

**Aufhebung Bebauungsplan  
 `Obere Aub, Rankäcker, Baumäcker´, Stadt Freudenberg am Main  
 Stand 07.04.2025**

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 14.02.2025 bis einschließlich 17.03.2025.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit	Datum
1.	Landesamt für Denkmalpflege	26.02.2025
2.	Stadtwerk Tauberfranken GmbH	05.03.2025
3.	Privatpersonen	06.03.2025
4.	Gemeinde Collenberg	07.03.2025

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit	Datum
5.	Regierungspräsidium Stuttgart – Raumordnung	10.03.2025
6.	Regionalverband Heilbronn-Franken	14.03.2025
7.	Landratsamt Main-Tauber-Kreis	17.03.2025

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
<p><b>1. Landesamt für Denkmalpflege, 26.02.2025</b></p> <p>Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung der Aufhebung des Bebauungsplans in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p> <p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>2. Stadtwerk Tauberfranken GmbH, 05.03.2025</b></p> <p>Das Stadtwerk Tauberfranken hat keine Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplans „Obere Aub, Rankäcker, Baumäcker“ der Stadt Freudenberg am Main.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>3. Privatpersonen, 06.03.2025</b></p> <p><b>Betreff: formeller Einspruch gegen Aufhebung des Bebauungsplans „Obere Aub, Rankäcker, Baumäcker“</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,                  als direkte Nachbarn des Plangebietes und Anwohner von Boxtal sehen wir uns verpflichtet, unsere ernsthaften Bedenken gegen die geplante Aufhebung des Bebauungsplans „Obere Aub, Rankäcker, Baumäcker“ vorzubringen.</p> <p>Die Begründung der Stadt Freudenberg stützt sich darauf, dass die bisherigen Vorschriften nicht mehr zeitgemäß seien, da zur damaligen Aufstellung des Bebauungsplans bereits Scheunen und Schuppen zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten im Geltungsbereich vorhanden waren. Diese Argumentation greift jedoch zu kurz. Denn bei der geplanten Umwidmung geht es im Zielbild nicht um Schuppen oder Scheunen, sondern um konkrete andere Vorhaben (Nachversorgungsprojekte mit zusätzlicher Veranstaltungsplanung für private und öffentliche Zwecke), die sich in das Gebiet einfügen müssten. Diese Vorhaben, so wie sie derzeit vorgesehen sind, wären in keiner Weise mit den Lärmbelastigungen und anderen Auswirkungen von Scheunen oder Schuppen vergleichbar. Hinzu kommt, dass die Umwidmung die langjährige Nutzung des Gebiets als reines Wohngebiet vollkommen außer Acht lässt. Das Gebiet ist seit vielen Jahren ausschließlich als Wohngebiet geprägt. Eine Umwidmung ist daher aus unserer Sicht nicht interessengerecht. Statt einer fundierten, nachhaltigen Planung werden unserer Meinung nach kurzfristige Interessen verfolgt, wie etwa die Möglichkeit, einen Dorfladen und dort stattfindende zusätzliche Veranstaltungen zu realisieren.</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplans würde aus unserer Sicht zu einer negativen Entwicklung hinsichtlich Lärm-, Verkehrs- und Parkplatzsituation führen und künftige Bauvorhaben unattraktiver machen. Der neue Bebauungsplan birgt zudem die Gefahr, dass sich die Bebauung unangemessen</p>	<p>Die vorliegende Planung hat die Aufhebung des Bebauungsplans „Obere Aub, Rankäcker, Baumäcker“ aus dem Jahr 1963 zum Ziel. Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein reines Wohngebiet aus. Jedoch beinhaltet das Gebiet auch Flächen, die dem Ortskern von Boxtal zugeschrieben werden und im Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Freudenberg am Main als Gemischte Baufläche dargestellt sind. Dies umfasst den Bereich westlich der Eichbergstraße, entlang der Wildbachstraße und des Auswegs. Der Bereich östlich der Eichbergstraße ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Nach der Aufhebung zählt das Plangebiet zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB sind nur Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>So ergeben sich neue Entwicklungsmöglichkeiten in diesem zentralen innerörtlichen Quartier von Boxtal, in dem Freiflächen für eine Verdichtung bzw. Nachnutzung vorhanden sind. Die aktuelle Planungsgrundlage wirkt beschränkend im Hinblick auf neue Vorhaben. So besteht u.a. das private Interesse zur Umnutzung eines Gebäudes zu einem Gesundheitsbetrieb sowie ein Interesse zur</p>

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
<p>von der bisherigen Struktur entfernt und das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigt wird. Dies könnte den Charakter des Gebiets und den Dorffrieden nachhaltig stören.</p> <p>Die Wildbachstraße, die bereits heute stark frequentiert ist von Autos, Bussen und Lkw, wird durch eine Umwidmung zusätzlich belastet. Ohne ein tragfähiges Konzept zur Verbesserung der Infrastruktur in Boxtal ist zu erwarten, dass das Verkehrsaufkommen im Ortskern weiter ansteigt, was die Verkehrssicherheit und Lebensqualität der Anwohner gefährden würde.</p> <p>Aus unserer Sicht fehlt es der vorliegenden Planung an einem nachhaltigen und zukunftsorientierten Konzept. Statt gezielter und langfristiger Maßnahmen werden kurzfristige Eigeninteressen verfolgt, die die bestehende Wohnqualität ignorieren und auf lange Sicht schädigen. Es fehlt an Verständnis für die Bedürfnisse der Mieter und Eigentümer sowie der angrenzenden Nachbarschaft. Auch eine inhaltlich schlüssige Begründung für die Umwidmung in einen Geltungsbereich nach § 34 BauGB ist nicht erkennbar (sh. oben zum Stichwort Scheunen und Schuppen, etc.).</p> <p>Der ebenfalls veröffentlichte Umweltbericht berücksichtigt unserer Meinung nach nicht alle relevanten Faktoren. Insbesondere fehlen detaillierte Untersuchungen zu den Auswirkungen auf die lokale Flora und Fauna. Eine unkontrollierte Verdichtung des Gebiets würde zu einem Verlust wertvoller Grünflächen sowie zu einer erhöhten Belastung durch Lärm und Schadstoffe führen.</p> <p>Die Unsicherheit, die durch diese Planung entsteht, könnte das Vertrauen der Boxtaler Eigentümer nachhaltig erschüttern. Eine Destabilisierung der Immobilienpreise und die damit verbundenen finanziellen Risiken für die Anwohner sind zu befürchten. Insbesondere die Umwidmung in ein „Mischgebiet“ weckt die Sorge vor Gewerbetreibenden, die häufig mit Lärm-, Schmutzbeeinträchtigungen und einem erhöhten Verkehrsaufkommen einhergehen, sowie vor weiteren Unsicherheiten bezüglich möglicher Veranstaltungen.</p> <p>Wir bitten daher die Stadt Freudenberg dringend, den geplanten Schritt zur Aufhebung des Bebauungsplans zu überdenken und alternative Konzepte zu entwickeln, die den Charakter des Wohngebiets bewahren und die berechtigten Interessen der Anwohner berücksichtigen. Es muss sichergestellt werden, dass kurzfristige Entscheidungen nicht die nachhaltige und lebenswerte Entwicklung unseres Wohnumfelds gefährden.</p> <p>Wir bitten nachdrücklich um eine schriftliche Stellungnahme zu den genannten Punkten.</p>	<p>Einrichtung eines Dorfladens. Beide Vorhaben können aufgrund der aktuellen Plangrundlage nicht verwirklicht werden kann. Die Stadt Freudenberg am Main hat sich daher mit der weiteren Entwicklung im Ortsteil Boxtal beschäftigt und die Belebung des Ortskerns zum Ziel gesetzt. Sie möchte mit der Aufhebung neue Nutzungen, z.B. im Bereich Grundversorgung, Gewerbe, Dienstleistungen, zulassen und so die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Ortsteils und die Innenentwicklung fördern. Der Gebietscharakter wird dadurch nicht wesentlich verändert, da die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Umgebungsbebauung und dem Gebietscharakter zu beurteilen ist. Künftige Nutzungen sind daher an der vorherrschenden Wohnnutzung zu orientieren. So werden sich eher kleine Versorgungs-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln, die sich in die Umgebung und das Ortsbild einfügen.</p> <p>Im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplanes sind höhere Immissionswerte im Verkehrs- und gewerblichen Bereich zulässig. Diese entsprechen dann den Werten, wie sie im weiteren unbeplanten Innenbereich, d.h. der direkten Umgebung im Ortskern von Boxtal vorliegen. Mit einer signifikanten Erhöhung der Immissionswerte ist nicht zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass der Verkehr, insbesondere an der durch Boxtal führenden Kreisstraße K 2879, im Ortsbereich Wildbachstraße genannt, nicht merklich zunehmen wird. Ein Dorfladen bspw. stellt ein Grundversorgungsangebot für die örtliche Bevölkerung dar, weniger für die umliegende bzw. regionale Bevölkerung. Vielmehr ist es auch ein Versorgungsangebot für Wanderer und Radfahrer, die den Erholungsort Boxtal gezielt ansteuern. Für die Genehmigung muss der Nachweis zur Einhaltung entsprechender Vorgaben, z.B. hinsichtlich des Immissionsschutzes, Anlage von Parkplätzen, etc. erfolgen.</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes ermöglicht so eine Nutzungsdurchmischung, leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Belebung des Ortskerns von Boxtal. Dem politischen Ziel von Flächensparen wird so Rechnung getragen. Die Stadt Freudenberg verfolgt die Zielsetzung der Belebung des Ortsteils und gewichtet in diesem Zusammenhang die Mobilisierung und Belebung des Ortskerns von Boxtal höher als die genannten Immissionsschutzbelange.</p>

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
	<p>Der Umweltbericht wird entsprechend der Anregungen des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis hinsichtlich des Immissionsschutzes ergänzt. Sollte eine Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt stattfinden, sind die Eingriffe zu prüfen und entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Eine schriftliche Stellungnahme an die Adressaten wird abgegeben.</p>
<p><b>4. Gemeinde Collenberg, 07.03.2025</b></p>	
<p>Von Seiten der Gemeinde Collenberg werden keine Einwände gegen die Planungen erhoben.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>5. Regierungspräsidium Stuttgart, 10.03.2025</b></p>	
<p><b>Raumordnung:</b>                  Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken gegen die Aufhebung der o.g. Planung geäußert.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten der Aufhebung eine Fertigung der Planungsunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:  <b>Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)</b>                  Frau Lisa-Marie Schweizer und Herr Daniel Kößler, Tel: 0711-904-10031 und 0711-10029, E-Mail: StEWK@rps.bwl.de;</p> <p><b>Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)</b>                  Herr Raimund Butscher, Tel: 0711/904-12420, E-Mail: raimund.butscher@rps.bwl.de</p> <p><b>Abt. 3 – Landwirtschaft</b>                  Herr Frank Schied, Tel: 0711/904-13200, E-Mail: frank.schied@rps.bwl.de</p> <p><b>Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen</b>                  Herr Karsten Grothe, Tel: 0711/904-14242, E-Mail: Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p><b>Abt. 5 – Umwelt</b>                  Frau Birgit Müller, Tel: 0711/904-15117, E-Mail: Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planunterlagen werden in digitalisierter Form nach Inkrafttreten an das Regierungspräsidium versandt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
<p><b>Abt. 8 – Denkmalpflege</b>                      Herr Lucas Bilitsch, Tel: 0711/904-45170, E-Mail: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren.</p>	<p>Das Regierungspräsidium wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>6. Regionalverband Heilbronn-Franken, 14.03.2025</b></p>	
<p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.                      Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.                      Planzeichnung sowie Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit werden mitgeteilt.</p>
<p><b>7. Landratsamt Main-Tauber-Kreis, 17.03.2025</b></p>	
<p><b>Immissionsschutz</b>                      Es fehlt die Schutzbetrachtung Mensch - Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung Schutzgut Mensch.                      Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes verändern sich die immissionsschutzrechtlichen Ansprüche der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen.                      Es sollten die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierende Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt werden.                      Das Ergebnis der Abwägung sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden.</p> <p>Seitens der Fachbereiche Wasserwirtschaft – Gewässerschutz, Abwasserbeseitigung, Bodenschutz und Altlasten und Naturschutz bestehen gegen den Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans Obere Aub, Rankäcker, Baumäcker, Gemarkung Boxtal, Stadt Freudenberg keine Bedenken.</p>	<p>Das Plangebiet ist seit dem Jahr 1963 als reines Wohngebiet ausgewiesen und wird zu Wohnzwecken genutzt. Im Plangebiet befindet sich ein Kinderspielplatz. Einige Flurstücke sind unbebaut und eignen sich für eine Verdichtung bzw. Nachnutzung.                      Laut Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Freudenberg am Main ist der Teilbereich westlich der Eichbergstraße, entlang der Wildbachstraße und des Aubwegs als Gemischte Baufläche dargestellt, der Bereich östlich der Eichbergstraße als Wohngebiet.                      Nach der Aufhebung zählt das Plangebiet zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Damit sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.                      Künftige Nutzungen sind an der vorherrschenden Wohnnutzung zu orientieren. So werden sich eher kleine Versorgungs-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln, die sich in die Umgebung und das Ortsbild einfügen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ermöglicht so eine Nutzungsdurchmischung im Quartier, leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zu einer Belebung des Ortskerns von Boxtal.</p>

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
	<p>Im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplanes sind höhere Immissionswerte im Verkehrs- sowie im gewerblichen Bereich zulässig. Diese entsprechen dann den Werten, wie sie im weiteren unbeplanten Innenbereich, d.h. der direkten Umgebung im Ortskern von Boxtal vorliegen. Mit einer signifikanten Erhöhung der Immissionswerte ist nicht zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass der Verkehr, insbesondere an der durch Boxtal führenden Kreisstraße K 2879, im Ortsbereich Wildbachstraße genannt, nicht merklich zunehmen wird. Ein Dorfladen stellt ein Grundversorgungsangebot für die örtliche Bevölkerung und weniger für die umliegende bzw. regionale Bevölkerung dar.</p> <p>Zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen können aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände, vorgelagerte Gebäude untergeordneter Nutzung, lärmindernde Fahrbahnoberflächen, etc. umgesetzt werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind im Kontext der innerörtlichen Bestandssituation aus städtebaulichen und ortsbildgestalterischen Gründen abzuwägen. Zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen zählen bauliche Maßnahmen, z.B. Schalldämmung der Außenwände oder eine lärmoptimierte Grundrissanordnung. Passive Schallschutzmaßnahmen sind im Bestand bedingt umsetzbar.</p> <p>Hinsichtlich der Abwägung der Belange Erhöhung der Immissionswerte und Mobilisierung des Ortskerns von Boxtal gewichtet die Stadt Freudenberg die nachgenannten Belange höher. Die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Ortsteils mit Belebung des Ortskerns durch eine Nutzungsdurchmischung von Grundversorgungseinrichtungen, Handwerk und Dienstleistungsbetrieben in das erklärte Ziel der Stadt Freudenberg am Main.</p> <p>Das Ergebnis der Abwägung wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.</p>