

ENTWURF

**SATZUNG UND
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
ZUR AUFHEBUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
`OBERE AUB, RANKÄCKER, BAUMÄCKER`**

Gemarkung Boxtal
Stadt Freudenberg am Main
Main-Tauber-Kreis

Stand: 07. April 2025

Änderungen gegenüber der Fassung vom 20.01.2025 sind in grün gekennzeichnet.

SATZUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGS- PLANES `OBERE AUB, RANKÄCKER, BAUMÄCKER`

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Obere Aub, Rankäcker, Baumäcker“ im Ortsteil Boxtal erlassen:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung für die Aufhebung des Bebauungsplanes `Obere Aub, Rankäcker, Baumäcker` umfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung Boxtal.

Flurstücke vollständig: 27, 27/1, 27/2, 29, 29/2, 31, 31/1, 35, 253, 254, 258, 259, 260, 262, 265, 269, 273, 286, 288, 289, 290, 290/1, 291, 292, 293, 294, 295, 812/1, 825/1, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3340, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3366

Flurstücke teilweise: 26, 251, 255, 812, 1377, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352 und 3396.

Die Gesamtfläche beträgt 4,25 ha.

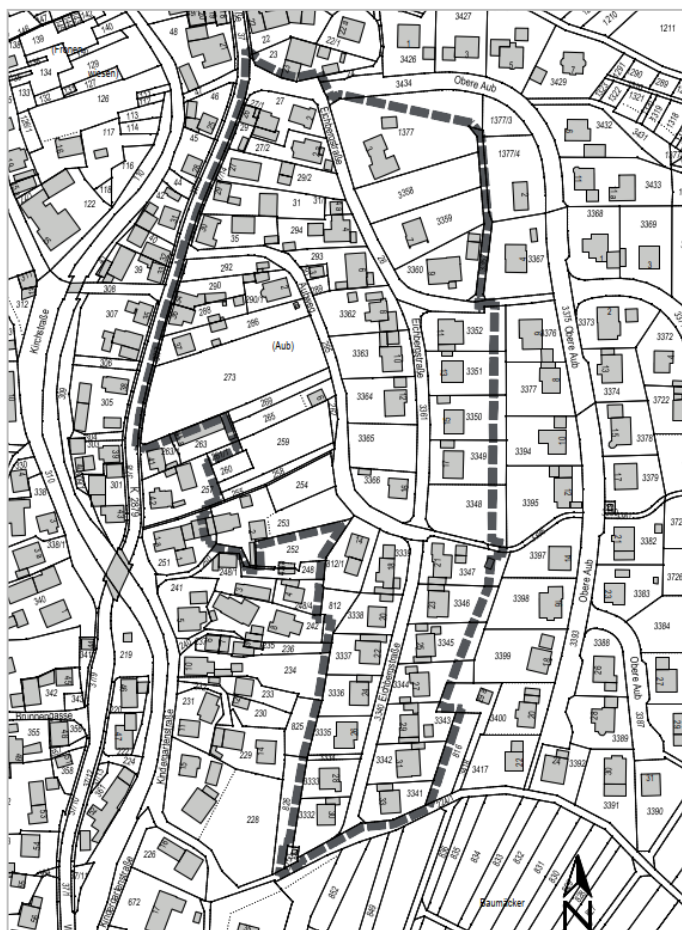


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan "Obere Aub, Rankäcker, Baumäcker", Quelle: Zeichnung Klärle GmbH

§ 2 Aufhebung des Bebauungsplanes

Der am 25.11.1963 genehmigte Bebauungsplan `Obere Aub, Rankäcker, Baumäcker´ bestehend aus

- Lageplan mit zeichnerischem Teil, M 1:1.000 vom 25.11.1963
- Bebauungsvorschriften vom 25.11.1963
- Satzung vom 25.11.1963

wird aufgehoben. Die Dokumente zum Bebauungsplan werden damit gegenstandslos.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Freudenberg am Main, den

Roger Henning, Bürgermeister

ENTWURF

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
ZUR AUFHEBUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
`OBERE AUB, RANKÄCKER, BAUMÄCKER`**

Gemarkung Boxtal
Stadt Freudenberg am Main
Main-Tauber-Kreis

Stand: 07. April 2025

Änderungen gegenüber der Fassung vom 20.01.2025 sind in grün gekennzeichnet.

1 Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplanes

Die Stadt Freudenberg am Main beabsichtigt die Aufhebung des am 25.11.1963 genehmigten Bebauungsplanes „Obere Aub, Rankäcker, Baumäcker“ im Ortsteil Boxtal. Der Gemeinderat hat die Aufhebung in seiner Sitzung am 03.06.2024 beschlossen.

Die schriftlichen Festsetzungen weisen den Bebauungsplan als reines Wohngebiet aus, in dem nur Wohngebäude zulässig sind. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes standen im Geltungsbereich Scheunen und Schuppen für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen. In der Zwischenzeit ist das Gebiet überwiegend bebaut.

Des Weiteren wurde der Geltungsbereich im damaligen Verfahren nicht eindeutig festgelegt und eine Überplanung erfolgte im zeichnerischen Teil nur entlang der Eichbergstraße. Die geplante Straßenführung des Auswegs wurde außerdem nicht umgesetzt.

Des Weiteren gibt es aktuell konkrete Interessen für anderweitige Nutzungen im Plangebiet im Bereich Gesundheit und Grundversorgung. Aufgrund der aktuellen Planungsgrundlage können diese nicht umgesetzt werden. Die Stadt Freudenberg am Main hat sich zum Ziel gesetzt, den Ortsteil Boxtal durch eine Belebung des Ortskerns mit Förderung der Innenentwicklung zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Aufgrund der Widersprüchlichkeit zwischen den Bauvorschriften und dem Mischcharakter hinsichtlich der Nutzungen des Baugebietes sowie der konkreten Nutzungsinteressen und der geplanten zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Ortsteils soll der Bebauungsplan aufgehoben werden.

Für die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben gilt dann § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Dementsprechend ist bei der Aufhebung von Bebauungsplänen das Regelverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich des Ortsteils Boxtal entlang der Wildbachstraße, des Auswegs und der Eichbergstraße. Westlich grenzt der bebauten Ortskern von Boxtal an, nach Osten Wohnbaugebiete der 1980er und 2000er Jahre. Nach Süden bildet die Bebauung des Eichbergweges den Ortsrand, nach Norden schließt weitere Bebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 27, 27/1, 27/2, 29, 29/2, 31, 31/1, 35, 253, 254, 258, 259, 260, 262, 265, 269, 273, 286, 288, 289, 290, 290/1, 291, 292, 293, 294, 295, 812/1, 825/1, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3340, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3366 und Teilflächen der Flurstücke 26, 251, 255, 812, 1377, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352 und 3396 mit einer Gesamtfläche von 4,25 ha.

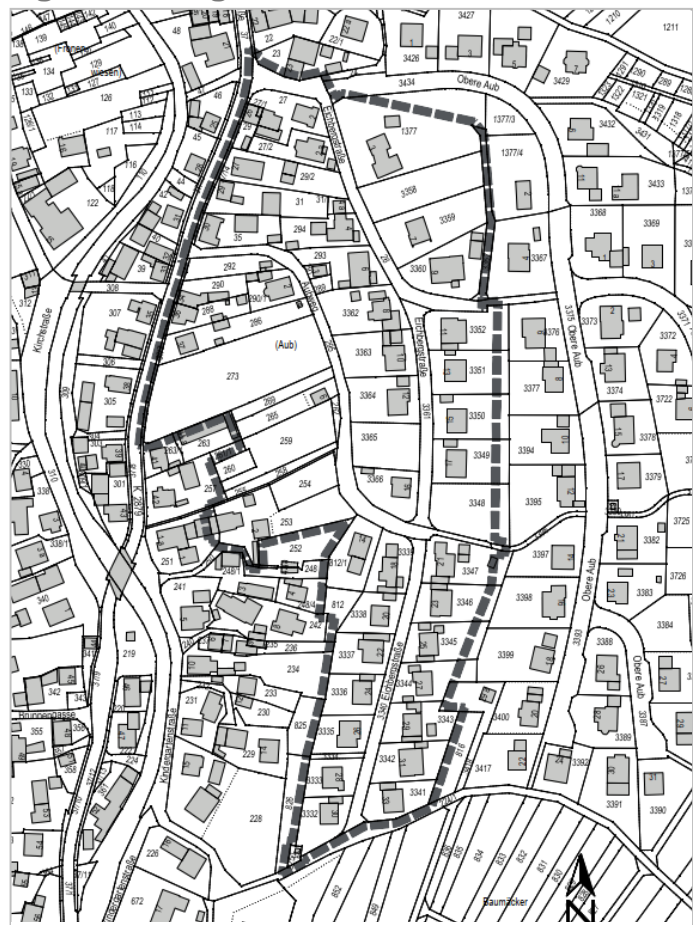
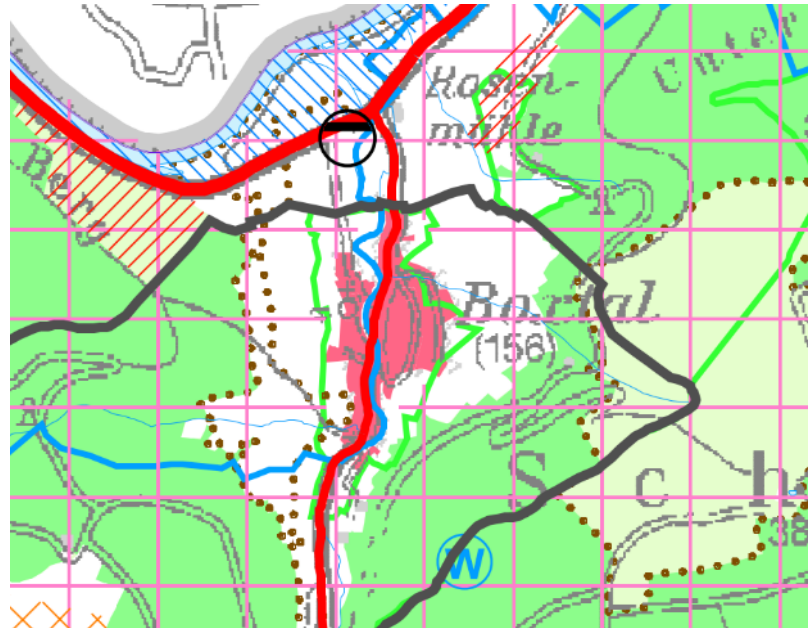


Abbildung 2: Lageplan mit Geltungsbereich, Quelle: Zeichnung Klärle GmbH

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Der Ortsteil Boxtal liegt laut Regionalplan Heilbronn - Franken 2020 in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Ort selbst wird als Erholungsort bezeichnet. Die Boxtal umgebenden Wälder sind als Vorranggebiet für Forstwirtschaft festgelegt. Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsfläche dargestellt und hat keine weitere raumordnerische Funktion.



















| Regionale Siedlungsstruktur | | Plansätze | Regionale Freiraumstruktur | |
|---|--|----------------|---|--|
|  | Siedlungsbereich, Gemeinde oder Gemeindeteil (VRG) | (PS 2.4.1) |  | Regionaler Grünzug (VRG) (PS 3.1.1) |
|  | Siedlungsbereich, gebietscharf (VRG) | (PS 2.4.1) |  | Grünzäsur (VRG) (PS 3.1.2) |
|  | Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung | (PS 2.4.2) |  | Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) (PS 3.2.1) |
|  | Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) | (PS 2.4.3.1) |  | Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1) |
|  | Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsprojekte (VRG) | (PS 2.4.3.2.3) |  | Gebiet für Landwirtschaft (VRG) (PS 3.2.3.3) |
|  | Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsprojekte, über 5 ha / bis 5 ha (VBG) | (PS 2.4.3.2.4) |  | Gebiet für Landwirtschaft (VBG) (PS 3.2.3.3) |
|  | Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG) | (PS 2.4.4) |  | Gebiet für Forstwirtschaft (VRG) (PS 3.2.4) |
|  | Sonderfläche Siedlung (N) | |  | Gebiet für Erholung (VRG) (PS 3.2.6.1) |
|  | Sonderfläche Bund (N) | |  | Gebiet für Erholung (VBG) (PS 3.2.6.1) |
|  | Bestand | |  | Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) (PS 3.3.2) |
|  | Planung | |  | Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG) (PS 3.4.1) |
|  | Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N) ²⁾ | |  | Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG) (PS 3.4.1) |
|  | Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N) ²⁾ | |  | Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Rückhaltebecken (VBG) (PS 3.4.1) |

Abbildung 3: Auszug Raumnutzungskarte, Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Freudenberg am Main ist der Geltungsbereich westlich der Eichbergstraße als gemischte Baufläche, östlich der Eichbergstraße als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der Festsetzungen im Flächennutzungsplan.

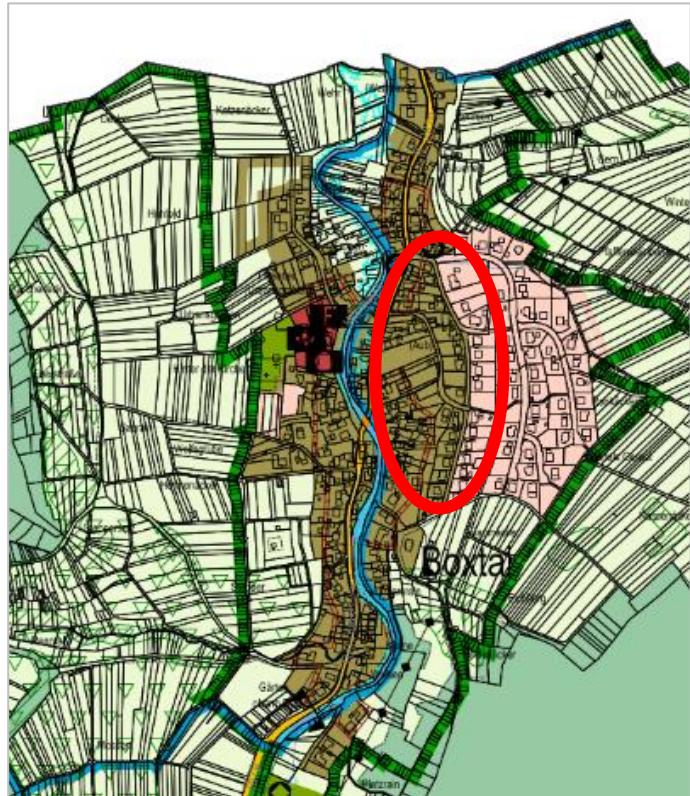


Abbildung 4: Auszug FNP Ortsteil Boxtal, Quelle: FNP 2035 Freudenberg am Main

4 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Der seit dem 25.11.1963 rechtskräftige Bebauungsplan „Obere Aub, Rankäcker, Baumäcker“ besteht aus:

- Lageplan mit zeichnerischem Teil, M 1:1.000
- Bebauungsvorschriften
- Satzung

Im Bebauungsplan ist der Geltungsbereich als reines Wohnbaugebiet ausgewiesen. Neben Wohngebäuden sind als Nebengebäude nur Garagen und evtl. Holzlegten anstelle der Garagen zugelassen. Diese müssen einen garagenähnlichen Charakter aufweisen. Die Gebäude müssen in ihrer Grundrissform ein betontes Rechteck bilden. Das Maß der baulichen Nutzung darf nur 0,4 betragen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes verlieren die Bebauungsvorschriften und die Satzung ihre Gültigkeit.

Zukünftige Bauvorhaben unterliegen den Regelungen des §34 BauGB.

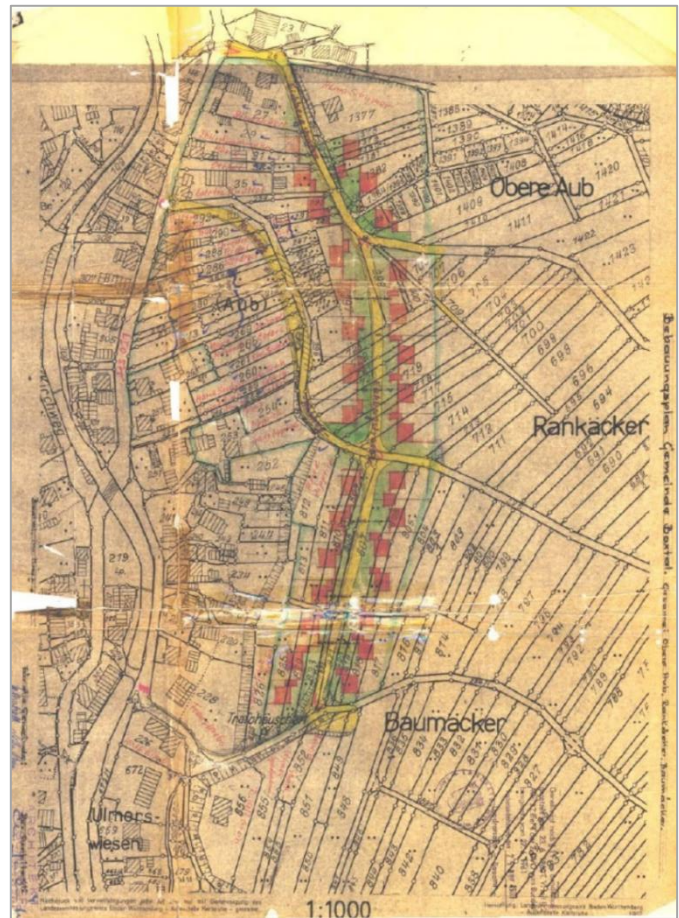


Abbildung 5: Lageplan Bebauungsplan 'Obere Aub, Rankäcker, Baumäcker', Quelle: Bebauungspläne GISTBB

5 Umweltbericht und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufhebung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben werden. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad ermitteln und bewerten.

Aus der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes resultieren keine direkten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft. Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die Bebauungsplanaufhebung nicht ausgelöst.

Für das Schutzgut Mensch entstehen direkte Umweltauswirkungen, die im Folgenden dargestellt werden:

Schutzgut Mensch

Beschreibung

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 Wohnbaufläche.

Nachteilige Umweltauswirkungen

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 Buxtal 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.

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.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

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 Außenteile oder eine lärmoptimierte Grundrissanordnung. Passive Schallschutzmaßnahmen sind im Bestand bedingt umsetzbar.

Bewertung

Die mit der Aufhebung des Bebauungsplanes verbundenen zulässigen höheren Immissionswerte ziehen keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch mit sich.

6 Zusammenfassung

Die Stadt Freudenberg am Main plant die Aufhebung des Bebauungsplanes `Obere Aub, Rankäcker, Baumäcker´. Das Plangebiet ist laut Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen. Tatsächlich befand sich bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes andere Bauten im Plangebiet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes gilt der Bereich als unbeplanter Innenbereich nach §34 BauGB.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen sind die auf das Schutzgut Mensch aufgrund der höheren Immissionswerte zu nennen. Wesentliche negative Umweltauswirkungen zieht die Aufhebung des Bebauungsplanes diesbezüglich nicht mit sich.

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.

Stadt Freudenberg am Main, den

Bürgermeister Roger Henning

7 Quellenangaben

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt am 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Heilbronn.

Stadt Freudenberg am Main: Flächennutzungsplan 2035