschutzgebieten und auf der Fläche sind keine Biotopstandorte oder Natur- und sonstige Denkmale vorhanden, daher bestehen keine Hinderungsgründe nach § 13a Abs (1) Satz 4 und 5 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. (3) .

Im Geltungsbereich sind die nachfolgenden Schutzgebiete und -objekte **nicht** vorhanden. Durch das Bauvorhaben ergeben sich **auch keine indirekten** Auswirkungen auf die nachfolgenden Schutzgebiete und -objekte:

- **Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG**, (Prüfung gemäß §1 Abs 6 Nr. 7 b BauGB erforderlich – gemäß § 13 / § 13a / § 13b BauGB keine weiteren Nachweise erforderlich)
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG,
- Nationalparks gemäß § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 33 LNatSchG B-W
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG



- In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind
- Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

Kernflächen und -räume des Fachplans Landesweiter Biotopverbund des Landes Baden-Württemberg sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen. Der Generalwildwegeplan (GWP) als eigenständige Fachplanung des Landes für einen landesweiten Biotopverbund ist ebenfalls nicht betroffen.

Negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ergeben sich vorrangig durch die Versiegelung von Böden. Relevante umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht ersichtlich.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe sind:

- Durchgrünung der Grundstücke
- Festlegung der äußeren Gestaltung der Gebäude zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Bei der Planung und Erstellung wurde eine umweltschonende Bauausführung zugrunde gelegt. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Weiterhin ist ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen durch geeignete Baumaßnahmen zu verhindern. Bei den Baumaßnahmen sind der Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen und wiederzuverwenden. Die Bauherren und die Gemeinde werden verpflichtet laut schriftlichen Festsetzungen bei ihren Einzelbauvorhaben und Erschließungsarbeiten die Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz zu beachten.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt um Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden bzw. zu minimieren:

- die Verlegung der Leitungen erfolgt gebündelt im Verkehrsraum,
- die Begrenzung der Risiken im Zuge der Umsetzung durch den Baubetrieb,
- der getrennte Ausbau von Ober- und Unterboden bei den Erschließungsarbeiten.



- die Vorgabe für den Einsatz von wasserdurchlässigen Oberflächen bei Zufahrten und Zugängen,
- die Durchgrünung des Gebietes,
- die Anpassung der geplanten Gebäude an den Bestand.

Als planinterne Ausgleichsmaßnahme wurde folgende Vorgabe im Bebauungsplan verankert

- auf den nicht überbauten privaten Flächen sind einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

13.2 Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zum Bebauungsplan „Tauberpark“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Tauberzoo, Büro für Faunistik, Tauberbischofsheim durchgeführt.

Die in der saP aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes beachtet und ausgeführt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich des früheren Konvikts gemäß saP, durchgeführt von Hr. Bauer, Büro für Faunistik, Tauberbischofsheim – Impfingen, vom 30.11.2021

6. Maßnahmen zur Vermeidung u. Erhaltung der ökologischen Funktion CEF
6.1. Vögel
6.1.1. allgemein
6.1.2. Vermeidungsmaßnahmen <i>Bauzeitbeschränkung März bis Juni (wurde erfüllt)</i>
6.1.3. CEF-Maßnahmen <i>Anbringung von mindestens 5 Nistkästen für den Wendehals und weitere Höhlenbrüter, Neuanpflanzung von Gehölzen, Neuschaffung bzw. Belassen von Grünflächen.</i>
6.2. Reptilien
6.2.1. Zauneidechse
6.2.1.1. Vermeidungsmaßnahmen <i>Bauzeitbeschränkung April bis August, Markierung möglicher Winterquartiere, ökologische Baubegleitung, Vergrämung und Umsiedlung der vorhandenen Population</i>
6.2.1.2. CEF-Maßnahmen <i>Steinriegel, Schnittguthaufen, Sandlinsen, Überwinterungskammer</i>



Die CEF Maßnahmen für die Zauneidechsen sollen im Bereich der Grünfläche (Grundstück lfd. Nr. 15) umgesetzt werden. Die Nistkästen sollen in Absprache mit Herrn Bauer, Tauberzoo, an den Bäumen entlang des Stammbergweges angebracht werden.

Die Fläche für die Ersatzpflanzung der Streuobstbäume wird derzeit erworben. Die Pflanzung erfolgt auch in Absprache mit Herrn Bauer.

14 Pflanzlisten

14.1 Gehölzpflanzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes "Tauberpark" sind die folgenden Bäume und Sträucher als standorttypisch anzusehen und sollten bei der Bepflanzung der einzelnen Grundstücke sowie bei der Eingrünung bzw. landschaftlichen Einbindung des Baugebietes bevorzugt verwendet werden.

Das Pflanzmaterial ist aus dem Vorkommensgebiet Nr. 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" (SD) zu beschaffen (vgl. BILDORF 2014). Vgl. Auflistung der geeigneten Bäume und Sträucher unter Punkt 2.11 der textlichen Festsetzungen.

15 Städtebauliche Daten / Kosten

15.1 Flächenbilanz

➤	Baufläche MU	7.502 m ²	=	46,2 %
➤	Gebäudebestand Hotel, Gastronomie einschl. Stellplätze und Grünanlage	7.200 m ²	=	44,3 %
➤	Grünfläche	412 m ²	=	2,5 %
➤	Verkehrsfläche	1.132 m ²	=	7,0 %
	Gesamtfläche des Bebauungsplanes	16.246 m ²	=	100,0 %

15.2 Wohneinheiten

Unter Punkt 1.5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen ist die zulässige Anzahl von Wohneinheiten festgelegt.

Unter dieser Annahme ergibt sich folgende maximale Anzahl an Wohneinheiten.

2	Gebäude mit 3 Vollgeschossen	2 * i.M.	14 WE	=	28 WE
3	Gebäude mit 2 Vollgeschossen	3 * i.M.	10 WE	=	30 WE
	Insgesamt				58 WE



Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,1 Personen je Wohneinheit (lt. Statistischem Landesamt Baden-Württemberg) kann im Bereich des Gebietes „Tauberpark Teil 1“ mit ca. 122 Einwohnern gerechnet werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,625 ha, somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 75 Einwohnern pro Hektar.

Wenn das Gesamtgebiet einschl. der Fläche, die im Regelverfahren entwickelt werden soll, betrachtet wird, ergibt sich bei Anrechnung 18 Wohneinheiten eine Einwohnerdichte von 66 EW/ha bezogen auf eine Fläche von 2,407 ha. Die Einwohnerdichte kann sich durch zusätzliche Gewerbeflächen im Urbanen Gebiet reduzieren.

Da Tauberbischofsheim im Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft ist, soll eine Einwohnerdichte von 60 EW/ha erreicht werden.

15.3 Kosten

Die Kosten trägt der Investor.

16 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

17 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und sollen sukzessive bebaut werden.

Tauberbischofsheim, **27. März 2024**



gez.:

Anette Schmidt
Bürgermeisterin

