

Begründung zum Bebauungsplan

“Mühlbach - Heißgrat ”

**Stadtteil Unterbalbach
Stadt Lauda-Königshofen
Main-Tauber Kreis**

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Lauda-Königshofen besitzt keine eigenen freien Bauflächen mehr in Unterbalbach. Um bauwilligen Interessenten freie Flächen zur Verfügung stellen zu können, plant die Stadt Lauda-Königshofen nun die Erschließung eines Baugebietes im Gewann „Mühlbach – Heißgrat“. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als zukünftige Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 5,5 Hektar ausgewiesen.

Wegen der Größe des Gebietes erwies sich eine Gesamterschließung, insbesondere die Anbindung an den überörtlichen Verkehr, als problematisch.

Nunmehr soll eine Erschließung in drei Bauabschnitten erfolgen. Der westliche Teil des Baugebiets, welcher direkt an die Buchrainstraße angrenzt, bildet den ersten Bauabschnitt. Die weiteren Bauabschnitte werden je nach gemeindlicher Nachfrage und Bedarf erschlossen.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist erforderlich, da die Flächen bisher nach § 35 BauGB beurteilt wurden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, sonstige Planungen

Im seit 09.02.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Lauda-Königshofen ist der Planungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die angrenzende Bebauung im Norden und Westen ist Wohnbaufläche, an der Nordwestecke grenzt der ältere Ortskern als gemischte Baufläche an. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan von 1988 befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der für die natürliche Erholungseignung als gut bewertet wurde.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets „Tauberaue“, Zone III A, d.h. es ist für die Trinkwassergewinnung von Bedeutung.

Im Süden grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.

3. Beschreibung des Bestandes

3.1 Lage / Begrenzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Unterbalbach. Im Norden wird das Baugebiet durch die bestehende Bebauung begrenzt. Im Osten befinden sich Ackerflächen. Südlich des Plangebietes liegt ein asphaltierter Feldweg, dieser grenzt das geplante Baugebiet zum Friedhof und zur landwirtschaftlich genutzten Fläche ab.

Im Westen befindet sich die Buchrainstraße. Diese verbindet das Baugebiet mit der angrenzenden bestehenden Bebauung und sichert den verkehrstechnischen Anschluss an die Ortsdurchfahrt Unterbalbach.

3.2 Derzeitige Nutzung der Flächen

Das geplante Baugebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches umfasst ca. 2,41 ha.

3.3 Topographie

Das Plangebiet fällt von 223,50 m ü. NN im Süden auf 205,40 m ü. NN im Norden. Der Niveauunterschied beträgt also ca. 18,10 m.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Aus städtebaulicher Sicht soll der im Süden ausgerissene Ortsrand von Unterhalbbach durch das neue Baugebiet eine gegliederte Abrundung bekommen. So entsteht eine klare Grenze zur landwirtschaftlichen Ackerfläche. Die geplante Bebauung setzt die parallel zu den Höhenlinien geführte Baustruktur der bereits bestehenden Bebauung an der Burgwiesenstraße fort.

Das Erschließungskonzept des städtebaulichen Gesamtentwurfs sieht einen Anschluss des Baugebiets von der Buchrainstraße im Westen vor. Von dort trennt sich das Erschließungssystem in zwei parallel zueinander geführte Straßen, die im Osten wieder zusammengeführt werden und schließlich über die Burgwiesenstraße und die Oberhalbbacher Straße den Anschluss an die Ortsmitte und den überörtlichen Verkehr herstellen.

Das Gesamtplangebiet wird von Nord nach Süd durch drei Fußwege untergliedert, die eine fußläufige Verbindung zur bebauten Ortslage ermöglichen. Entlang der Fußwege sind als Übergang und Anbindung zur freien Landschaft öffentliche Grünzüge geplant. Diese dienen auch zur Auflockerung der Gebietsstruktur.

Das gesamte Plangebiet kann somit in mehreren Bauabschnitten von Westen nach Osten je nach gemeindlichem Bedarf erschlossen werden.

Der erste Bauabschnitt, welcher Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans ist, bildet die westliche Anbindung an die Buchrainstraße. Er verläuft entlang der geplanten nördlichen Erschließungsstraße bis zu einem Wendehammer. Der Ansatz der geplanten südlichen Erschließungsstraße ist ebenfalls schon vorhanden, womit eine südliche Erweiterung als zukünftiger Bauabschnitt bereits vorgesehen ist.

Da die Topographie ein Gefälle von Süden nach Norden aufweist, sollen die Gebäude an die vorhandenen Höhenlinien bzw. den vorhandenen Geländeverlauf angepasst und somit in die Hangsituation eingebettet werden. Für jede Baumöglichkeit wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe errechnet, ebenso werden die Firsthöhe und eine berg- und talseitige Traufhöhe festgesetzt, so dass die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung begrenzt sind und sich landschaftlich einfügen. Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern lehnt sich an die bestehende Bebauung an.

Eine wichtige Zielsetzung ist die Berücksichtigung der Bauökologie im Plangebiet. Durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden ist die Nutzung

von Solaranlagen und Photovoltaik zur Reduzierung von klimaschädlichen Immissionen gewährleistet.

Im Plangebiet soll eine getrennte Schmutz- und Regenwasserableitung erfolgen. Dabei soll das Regenwasser aus dem Gebiet über Leitungen im öffentlichen Straßenraum nach Norden abgeleitet werden.

Weitere städtebauliche Ziele sind eine umfassende Eingrünung der nördlichen und südlichen Baugrundstücke zu den bestehenden Randwegen. In den festgesetzten Pflanzgebieten und privaten Grünflächen soll eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern eine landschaftliche Einbindung und die Entstehung eines Ortsrands nach Süden gewährleisten.

Die derzeit als Gärten und Streuobstwiesen genutzten nördlichen Grünflächen des ehemaligen Ortsrandes werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung erhalten und von einer Bebauung freigehalten.

Das bestehende, bebaute Anwesen Burgweg Nr. 12 wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, um seine derzeitigen Abgrenzungen in die neuen Bauplatzstrukturen einzupassen.

5. Information der Bürger

Durch öffentliche Ortschaftsrats- und Gemeinderatsitzungen sowie Bürgerversammlungen, einschließlich der jeweiligen Presseberichte, hatten die Bürger ausreichend Möglichkeiten, sich über den aktuellen Stand der Planungen zu informieren. Die letzte Bürgerversammlung zur Konzeption des 1. Bauabschnittes fand im Juli 2007 statt.

6. Erschließung

Das jetzige Planungsgebiet wird durch eine neue Straße von der bestehenden Buchrainstraße her erschlossen. Im Baugebiet trennt sich diese Erschließungsstraße in zwei parallel zu den Höhenlinien verlaufende Erschließungsstraßen. Die nördliche Straße endet in einem Wendehammer, von dem aus die Erschließung der weiteren Bauabschnitte fortgeführt werden kann. Die südlich verlaufende Straße kann ebenfalls weitergeführt werden, um die nächsten Bauabschnitte zu erschließen.

Von der nördlichen Erschließungsstraße zweigt eine parallel zu den Höhenlinien verlaufende Stichstraße mit Wendepfanne nach Westen ab. Diese erschließt die nordwestlichen Bauplätze.

Das bestehende Anwesen Burgweg 12 erhält durch die Überplanung einen neuen Zuschnitt, wird jedoch auf Wunsch des Eigentümers nicht an die neue Erschließung des Planungsgebietes angebunden.

Die Haupterschließungsstraße talseitig begleitend verläuft ein Gehweg im gesamten Plangebiet. Öffentliche Stellplätze an der neuen Haupterschließungsstraße sind am Einmündungsbereich zur Buchrainstraße sowie am Ende vor dem Wendehammer geplant. An der Wendepfanne der Stichstraße sind weitere drei öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Das gesamte Baugebiet wird, auch wegen der beengten Verhältnisse in der als Anbindung zur B290 dienenden Buchrainstraße, als Tempo-30-Zone ausgewiesen, um eine Verkehrsberuhigung zu erzielen.

Die Buchrainstraße soll noch vor der inneren Erschließung des neuen Baugebiets auf eine Breite von mindestens 4,25 m an der schmalsten Stelle ausgebaut werden, so dass ein Begegnungsverkehr von PKW zu PKW durchgängig möglich ist. Bis auf 40 m an der schmalsten Stelle wird ein Begegnungsverkehr PKW zu LKW möglich. Ein einseitiger Gehweg ist ebenfalls berücksichtigt.

Länge der Einengung:	$L_E = 40 \text{ m}$
maßg. Verkehrsstärke:	$Q = 100 \text{ Fz/h}$
Verkehrsstärke je Richtung:	$1 : 1$
Fahrgeschwindigkeit:	$v = 30 \text{ km/h}$
Orientierungszeit zum Einfahren:	$t_o = 1,0 \text{ s}$

Nach der baulichen Änderung mündet die Buchrainstraße rechtwinklig in die Bundesstraße und erfüllt unmittelbar im Einmündungsbereich auf Grund der neuen Fahrbahnbreite die vorgeschriebene Norm, sodass für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ein Begegnungsverkehr möglich ist.

Ebenso kann nach dem Ausbau der Buchrainstraße ein LKW mit Anhänger von der B290 vollständig abbiegen, auch wenn ihm auf der Buchrainstraße ein Fahrzeug entgegen kommt

Es wurden Berechnungen zur Leistungsfähigkeit der Abbiegesituation durchgeführt, die die Leistungsfähigkeit des ausgebauten Knotens bestätigen. Demnach beträgt die max. Wartezeit in der B290 $< 10 \text{ Sek.}$ Selbst bei einer Zunahme der Verkehrsströme bleiben die Wartezeiten in der B290, welche sich auf den Verkehrsablauf der übergeordneten Straße beziehen, in tolerierbarem Rahmen.

Zusätzlich werden Vorkehrungen (z. B. Leerrohre, Schächte) für eine spätere evtl. notwendige Signalisierung bereits bei der Planung und Umsetzung berücksichtigt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet (WR) sind hier jedoch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die das Wohnen nicht stören, allgemein zulässig. Im Einzelnen sind dies:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlage für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden als nicht zulässig festgesetzt. Damit soll der überwiegende Wohncharakter auch im Hinblick auf die städtebauliche Situation der angrenzenden Wohnbebauung gesichert und beibehalten werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die Zahl der Vollgeschosse maximal 2 fest. Die Grundflächenzahl ist mit einem Maximum von 0,4 festgesetzt, um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren.

Die Traufhöhe wird auf maximal 5,50 m bergseitig bzw. 6,50 m talseitig, die Firsthöhe auf 8,00 m begrenzt. Die Firsthöhe wird bezüglich der für jedes Grundstück festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) errechnet, so dass die Gebäude sich harmonisch in die Hangsituation einfügen. Dabei darf von der Erdgeschossfußbodenhöhe nicht mehr als +/-0,5 m abgewichen werden.

7.3 Bauweise

Die geplante Bebauung soll in offener Bauweise erfolgen. Um eine kleinteilige Struktur zu erzielen, sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von max. 18 m zulässig. Angebaute Garagen bleiben unberücksichtigt. Hausgruppen sind nicht zulässig.

7.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtungen werden, wo möglich, parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet, um die Gebäude in den natürlichen Hangverlauf einzufügen. Abweichungen bis zu 10% sind zulässig.

An städtebaulich geeigneten Stellen, wie der Abzweigung von Straßen, können Firstrichtungen auch gedreht werden.

7.5 Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Eine bauliche Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau, die durch die Ausnutzung der durchgängigen Baufenster und steilen Hangsituation sonst möglich wäre, soll vermieden werden. Daher wird die maximale Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte und Grundstück beschränkt.

7.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO), wie z. B. Gartenlauben, dürfen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt gebaut werden. Die Höhe der Nebenanlagen darf jedoch die zulässigen Außenwand-/ Traufhöhen nicht überschreiten.

Lediglich in den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

7.7 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen, einschließlich Fernmeldeleitungen, sind wegen der Beeinträchtigung des Siedlungsbildes aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Im Zuge des Straßenbaues können problemlos Leitungen bzw. Leerrohre eingelegt werden.

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist im Neubaugebiet unzulässig.

7.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen. Somit wird die Abwassermenge, welche in die Kläranlage eingeleitet wird minimiert.

7.9 Stellplätze und Garagen

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf den festgesetzten Grünflächen und Flächen mit Leitungsrechten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen entsprechende Abstände eingehalten werden, um Rangiervorgänge im öffentlichen Raum zu minimieren.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform und Dachneigung

Als **Dachform** werden geneigte Dächer festgesetzt, um auch im Hinblick auf eine mögliche Solar- und Photovoltaiknutzung einen großen Spielraum zu gewähren. Die Dachneigung muss zwischen 15° und 40° ausgeführt werden. Versetzte Firste sind ebenfalls zulässig.

Die **Dacheindeckung** soll in Angleichung an die bestehende Bebauung mit roten bis rotbraunen, sowie grauen bis anthrazitfarbigen Dachziegeln oder Dachsteinen erfolgen. Ebenso sind auch metallfarbene Materialien wie grauer Titanzink, Kupfer und metallfarbene Bleche zulässig.

Glänzende und reflektierende metallische Materialien sind unzulässig. Aus energetischen und ökologischen Gründen sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel) sind zulässig, werden jedoch zur Harmonisierung der Dachlandschaft in Anordnung und Ausmaßen beschränkt.

Angebaute **Garagen und Nebenanlagen** sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung den Hauptgebäuden anzupassen.

Es werden nur ortstypische **Materialien** zugelassen, die das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen und sich in die natürliche Umgebung einfügen. Grelle und reflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig.

8.2 Einfriedigungen und Stützmauern

Die Einfriedigungen und Stützmauern werden hinsichtlich ihrer Lage zu den öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gestaltungsfreiheit aus städtebaulichen Gründen (Wahrung des Ortsbildes) beschränkt. Dies betrifft die Höhe sowie die Materialwahl.

Das Lichtraumprofil darf nicht eingeschränkt werden, daher sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mit Stützmauern und Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

8.3 Stellplätze

Aus ökologischen Gründen sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteine o. ä. auszuführen.

Bei einer Wohnung sind 2 Stellplätze, bei 2 Wohnungen 3 Stellplätze vorgeschrieben. Die höhere Stellplatzanzahl ist bedingt durch den hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum und soll aus städtebaulichen Gründen ein Zuparken der Wohngebietsstraßen verhindern.

8.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen, und mit standortheimischer Bepflanzung ist die Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten.

8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung

Da die Baugrundstücke überwiegend eine relativ starke Hangneigung aufweisen, ist das Anlegen von Böschungen nicht auszuschließen. Die Begrenzung der maximal zulässigen Neigung von 1:1,5 mit der Angabe der maximalen Höhe der Böschungen dient dazu, eine landschaftsgerechte Einbindung der Baugrundstücke in die umgebende Kulturlandschaft sicherzustellen. Die Festsetzung von Trockenmauern erhöht die Strukturvielfalt für Kleinlebewesen. Die Trockenmauern sollen eine gewisse Einheitlichkeit aufweisen und sich an die ortsüblichen Materialien und Bauweisen anlehnen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes liegen in den öffentlichen Erschließungsflächen.

Das Baugebiet „Mühlbach-Heißgrat“ soll größtenteils im „Modifizierten Mischsystem“ entwässert werden. Schmutzwasser wird in das vorhandene Mischsystem der bestehenden Erschließung eingeleitet. Das Regenwasser wird getrennt abgeleitet.

Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung erfolgt für die Untergeschosse und Kellersohlen als Freispiegelentwässerung. Das Regenwasser wird oberflächennah abgeleitet.

Grünflächen sollen so gestaltet werden, dass das dort anfallende Regenwasser weitestgehend versickern kann. Alternativ können Zisternen für einen zweiten Wasserkreislauf gespeist werden, die einen Überlauf in die Regenwasserableitung besitzen.

10. Räumlicher Geltungsbereich

Main-Tauber Kreis, Stadt Lauda-Königshofen, Stadtteil Unterbalbach:
Teile von Flurstück-Nrn. 152, 1399, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1421/4, 1442, 4016
Flurstück-Nrn. 1400, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1419, 1420/1, 1420/2, 1421, 1421/1, 1421/2, 1423, 1423/1.
Siehe Abgrenzungsplan M 1:2000.

11. Flächen- und Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 2,41 ha.

Gesamtfläche brutto	2,41 ha
Wohnbaufläche neu	1,44 ha
Private Grünflächen	0,44 ha
Öffentliche Grünflächen	0,12 ha
Erschließungsflächen	0,41 ha

Zahl der Wohneinheiten (WE): 2 WE pro Wohngebäude und Grundstück

Wohngebäude (im WA-Gebiet): 20

Zahl der Einwohner (E):

Bei Annahme von 2,5 Bewohnern (B) je Wohneinheit (WE) ergeben sich bei Zugrundelegung des Mittelwertes maximal 100 Einwohner (E). Sollten die Einzelhäuser nur mit 1 WE belegt sein, so ergeben sich 50 Einwohner.

Städtebauliche Dichte:

Bruttowohndichte, bezogen auf den Geltungsbereich:
100 E : 2,41 ha = 41 E/ha

12. Erschließungskosten

Für die Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind folgende Kosten anzusetzen:

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| - Verkehrsfläche | ca. 340.000,- Euro |
| - Ver- und Entsorgung | ca. 595.000,- Euro |
| - Straßen- u. Wegebeleuchtung | ca. oben enthalten |

13. Umweltbericht

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wurde ein Umweltbericht vom 18.02.2008 / 02.06.2008 / 24.11.2008 (Entwurf) vom Büro Steinbach + Bortt, Öhringen erstellt, in dem die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser beigelegt.

14. Grünplanung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen des Bebauungsplans „Mühlbach - Heißgrat“ wurde zusätzlich zum Umweltbericht eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz vom 18.02.2008 / 02.06.2008 / 24.11.2008 (Entwurf) vom Büro Steinbach + Bortt, Öhringen erstellt, in dem der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ermittelt wurde. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Nach der Bewertung der einzelnen Schutzgüter bezüglich des Eingriffs werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, sowie für die nicht zu vermeidenden Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich gefordert, die im Bebauungsplan durch entsprechende textliche Festsetzungen umzusetzen sind.

Die folgenden Maßnahmen die im Bebauungsplan übernommen bzw. festgesetzt wurden, haben darüber hinaus auch städtebaulich eine wichtige Funktion zur Gliederung und Gestaltung des Baugebiets, zur Erholung und zur Steigerung des Wohnwerts. Ebenso soll das Baugebiet durch die grünplanerischen und städtebaulichen Festsetzungen in die umgebende Landschaftsstruktur und Eigenart des Siedlungsgefüges eingefügt werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten werden.
- Flächen für Garagenzufahrten, Stellplätze und ähnliches dürfen nur in begrenztem Maße mit Pflasterbelägen erstellt werden, alle weiteren Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Damit ist der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt reduziert.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fluginsekten (Massensterben) wird eine insektenverträgliche Straßenbeleuchtung in Form von Natrium-Dampflampen für die Straßen-, Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung festgesetzt.

Folgende Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden wird auf entsprechende Aussagen zur Verwendbarkeit des Bodenaushubs und zur Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial verwiesen.
- Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im modifizierten Mischsystem, wobei das Oberflächenwasser von den Grundstücken getrennt in offene Gräben eingeleitet wird. Das anfallende Regenwasser, das nicht in dieses System geführt werden kann, soll auf den Grünflächen versickert werden. Alternativ können Zisternen für einen zweiten Wasserkreislauf gespeist werden, die einen Überlauf in die Regenwasserableitung besitzen.
- Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§4 Abs. 1 BBodschG)

Folgende Maßnahmen werden nicht in den Bebauungsplan übernommen:

- Baubedingte Auswirkungen auf unvermeidbares Minimum zu begrenzen. Diese Vorgabe ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Anpflanzen von Bäumen bei den Stellplätzen: Anpflanzen von Bäumen gemäß der Planzeichnung (Pflanzgebot PFG 1: Begrünung der Stellplätze).
- Anpflanzen von Straßenbäumen: Gemäß der Plandarstellung sind entlang der Erschließungsstraße Bäume anzupflanzen (Pflanzgebot PFG 1 Straßenbäume).
- Anpflanzen von Bäumen und Hecken: Anpflanzen eines Baumes pro 500 m² Grundstücksfläche, sowie von Hecken (Pflanzgebot PFG 2: Einzelbäume auf privaten Grundstücken).
- Anpflanzen von Bäumen: Anpflanzen von Bäumen am südlichen Ortsrand und am nördlichen Weg gemäß der Planzeichnung. Am Wendehammer und an der Gebietseinfahrt sind ebenfalls Bäume anzupflanzen (Pflanzgebot PFG 3: Öffentliche Grünflächen)
- Erhalt bestehender Bäume: Erhalt der bestehenden Bäume südlich des Wegs (F1St.Nr.1419) im Plangebiet und gleichwertiger Ersatz abgängiger Bäume (Pflanzbindung PFB 1)
- Erhalt bestehender Bäume: Erhalt der bestehenden Bäume innerhalb der privaten Grünflächen nördlich des Wegs (F1St.Nr.1419) und gleichwertiger Ersatz abgängiger Bäume (Pflanzbindung PFB 2: Private Grünflächen)
- Dachbegrünung von Flachdächern. Bei Garagen sind Flachdächer aus ortsbildgestalterischen Gründen nur begrünt zugelassen. Da die festgesetzte Dachneigung aus städtebaulichen Gründen 15° bis 40° beträgt, sind Dachbegrünungen auf anderen Flächen nicht möglich.
- Geländegestaltung in Form von Trockenmauern aus Natursteinen oder Gabionenmauern. Die Vorgaben zur Gestaltung der Böschungen sichern eine landschaftsgerechte Einbindung der Grundstücke in die Umgebung und ermöglichen eine Besiedlung durch Kleinlebewesen.

- Einfriedigungen mit Zäunen, sowie mit heckenartigen Pflanzungen. Zulässig sind lediglich Rankgerüste in Metall als Wuchshilfe in Verbindung mit davor liegenden Gehölzabpflanzungen, sowie Holzzäune. Diese dienen der ästhetischen Einbindung der Grundstücke und dienen dem Klima und der Tierwelt.
- Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen. Diese sind allgemein zulässig. Damit wird die emissionsfreie Erzeugung von Energie begünstigt, was sich positiv auf das Klima auswirkt.
- Die vorgeschlagenen Pflanzenlisten werden als Festsetzungen übernommen.

Folgende Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen

- Ableitung des Oberflächenwassers. Soweit es nicht versickert oder verdunstet werden kann, soll das Regenwasser über offene Gräben abgeleitet und dem Balbach zugeführt werden.
- Schutz des Grundwassers. Dem Schutz des Grundwassers kommt eine hohe Bedeutung zu, so dass Ableitungen immer anzuzeigen und nur begrenzt zulässig sind.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

In der Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurde durch die Neuversiegelung bei Gebäuden und Verkehrsflächen auf einer Fläche von 7.500 m² ein Eingriff beim Schutzgut Boden von ca. 1,50 ha – We (0,75 ha x 2 Wertstufen) ermittelt.

Der im Plangebiet nicht mehr benötigte Oberboden wird an anderer Stelle zur Verbesserung von landwirtschaftlichen Flächen fachgerecht aufgebracht. Dadurch wird ein Teil des Eingriffs in das Schutzgut Boden kompensiert. Das verbleibende Defizit kann beim Schutzgut Boden nicht ausgeglichen werden, da keine Flächen in ausreichendem Umfang entsiegelt werden können.

Der Eingriff beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ergibt einen Verlust von 2.008 Werteinheiten, der durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen wird.

Da die Stadt Lauda-Königshofen kein Öko-Konto hat, wird das verbleibende Defizit von 2.008 Werteinheiten durch den Eingriff beim Schutzgut Pflanzen und Tiere durch eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Als Ausgleichsmaßnahme werden am Balbach zwischen Unter- und Oberbalbach eine Staustufe und ein Absturz entfernt. Die Aufwertung errechnet sich aus der Länge des zusammenhängend ökologisch durchgängig gemachten Bachabschnitts multipliziert mit der Breite des Bachs von Oberkante Böschung zu Oberkante Böschung (aufgewertete Fläche) multipliziert mit dem Aufwertungsfaktor. Der Aufwertungsfaktor beträgt je nach ökologischem Zustand zwischen 0,2 und 0,4. Dabei gilt, dass der Aufwertungsfaktor bei gutem ökologischem Zustand des Gewässers höher ist als bei einem ökologisch schlechten Zustand des Gewässers.

Durch die Maßnahmen wird die Durchgängigkeit des Balbachs auf einer Strecke von mind. 1.500 m hergestellt. Die Breite des Gewässers wird von Oberkante Böschung zu Oberkante Böschung mit durchschnittlich 5 m ange-

nommen. Daraus ergibt sich eine Aufwertungsfläche von 7.500 qm. Bei einem mittleren ökologischen Zustand des Balbachs beträgt der Aufwertungs-faktor 0,3. Daraus ergibt sich bei 7.500 qm x 0,3 eine Aufwertung von insg. 2.250 WE. Das verbleibende Defizit beim Schutzgut Pflanzen und Tiere in Höhe von 2.008 WE ist damit ausgeglichen.

Artenschutz

Im Plangebiet selbst sind außer Vögeln keine Vorkommen von national be-sonders und streng geschützten Arten bekannt. Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, kommen ebenfalls nicht vor.

Bei den europäischen Vogelarten könnte lediglich bei der Feldlerche ein Le-bensraumverlust eintreten. Die vom Bebauungsplan erfasste Fläche ist we-gen der Nähe zum Ortsetter jedoch als suboptimal für Feldlerchen anzuse-hen ist. In der weiteren Umgebung befinden sich ausgedehnte Agrarfluren, die einen geeigneteren Lebensraum für Feldlerchen darstellen. An der ökolo-gischen Gesamtsituation ist somit keine Verschlechterung zu erwarten. Die ökologische Funktion der ggf. betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet. Da die Obstgärten erhalten bleiben, ist kein Lebensraumverlust für weitere Arten mit dem Vor-haben verbunden.

Eine umfangreiche artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

15. Baugrunduntersuchung

Es wurde ein Baugrundgutachten vom 18.11.2003 der GSG Geologie-Service GmbH, Würzburg erstellt. Das Gutachten hat u.a. folgende Inhalte:

Im Bereich der Talau des Balbaches stehen braunschwarze Auelehme an. Sie sind bedeckt von einer Lösslehm/Hanglehmschicht. Hangaufwärts sind die Muschelkalkhänge von zum Teil sehr mächtigen, gering verfestigten Löss-Schichten bedeckt, die aufgrund des hohen Mineralgehalts und der ho-hen Porosität einen guten Ackerboden ergeben.

Das Setzungsverhalten des Baugrundes im Bereich der Auelehme und Löss-lehme ist aufgrund der Lagerungsdichte und des Steifemoduls gering. Der leichtbindige, poröse Löss ist leicht erodierbar. Der Boden reagiert auf Was-serzufuhr und Belastung mit Konsistenzänderung und Setzungen. Werden Teile des ausgehobenen Lockermaterials als Fundamentausgleich verwen-det, so ist auf eine Verdichtung des Erdaushubes bei optimalem Wasserge-halt zu achten.

Das feinkörnige Material aus dem gesamten Baugebiet eignet sich als mine-ralhaltiger Ackerboden und kann somit gut in der Landwirtschaft wiederver-wendet werden. Der Löss und Lösslehm können als Dammaufschüttung für den Straßenbau verwendet werden. Auf eine ausreichende Verdichtung, ge-gebenenfalls in Lagen, muss hierbei allerdings geachtet werden.

Die hydrogeologischen Verhältnisse der Talauen sind hinsichtlich einer Nutzung als Baugrund günstig. Bei starker Durchfeuchtung und nach Regenperioden ist eine Verschlechterung der Konsistenz zu erwarten. Insbesondere im Bereich der Auelehme müssen Maßnahmen zur Regenwasserableitung getroffen werden.

Grundwasseruntersuchungen wurden nicht durchgeführt, da weder Oberflächen- noch Grund- oder Schichtenwasser angetroffen wurde.

Das Baugrundgutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans.

16. Immissionsschutz

Für das Baugebiet „Mühlbach – Heißgrat“ wurde eine überschlägige Berechnung nach 16. BImSchV erstellt. Das Ingenieurbüro für Bauwesen Mütsch hat die Berechnung am 13.05.2008 erstellt. Die zulässige Grenze nach § 2 Abs.1 für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet beträgt bei Tag 59 dB (A) und in der Nacht 49 dB (A). Die errechneten Werte belaufen sich auf 44,8 dB (A) am Tag und 37,8 dB (A) in der Nacht. Eine Überschreitung der zulässigen Höchstwerte liegt nicht vor.

17. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Beendigung des Verfahrens bei Satzungsbeschluss erstellt.

**18. Bearbeitung/
Planfertiger**

Knorr & Thiele Architekten, Sindringer Str.18, 74613 Öhringen-Ohrnberg

Ohrnberg, den 24.11.2008


Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel



Lauda-Königshofen, den 24.11.2008


Bürgermeister Thomas Maertens


Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Siegel



Lauda-Königshofen, den 26.11.2008


Bürgermeister Thomas Maertens