
Bebauungsplan "Hölll"
Gemarkung Oberbalbach

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Im Stadtteil Oberbalbach stehen derzeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans sollen für den Stadtteil Oberbalbach ausreichend Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung bereit gestellt werden, um den Weggang von ortsansässigen Bauwilligen zu verhindern.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,2 Hektar liegt südwestlich des Stadtteils Oberbalbach und grenzt im Osten und Süden an die bestehenden Baugebiete "Kapellen-acker rechts" an. Zur freien Feldlage im Westen wird durch Eingrünungen ein harmonischer Übergang geschaffen.

2. Flächennutzungsplan

Das zu überplanende Gebiet wird im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es ist dort gegenwärtig eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorhanden.

Die jetzige Aufstellung des Bebauungsplans ist dringend erforderlich, um Bauwilligen im Stadtteil Oberbalbach Baumöglichkeiten zu schaffen.

3. Erschließung

Der derzeitige Feldweg westlich der bereits bebauten Gebiete soll verbreitert werden und das neue Baugebiet an die Kreisstraße 2847 sowie an die bestehenden Ortsstraßen "Roßbergstraße" und "Am Höllrain" anbinden. Zwei befahrbare Wohnwege dienen der inneren Erschließung des Baugebiets. Für die Sicherheit der Fußgänger ist die Herstellung eines Gehweges entlang der Kreisstraße (außerhalb dieses Verfahrens) vorgesehen. Die zwischen Fahrbahnrand der K 2847 und den Privatgrundstücken vorhandene Fläche ist hierfür ausreichend. Der Anschluss an die Ortskanalisation und an das Wasserversorgungsnetz ist gewährleistet. Zur Entlastung der Ortskanalisation soll in Teilbereichen das Oberflächenwasser in einem Wassergraben gesammelt und zusammen mit dem Oberflächenwasser des Außenbereichs dem Vorfluter "Balbach" zugeleitet werden. Im Übrigen sind durch gestalterische Maßnahmen im Bereich der Straße eine Beruhigung des Fahrverkehrs vorgesehen.

...

4. Emissionen

Durch die Ausweisung des Gebiets als "Allgemeines Wohngebiet" sind insgesamt keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die an das Plangebiet angrenzende Kreisstraße Nr. 2847 ist wenig frequentiert; neben dem zeitlich und zahlenmäßig begrenzten Verkehr durch ortsansässige Berufspendler ist zusätzliches Verkehrsaufkommen nur im geringen Maße und beschränkt auf die Tagzeiten vorhanden.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass für das Plangebiet keine unverträglichen Lärmimmissionen entstehen.

5. Natur und Landschaft

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a BauGB, § 8a BNatSchG)

Durch die Ausweisung und Realisierung dieses Baugebiets sind innerhalb seines Geltungsbereichs Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die beabsichtigte Veränderung der Bodengestalt und Nutzung der einbezogenen Grundflächen zu erwarten. Das durch die Planung betroffene Gebiet ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es ist überwiegend als strukturarme Kulturlandschaft zu bezeichnen und besitzt keine ökologisch wertvollen Natur- und Landschaftsgüter.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung von Baumöglichkeiten und damit der Bereitstellung von Wohnraum. Die Eingriffe in die Natur und Landschaft sind zur Deckung des Wohnbedarfs notwendig.

Zum Ausgleich werden im Bebauungsplan verstärkt Festsetzungen für Pflanzgebote getroffen, die eine gute Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten.

Die Pflanzgebotsflächen am West- und Nordrand des Gebietes, verbunden mit der Ausweisung einer Streuobstwiese, schaffen einerseits einen harmonischen Übergang zur freien Feldlage und sorgen andererseits für eine Abschirmung zur angrenzenden Kreisstraße. Die "innere" Begrünung wird durch Festsetzungen für gärtnerische Nutzung der unbebauten Flächen, Baumpflanzungen, Straßenbegleitgrün sowie einen unbefestigten Wassergraben erreicht.

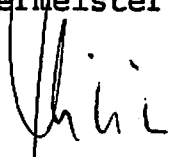
Die Bodenversiegelung ist durch sparsame Ausweisung von Straßenverkehrsflächen und durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung beschränkt. Außerdem sind private Stellplätze sowie Zufahrten und Zugänge mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Der Eingriff wird durch die Maßnahmen innerhalb des Planbereiches nicht vollständig ausgeglichen. Es werden deshalb zusätzlich außerhalb des Plangebietes Streuobstbestände angelegt. Vorgesehen ist dafür das stadt-eigene landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 2826 im Gewann "Sennengel", Gemarkung Oberbalbach, mit einer Gesamtgröße von 55,03 ar.

Die Biotopbewertung mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist Bestandteil dieser Begründung.

Lauda-Königshofen, den 01. Dez. 1998

Bürgermeister



Anlage zur Begründung

Stadt Lauda-Königshofen

Main-Tauber-Kreis

Bebauungsplan "Höll",
Gemarkung Oberbalbach

BIOTOPBEWERTUNG/ AUSGLEICHSMABNAHMEN (§ 1a BauGB)

I. Biotopbewertungsrahmen

<u>Biotoptypen</u>	<u>Wertfaktor</u>
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
5. Gartenflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,3
6. Grünflächen mit Pflanzgebot	0,6*
7. Grünflächen ohne Pflanzgebot (hier: Wassergraben)	0,3
8. Verkehrsgrün mit Baumpflanzung	0,3
9. Streuobstwiese	0,9

*) Heckenartige Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Sträucher, Bäume)

II. Bewertung Ist-Zustand

<u>Biotoptypen</u>	<u>Fläche m²</u>	<u>Wertfaktor</u>	<u>Biotoppkt.</u>
versiegelte Flächen	458	0,0	0
<u>Ackerflächen</u>	<u>11.502</u>	<u>0,3</u>	<u>3.451</u>
Bestand insgesamt	11.960		3.451

====

...

III. Bewertung Planung

<u>Biototypen</u>	<u>Fläche m²</u>	<u>Wertfaktor</u>	<u>Biotoppkt.</u>
1. <u>Bauplatzflächen</u>	9.262qm		
davon:			
0,3 überbaubar	2.778	0,0	0
0,05 Pflaster	463	0,1	46
0,05 Rasengitter u.a.	463	0,2	92
Pflanzgebotsflächen	1.502	0,6	901
gärtn./grün genutzt	4.056	0,3	1.217
2. <u>Verkehrsflächen</u>	1.580qm		
davon			
Asphaltflächen	455	0,0	0
Pflasterflächen	1.055	0,1	106
Verkehrsgrün	70	0,3	21
3. <u>Wassergraben</u>	635	0,3	191
4. <u>Streuobstwiese</u>	483	0,9	435
<hr/>			
Planbereich insgesamt	11.960		3.009 = 87%
			=====
5. <u>Ausgleich außerhalb des Plangebietes</u>			
Teilfläche v. Flst. Nr. 2826:			
- Bestand: landwirt. Nutzung	800	0,3	240
- Planung: Streuobstwiese	800	0,9	720
Wertzuwachs			480
<hr/>			
Biotoppunkte Planung insgesamt			3.489 = 102%
			=====