



Stadt **Lauda-Königshofen**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„WOHNQUARTIER AM ENTENTEICH“ (WA)
IN LAUDA
MAIN-TAUBER-KREIS**

Vorhabenträger: SPARKASSE TAUBERFRANKEN | HAUPTSTRASSE 68 | 97941 TAUBERBISCHOFSCHEIM

BEGRÜNDUNG

Datum: 03.05.2023

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com

ibu

Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. EINFÜHRUNG	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Allgemeine Angaben	3
1.3 Bauleitplanung	4
1.4 Planbereich / Flächenbilanz	7
1.5 Planunterlagen	7
1.6 Planungsstand	7
2. LAGE UND BESTANDSSITUATION FL.ST.NR. 6539	7
2.1 Lage im Raum	7
2.2 Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	7
2.3 Topographie	8
2.4 Vorhandene Bebauung	9
2.5 Jetzige und Ehemalige Nutzung / Umgebungsnutzung	9
2.6 Vegetation	9
2.7 Altlasten	9
3. SCHUTZGEBIETE	10
3.1 Wasserschutzgebiet	10
3.2 Biotop / Landschaftsschutzgebiet	10
3.3 Überflutungsflächen	10
3.4 Weitere Schutzwürdige Objekte / Schutzgebiete	11
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
4.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) Baden-Württemberg	11
4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	11
4.3 Flächennutzungsplan 2010plus lauda-königshofen	13
5. PLANUNG	14
5.1 Ziele der Planung	14
5.2 Kommunale Siedlungsentwicklung / Bauflächenbedarf	14
5.3 Standortalternativen	15
5.4 Städtebauliches Konzept / Planungskonzept	15
5.5 Belegungsdichte	17
5.6 Erschließung	17
5.7 Grünordnung / Artenschutz	18
5.8 Klimaschutz	23
5.9 Schallimmissionen	24
5.10 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen	25
5.11 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	26
5.12 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	27
6. BODENORDNUNG	27
7. RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN	28

Projektleitung / Bearbeitung:

Elmar Göbel



Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim

1. EINFÜHRUNG

1.1 PLANUNGSANLASS

Die Sparkasse Tauberfranken mit Sitz in Tauberbischofsheim beabsichtigt als Vorhabenträger, die Errichtung von zwei Wohngebäuden auf dem ehemals gewerblich genutztem Grundstück Fl.St.Nr. 6539, Flürleinsweg 1 in Lauda. Der neue Wohnraum soll ausnahmslos vermietet werden; Eigentumswohnungen sind nicht vorgesehen.

Das relevante Grundstück liegt am Ortsausgang von Lauda direkt an der Oberlaudaer Straße. Die geplanten Wohngebäude sind je mit drei Vollgeschossen konzipiert; insgesamt sollen je 11 Wohneinheiten pro Wohngebäude mit Realisierung des Geschosswohnungsbau auf dem Grundstück entstehen.

Eigentümer des bebauten Grundstücks ist Dr. Harzer aus Lauda. Die Sparkasse Tauberfranken hat sich das Grundstück allerdings bereits vertraglich gesichert (Vorvertrag).

Die Errichtung von Wohnhäusern ist auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 6539 planungsrechtlich derzeit nicht zulässig, da der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberes Flürlein“ aus dem Jahr 1969 ein Gewerbegebiet für das Grundstück festsetzt. Aus diesem Grund ist zur Durchführung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplans „Oberes Flürlein“ bzw. die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung und Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

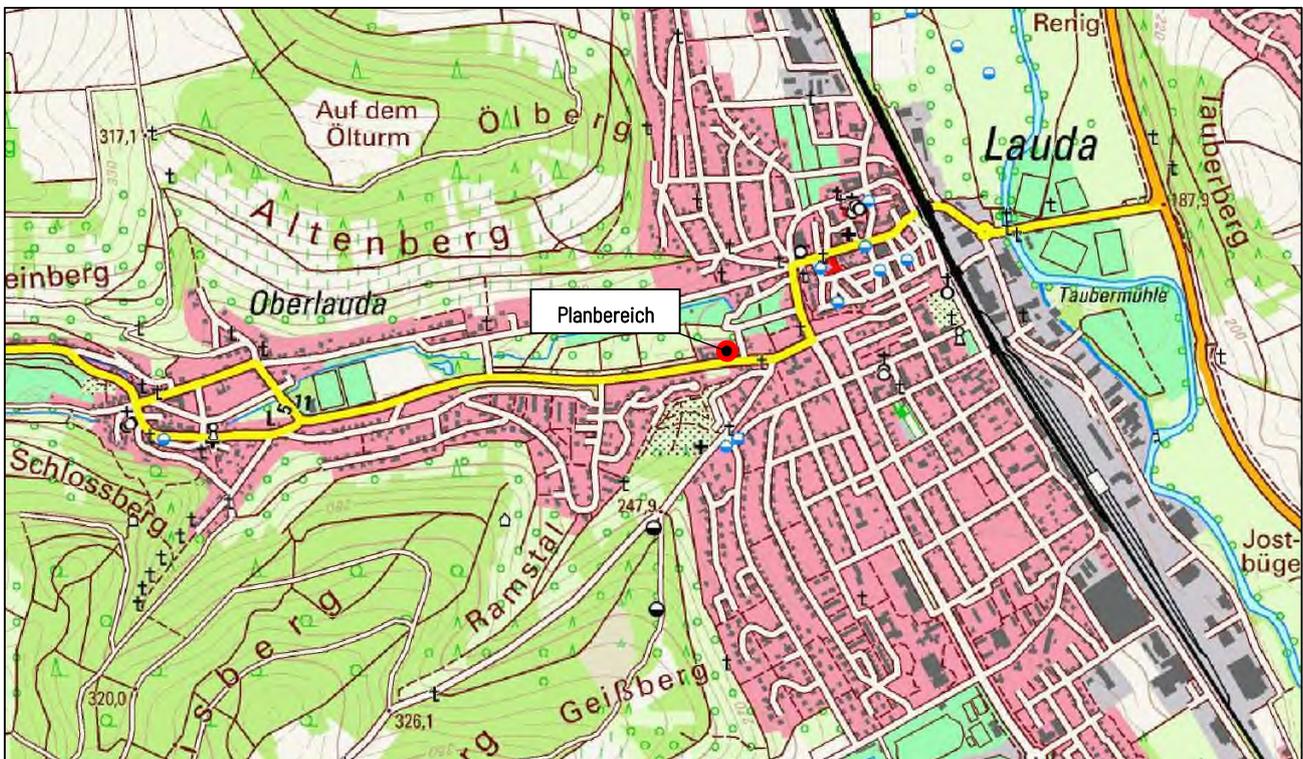


Bild 1: Auszug aus der Topographischen Karte mit Markierung des Planbereichs (ohne Maßstab)

1.2 ALLGEMEINE ANGABEN

Lauda-Königshofen liegt im nördlichsten Kreis Baden-Württembergs, dem Main-Tauber-Kreis, zwischen der Großen Kreisstadt Wertheim/Main und der Großen Kreisstadt Bad Mergentheim.

Die Stadt Lauda-Königshofen hat mit ihren Ortsteilen Beckstein, Deubach, Gerlachsheim, Heckfeld, Königshofen, Lauda, Marbach, Messelhausen, Oberbalbach, Oberlauda, Sachsenflur und Unterbalbach eine Einwohnerzahl von 14.654; die Einwohnerzahl in Lauda beträgt 5.880 (Stand: 25.02.2019). Das Gemeindegebiet weist eine Fläche von 9.447 ha aus.

Durch ihre zentrale und verkehrsgünstige Lage an der "Romantischen Straße" im Herzen des "Lieblichen Taubertals" und an der Bahnlinie Stuttgart - Würzburg bzw. Crailsheim - Wertheim verfügt Lauda über eine gut ausgebaute

Infrastruktur mit Schulen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten sowie zahlreichen Arbeitsplätzen ideale Voraussetzungen zum Wohnen. Des Weiteren liegt Lauda in zentraler Lage im mittleren Taubertal mit kurzer Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (Bundesautobahn A81 Würzburg - Heilbronn - Stuttgart).

Diese Standortfaktoren verbunden seiner Lage am Stadtrand von Lauda machen den Planbereich **„Wohnquartier am Ententeich“** zu einem attraktiven Standort zum Leben und naturnahen Wohnen im ländlichen Raum.

1.3 BAULEITPLANUNG

1.3.1 Innenentwicklung

Anstelle einer Erweiterung des Siedlungskörpers durch erstmalige Inanspruchnahme von zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen an seinen Rändern (Außenentwicklung) zielt die Innenentwicklung auf die bauliche Aktivierung von un- oder untergenutzten Flächen innerhalb von erschlossenen und zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013 wurde der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung formuliert. Vor dem Hintergrund des aktuell hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum, gerade in städtisch-integrierten Lagen, rückt dieser Grundsatz besonders in den Blickpunkt. Die Vorteile von „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ liegen in der Vermeidung von Landschaftseingriffen in den Außenbereichen und bieten die Möglichkeit, eine bereits vorhandene Infrastruktur neu zu nutzen und besser auszulasten. Der Stadt Lauda-Königshofen ist es bewusst, dass vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenverbrauchs der Nutzung vorhandener Flächenpotenziale im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine große Bedeutung zukommt.

Vor dem Hintergrund der momentan hohen Nachfrage nach Wohnraum und der gleichzeitigen Forderung nach einem reduzierten Flächenverbrauch soll die besondere Art der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 6539 als Maßnahme der Innenentwicklung geändert werden und dadurch die Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht werden.

Folgende allgemeine städtebauliche Ziele werden im Rahmen der Neubebauung des Grundstücks Fl.St.Nr. 6539 Innenentwicklung in erster Linie verfolgt:

- ⊕ Aktivierung eines innerörtlichen brachliegenden Grundstücks (Wiedernutzbarmachung);
- ⊕ Aktivierung der rückwärtigen, bisher baulich ungenutzten Grundstücksflächen (Nachverdichtung);
- ⊕ Änderung der besonderen Art der baulichen Nutzung mit künftiger Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO;
- ⊕ Beseitigung von Leerständen zur Vermeidung eventuell entstehender negativer Auswirkungen auf das Ortsbild.

Das vorliegende Bauvorhaben entspricht somit dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der ursprüngliche Teilbebauungsplan „Oberes Flürlein“, der für diesen Bereich bereits eine gewerbliche Nutzung festgesetzt hat, wurde am 28.04.1965 genehmigt. Zur Verwirklichung eines Bauvorhabens und einer besseren Nutzung des Gesamtgrundstücks wurde der Bebauungsplan „Oberes Flürlein“ geändert; die Bebauungsplanänderung trat am 23.07.1969 in Kraft. Die Art der baulichen Nutzung wurde weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Änderung umfasste die Grundstücke mit den Fl.St.Nrn. 6539, 6542, 6543 und 6544, die im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung zu einem Grundstück - Fl.St.Nr. 6539 - vereinigt wurden.

Gemäß den jetzigen Darstellungen in der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) wurde der östliche Teil des Grundstücks Fl.St.Nr. 6538 ebenfalls in das Grundstück Fl.St.Nr. 6539 miteinbezogen. Mit Ausnahme dieses ungefähr 9 Meter breiten Grundstückstreifens im Norden liegt das Grundstück Fl.St.Nr. 6539 bzw. der Planbereich „Wohnquartier am Ententeich“ innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung „Oberes Flürlein“. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist jedoch der Planbereich in seiner Gänze nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt.



- ⊕ Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissions-schutzgesetzes zu beachten sind (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- ⊕ der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- ⊕ der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- ⊕ der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB.
- ⊕ Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- ⊕ Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die gemäß § 13 b BauGB zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Des Weiteren kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnquartier am Ententeich " sollen die städtebaulichen Planungsziele konkretisiert bzw. verwirklicht werden sowie rechtsverbindliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften für die städtebauliche Ordnung getroffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie einem dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.3.4 Festsetzungen

Die Erarbeitung des qualifizierten **Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnquartier am Ententeich"** erfolgte in Anlehnung an die vorhandenen Nachbarbebauungen. Im Sinne einer geringen Regelungsdichte („schlanker Bebauungsplan“) werden lediglich die unabdingbar erforderlichen Festsetzungen getroffen.

Mindestfestsetzungen

Für einen „qualifizierten“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB werden erforderlich:

- ⊕ Art der baulichen Nutzung;
- ⊕ Maß der baulichen Nutzung;
- ⊕ Überbaubare Grundstücksflächen;
- ⊕ Verkehrsflächen.

Regelfestsetzungen:

Um die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes, des Naturschutzes, die Nutzbarkeit der Außenräume und des Nachbarschutzes zu gewährleisten, sind u.a. folgende Vorschriften erforderlich:

- ⊕ Bauweise;
- ⊕ Höhe und Höhenlage der Gebäude;
- ⊕ Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze;
- ⊕ Grünordnung.

Ergänzende Festsetzungen:

Bei besonderen Anforderungen an die städtebauliche Einbindung oder Gestaltung sind u.a. Regelungen festzusetzen bezüglich:

- ⊕ Äußere Gestaltung,
- ⊕ Dachformen,
- ⊕ Einfriedungen.

1.4 PLANBEREICH / FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Planbereichs "**Wohnquartier am Ententeich**" in Lauda umfasst die Grundstücke Fl.St.Nr. 6539 (Baugrundstück) und Teil aus Fl.St.Nr. 75/6 („Flürleinsweg“).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2.570 m². Das Grundstück Fl.St.Nr. 6539 umfasst eine Fläche von 2.390 m², die anteilige Verkehrsfläche des „Flürleinsweg“ beträgt 180 m².

1.5 PLANUNTERLAGEN

Der **Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnquartier am Ententeich“** in Lauda besteht aus:

- ⊕ **Planzeichnung** (Teil A) im Maßstab 1: 500, erstellt durch die **ibu-GmbH**,
- ⊕ **Planungsrechtlichen Festsetzungen** (Teil B) und **Örtlichen Bauvorschriften** (Teil B), erstellt durch die **ibu-GmbH**,
- ⊕ **Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan** (Teil C), erstellt durch die **ibu-GmbH**,
- ⊕ **Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansichten** (Teil C), erstellt durch die **ibu-GmbH**,
- ⊕ **Begründung**, erstellt durch die **ibu-GmbH**, 97941 Tauberbischofsheim,
- ⊕ **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** vom 28.10.2022, erstellt durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg, Herr Stumpf / Herr Kaiser,
- ⊕ **Schallimmissionsprognose Verkehrslärm** vom 14.11.2022, erstellt durch die **Wölfel Engineering GmbH+Co.KG**, 97204 Höchberg.

1.6 PLANUNGSSTAND

Endgültige Fassung für den Beschluss mit Datum vom **03.05.2023**

2. LAGE UND BESTANDSSITUATION FL.ST.NR. 6539

2.1 LAGE IM RAUM

Der Planbereich „Wohnquartier am Ententeich“ liegt im Nordosten von Lauda und ist erreichbar über die im Osten direkt angrenzende Ortsstraße „Flürleinsweg“. Der „Flürleinsweg“ ist an die im Süden angrenzende Landesstraße L511 („Oberlauaer Straße“) angebunden. Das Plangebiet ist über diese innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit der Stadtlage von Lauda sowie mit dem übergeordneten Verkehrssystem, der Bundesstraße B290, verbunden.

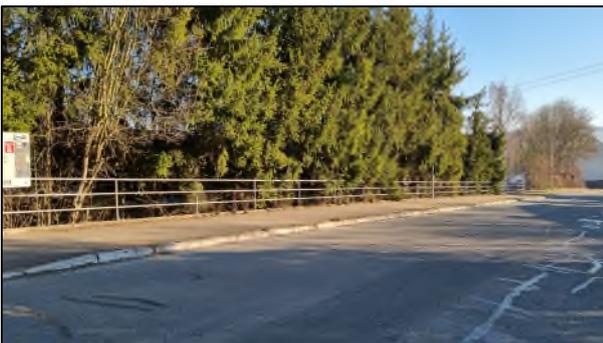


Bild 3: Südseite des Grundstücks Fl.St.Nr. 6539 im direkten Anschluss an die Oberlauaer Straße, Blick in Richtung Osten



Bild 4: Einmündung Flürleinsweg / Oberlauaer Straße, im Hintergrund: vorh. Bebauung Grundstück Fl.St.Nr. 6539, Blick in Richtung Westen

2.2 BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier am Ententeich“ bzw. das Baugrundstück wird begrenzt:

- ⊕ im **Westen** von Flächen mit Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau),
- ⊕ im **Norden** von Garten- bzw. Grün- und Gehölzflächen,
- ⊕ im **Osten** von Flächen mit Wohnbebauung (Ein-/Zwei-Familienhäuser) und
- ⊕ im **Süden** von der Oberlauaer Straße“ (Landesstraße L511).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von 0,26 ha umfasst das Grundstück Fl.St.Nr. 6539 sowie einen Teilbereich des Straßengrundstücks 75/6 („Flürleinsweg“). Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Bild 5: Ostseite des Grundstücks Fl.St.Nr. 6539 (rechts), im Vordergrund „Flürleinsweg“, Blick in Richtung Süden

2.3 TOPOGRAPHIE

Das vorhandene Gelände im Plangebiet steigt relativ homogen von Norden in Richtung Süden. Entlang der nördlichen Grenze liegen die vorhandenen Höhen im Bereich 200 müNN. Die Höhen des Gehwegs „Oberlaudaer Straße“ entlang der südlichen Grundstücksgrenze Fl.St.Nr. 6539 liegen zwischen ca. 202,80 müNN im Osten und ca. 204,30 müNN im Westen. Im Planbereich besteht ein Höhenunterschied von knapp über 4 Meter.



Bild 6: Bestandsvermessung Planbereich vom 23.06./ 11.07.2022, erstellt durch die ibu-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim



Zwischen dem Gehweg „Oberlaudaer Straße“ und dem Grundstück Fl.St.Nr. 6539 ist eine Stützwand vorhanden, die das gehwegseitig höher liegende Gelände hält und einen Geländeversatz von über einem Meter überbrückt.

Die vorhandenen Geländeneigungen liegen im Mittel bei ca. 3 %.

2.4 VORHANDENE BEBAUUNG

Auf dem Grundstück ist ein Lager- und Bürogebäude (Hauptgebäude) vorhanden, das im Jahr 1969 erbaut wurde. Der Baukörper weist folgende Daten auf:

Geschossigkeit: 1 Vollgeschoss mit Teilunterkellerung (Sockelgeschoss) auf der Ostseite

Abmessungen: $l \times b = \text{ca. } 41 \text{ m} \times 12 \text{ m}$

Traufhöhe: $TH \leq \text{ca. } 5,4 \text{ m}$, bezogen auf das anstehende Gelände

Firsthöhe: $FH = \text{ca. } 6,5 \text{ m}$, bezogen auf das anstehende Gelände.

Dachneigung: $DN = \text{ca. } 12^\circ$

Baukonstruktion: Massivbauweise

Dachkonstruktion: Pfetten und Binder in Holzkonstruktion

Dacheindeckung: Wellfaserzementplatten

Im Nordwesten des Planbereichs befindet sich ein Gartenhäuschen; der Zustand dieser Nebenanlage ist allerdings als desolat zu bewerten.

Sowohl das Hauptgebäude als auch die Nebenanlage werden im Zuge der Neubebauung abgebrochen.

2.5 JETZIGE UND EHEMALIGE NUTZUNG / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das auf dem Grundstück vorhandene Lager- und Bürogebäude Halle wurde ursprünglich als Strumpffabrik geplant, aber lediglich als Lagerhalle gewerblich bis Ende der 80er Jahre genutzt. Danach war das Gebäude an verschiedene Gewerbetreibende vermietet. Der letzte Mieter, ein Samen-Großhandel, nutzte Teile des Lager- und Bürogebäudes bis Ende Juni 2022.

Der gewerblich genutzte Baukörper liegt innerhalb eines durch Wohnnutzung geprägten Umfeldes.

2.6 VEGETATION

Ungefähr ein Drittel des knapp 2.400 m² umfassenden Baugrundstücks sind versiegelt, d.h. mit Gebäuden und privaten Verkehrsflächen überbaut. Die geschotterten Flächen im Osten des Baugrundstücks umfassen eine Fläche mit ca. 300 m². Die verbleibenden Flächen wurden bis dato gärtnerisch genutzt und weisen Rasenflächen auf, partiell durchsetzt mit Gehölzbeständen; die Rasenflächen liegen derzeit brach.

Neben Nadelgehölzen, insbesondere im Süden entlang der „Oberlaudaer Straße“, sind Obst- und Laubbäume sowie Strauchgehölze auf dem Baugrundstück überwiegend im Westen und Nordwesten des Planbereichs vorhanden.

2.7 ALTLASTEN

Innerhalb des Baugrundstücks Fl.St.Nr. 6539 sind nach dem aktuellen Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten, Verdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

3. SCHUTZGEBIETE

3.1 WASSERSCHUTZGEBIET



Bild 7: Lufbild mit Darstellung der Wasserschutzgebietszone – Quelle: LUBW

Das Baugrundstück liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III und IIIA des WSG Tauberaue (WSG-Nr. 128.215 / Datum der Rechtsverordnung 24.05.1994), d.h. es ist für die Trinkwassergewinnung von Bedeutung.

3.2 BIOTOPE / LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

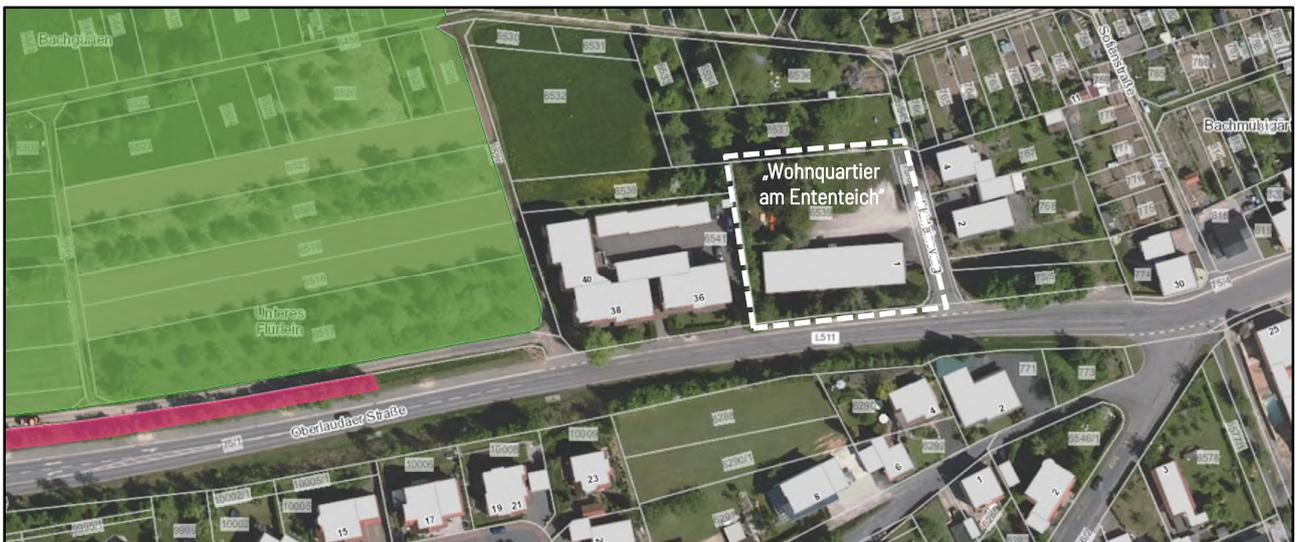


Bild 8: Lufbild mit Darstellung des westlich gelegenen Offenlandbiotops (rot) und Landschaftsschutzgebietes Lauda-Königshofen (grün) – Quelle: LUBW

In einem Abstand von ca. 120 m liegt westlich des Baugrundstücks ein kartiertes Offenlandbiotop (Feldhecke W Lauda, Biotopnummer 164241285239) nördlich entlang der „Oberlaudaer Straße“.

In einer Entfernung von ca. 65 m beginnt im Westen das Landschaftsschutzgebiet Lauda-Königshofen (Schutzgebiets-Nr. 1.28.015).

3.3 ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN

In einer Entfernung zwischen 70 m und 100 m verläuft nördlich des Baugrundstücks der „Oberlaudaer Bach“. Das Baugrundstück wird von den Überflutungsflächen des 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) und des Extrem-Hochwassers (HQ_{Extrem}) nicht tangiert.

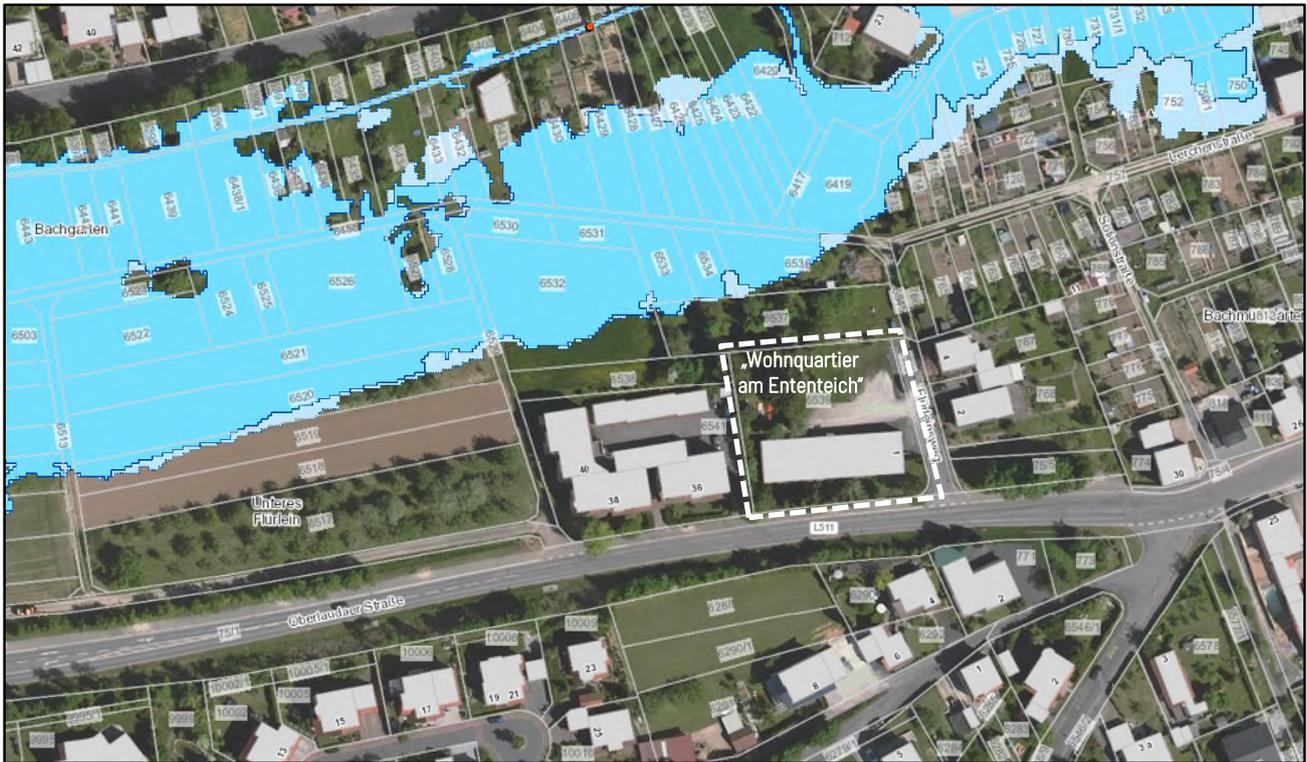


Bild 9: Lufbild mit Darstellung der Überflutungsflächen HQ₁₀₀ (blau) und HQ_{Extrem} (hellblau) – Quelle: LUBW

3.4 WEITERE SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE / SCHUTZGEBIETE

Weitere Schutzwürdige Objekte oder Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Quellenschutzgebiete etc. sind von der Planung nicht betroffen.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 (LEP 2002) BADEN-WÜRTTEMBERG

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt der Main-Tauber-Kreis in der Region Franken. Alle Gemeinden im Main-Tauber-Kreis, damit auch alle Flächen der Stadt Lauda-Königshofen, werden dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Das Plangebiet gehört innerhalb des Landesentwicklungsplanes zum Mittelbereich Tauberbischofsheim.

4.2 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

4.2.1 Allgemein

Die Stadt Lauda-Königshofen ist als **Unterzentrum** ausgewiesen und liegt gemäß den regionalplanerischen Darstellungen als Schnittstelle auf den Entwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg) und (Ellwangen) – Crailsheim – Rot am See – Blaufelden / Schrozberg – Niederstetten – Weikersheim – Bad Mergentheim – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld / Lohr). Diese Entwicklungsachsen sind durch die Ergänzung mittels zusätzlich aufgeführter Unter- und Mittelzentren konkretisiert und konkret ausgeformt. Diesen Zentren kommt ebenfalls eine verstärkte Entwicklungsfunktion zu.

4.2.2 Regionale Siedlungsstruktur

Lauda-Königshofen ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsbereich dargestellt, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll [Plansatz 2.4.1 Z(1)]. Die verstärkte Siedlungstätigkeit soll bevorzugt in Stadtteil Lauda erfolgen.

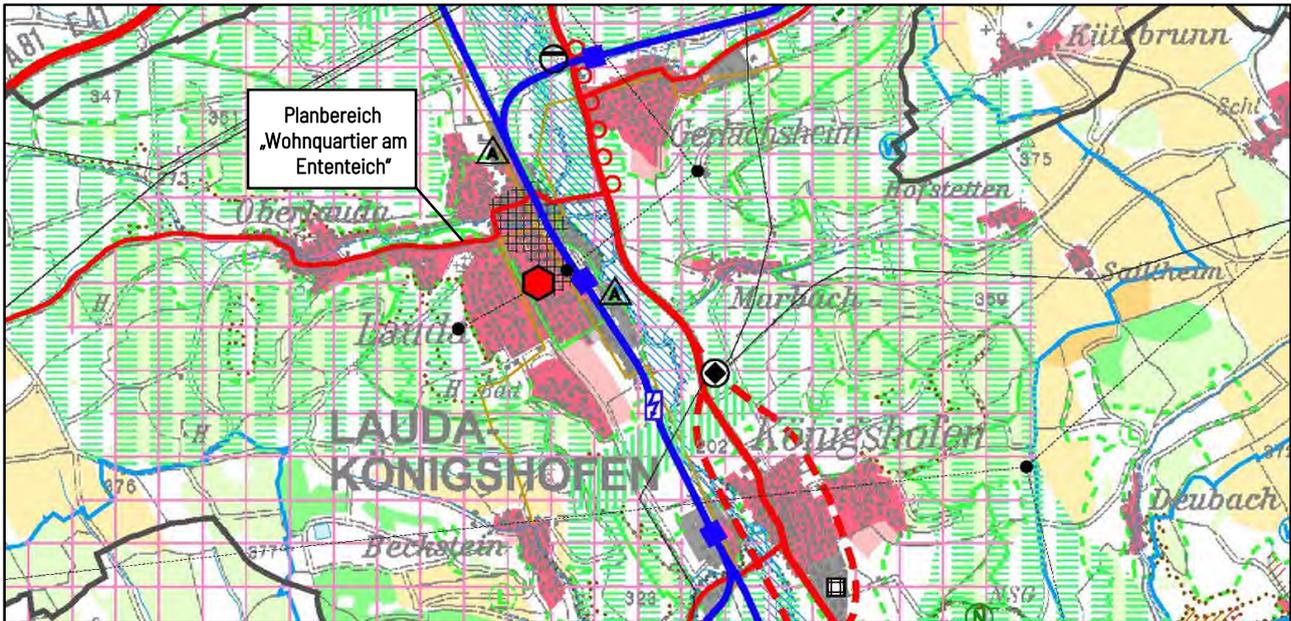


Bild 10: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 – Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken

4.2.3 Vorbehalts- und Vorranggebiet

Der Planbereich liegt in keinem Vorbehalts- oder Vorranggebiet.

Lauda-Königshofen liegt inmitten eines Regionalen Grünzuges im mittleren Taubertal. Die Landschaft mit der Talau, den Talhängen und den Talschultern des Muldentals wird hier vielfältig genutzt für Wald- und Landwirtschaft sowie Weinbau. Die wichtigsten Funktionen bestehen dabei für den Naturschutz und die Landschaftspflege insbesondere in der Talau und an den Trockenhängen, für die Frischluftbildung auf den Talschultern und -hängen, für die siedlungsnah und Langzeiterholung, die Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, die Bodenerhaltung sowie für die Land- und Forstwirtschaft.

Die Stadtlage von Lauda wird allerdings von dieser Festlegung in der Raumnutzungskarte nicht überlagert.

Ein Landschaftsschutzgebiet besteht westlich des Baugrundstücks und wird durch den Planbereich nicht tangiert.

4.2.4 Siedlungsentwicklung

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre ist in Unterzentren beim Wohnungsbau eine Mindest-Bruttowohndichte in Höhe von 45 EW/ha zugrunde zu legen [Plansatz 2.4.0 Z(5)].

4.2.5 Beachtung der Raumordnerischen Zielsetzungen und Grundsätze

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Für die Planung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) und des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 von Bedeutung. Hinzu kommen ergänzend die im Regionalplan enthaltenen Leitbilder für die Region Heilbronn-Franken.

Aufgabe der Raumordnung ist es, die unterschiedlichen überörtlichen Nutzungen im Raum untereinander und gegeneinander abzuwägen. Bereits auf raumordnerischer Ebene liegen Aussagen zur Siedlungsentwicklung vor, die es zu beachten und zu berücksichtigen gilt.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung nicht tangiert. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist gegeben.

4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010PLUS LAUDA-KÖNIGSHOFEN

4.3.1 Allgemein

Aufgabe des **Flächennutzungsplanes 2010plus** als vorbereitender Bauleitplan ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke auf der Gemarkung Lauda-Königshofen vorzubereiten und zu leiten. Hierzu ist der Flächennutzungsplan immer aus den übergeordneten Planungen zu entwickeln. Er soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln. Zu berücksichtigen sind dabei die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit, die Belange der Landschaft, des Umweltschutzes, der Wirtschaft und der Land- und Forstwirtschaft.

4.3.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2010plus

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen trägt die Bezeichnung FNP 2010plus und ist seit 27.01.2012 rechtskräftig.

4.3.3 Jetzige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen ist der Planbereich „Wohnquartier am Ententeich“ in Lauda als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnquartier am Ententeich“ und kann somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden.

Die westlich und östlich angrenzenden Grundstücksflächen liegen ebenfalls in einer gemischten Baufläche. Die südlich des Baugrundstücks bzw. der „Oberlaudaer Straße“ liegenden Siedlungsflächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Als Hauptnutzungsart auf den Grundstücken im Umfeld des Planbereichs steht die Wohnnutzung allerdings im Vordergrund.

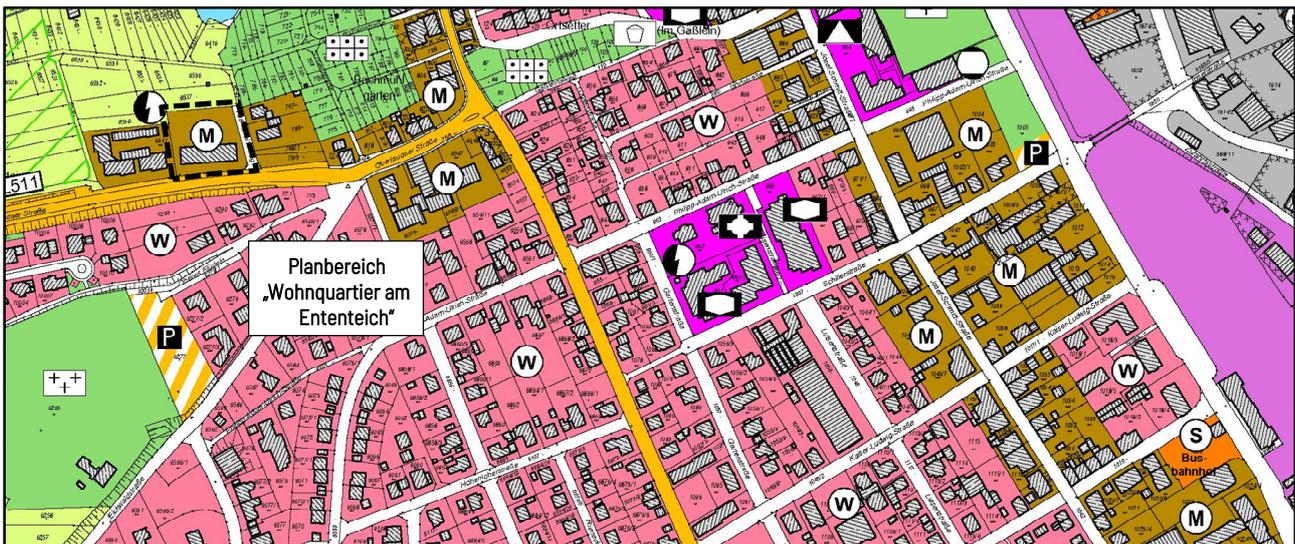


Bild 11: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan mit Darstellung des Planbereichs (unmaßstäblich).

4.3.4 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. PLANUNG

5.1 ZIELE DER PLANUNG

Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 2 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder fortzuschreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnquartier am Ententeich“ soll entsprechend des § 1 Abs. 5 BauGB neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten, der die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnquartier am Ententeich" ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Wohnnutzung zu schaffen. Die Nutzung des Planbereichs als Wohnbaugebiet ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurden in Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung im Umfeld des Baugrundstücks erarbeitet und in das vorliegende Planwerk integriert. Die städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers sieht eine optimierte Ausnutzung des Planbereichs mit einem hohen Anteil an überbaubaren Bauflächen verbunden grünordnerischen Maßnahmen vor. Die verkehrstechnische Haupteinschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Flürleinsweg“.

Folgende Ziele werden zudem für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnquartier am Ententeich" formuliert:

- ⊕ Entwicklung des Planbereiches zu einem Gebiet mit attraktivem Erscheinungsbild in der Randlage von Lauda und mit positivem Image durch anspruchsvolle grünordnerische Gestaltung, wodurch die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes minimiert werden soll;
- ⊕ Anpassung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung);
- ⊕ Minimierung der Neuversiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß;
- ⊕ Festsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten Maßnahmen.

Mit der Planung wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch angemessene Festsetzungen Rechnung getragen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist generell im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belangen, die auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, werden in der anliegenden Grünordnungsplanung aufgezeigt und abgehandelt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belangen, die auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, werden in der anliegenden Grünordnungsplanung aufgezeigt und abgehandelt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Ermittlung und Bereitstellung von eventuell erforderlichen Ausgleichsflächen wird aufgrund der vorliegenden Verfahrensart nicht erforderlich.

5.2 KOMMUNALE SIEDLUNGSENTWICKLUNG / BAUFLÄCHENBEDARF

Lauda-Königshofen ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsbereich dargestellt, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die die Eigenentwicklung hinaus verstärkt im Stadtteil Lauda vollziehen soll.

Bedingt durch die Lage auf der regionalen Entwicklungsachse hat sich Lauda in den letzten Jahren und Jahrzehnten stetig entwickelt. Eine gute Infrastruktur mit Schulen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten sowie zahlreichen Arbeitsplätzen in und um Lauda verbunden mit der zentralen Lage im mittleren Taubertal mit kurzer Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz dokumentieren die Attraktivität und den besonderen Stellenwert des Stadtteils Lauda.

Bei der Stadtverwaltung gehen stetig Anfragen nach Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen Lauda und Königshofen sowie in den Ortsteilen ein, die derzeit nur bedingt bedient werden können. Daher ist die weitere verstärkte Siedlungsentwicklung in Lauda für die Stadt Lauda-Königshofen von zentraler Bedeutung. Das „Wohnquartier am Ententeich“ bietet in diesem Zusammenhang gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im

räumlichen Zusammenhang bestehender Wohnsiedlungsflächen. Die Realisierung des geplanten Wohnquartiers stellt für die Stadt Lauda-Königshofen somit einen weiteren Baustein dar, der die örtliche Struktur von Lauda stärkt und dabei zur Erhaltung und Fortentwicklung attraktiver Lebensbedingungen beiträgt sowie Abwanderungen aus dem Stadtgebiet entgegenwirkt.

5.3 STANDORTALTERNATIVEN

Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit wurde die ehemals gewerblich genutzte Brachfläche im Innenbereich von Lauda für eine Wohnbebauung gezielt angestrebt. Verfügbare Standortalternativen mit vergleichbarer Ausgangssituation sind im Innenbereich von Lauda momentan nicht vorhanden.

5.4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / PLANUNGSKONZEPT

5.4.1 Erläuterung

Eine brachliegende bebaute Gewerbefläche in einem bestehenden Wohnsiedlungsbereich von Lauda soll zukünftig Raum für ein neues Wohnquartier schaffen. Der alte, ehemals gewerblich genutzte Baukörper, der auf der zur Verfügung stehenden Fläche vorhanden ist, wird dazu abgebrochen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, ein der vorhandenen Umgebungsbebauung und der geplanten Nutzung angemessenes Wohnquartier in klarer, zeitloser architektonischer Formensprache zu entwickeln. Entsprechend der festgelegten besonderen Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) sieht das städtebauliche Konzept zwei, baugleiche Wohngebäude in klarer architektonischer Formensprache im Planbereich vor. Um eine Überfrachtung der Raumkante entlang der „Oberlaudaer Straße“ zu vermeiden und um ein lockeres Erscheinungsbild des künftigen Wohnquartiers zu gewährleisten, sieht das städtebauliche Konzept einen Rückversatz des westlichen Baukörpers vor.

Beide baugleiche Wohnhäuser weisen je drei Wohngeschosse und ein „gemeinsames“ Untergeschoss auf. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind jeweils vier Wohneinheiten konzipiert. Die geplanten 3-Zimmer-Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen 75 m² und 85 m² auf. Im 2. Obergeschoss werden insgesamt 3 Penthouse-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 65 m² und 85 m² untergebracht. Insgesamt entstehen 11 Wohneinheiten pro Wohnhaus, d.h. 22 Wohneinheiten im Planbereich. Alle Wohnungen sind barrierefrei über einen Aufzug erreichbar.

Die Untergeschosse der Wohnhäuser sind unterirdisch miteinander verbunden. Im „gemeinsamen“ Untergeschoss ist eine Tiefgarage für PKW's neben Technik- und Abstellräumen untergebracht. Das Parkplatzangebot auf dem Baugrundstück wird durch weitere Stellplätze im Nordosten des Planbereichs ergänzt.

Die Grünordnungsplanung sieht eine partielle Eingrünung des Planbereichs mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vor. Des Weiteren ist eine artenreiche Gestaltung der Gartenanlagen vorgesehen, die zur Grünvernetzung und somit zur Förderung der Biodiversität beiträgt.

Zusammenfassende Konzeptdaten der zwei baugleichen Gebäude:

- ⊕ Abmessungen: l x b = ca. 24,4 m x 16,8 m
- ⊕ Gebäudehöhe ab EFH = ca. 9,7 m bzw. ab UFH = 12,8 m
- ⊕ Partiiell begrüntes Flachdach mit PV-Anlage
- ⊕ 3 Wohngeschosse zzgl. 1 Untergeschoss als Vollgeschosse
- ⊕ Insgesamt 22 Wohneinheiten im Planbereich, bzw. 11 Wohneinheiten je Gebäude
- ⊕ Insgesamt 42 Stellplätze auf dem Grundstück:
 - 2 x 13 Stellplätze pro Gebäude (im Untergeschoss)
 - 16 Stellplätze im Nordosten des Baugrundstücks

5.4.2 Planungskonzept

Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. für den Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die Planung der Sommer & Lauber GmbH aus Lauda dar (Stand September 2022). Das vorliegende Planungskonzept wurde im Rahmen des Vorentwurfs erarbeitet. Zur planerischen Erläuterung sind nachfolgend die Grundrisse zu den Untergeschossen sowie zu den Erdgeschossen exemplarisch dargestellt. Die Ansichten sind einem separaten Plan dargestellt.

Geringfügige Abweichungen des dargestellten Planungsinhalts sind im Rahmen der weiteren Entwurfs- und Genehmigungsplanung möglich.

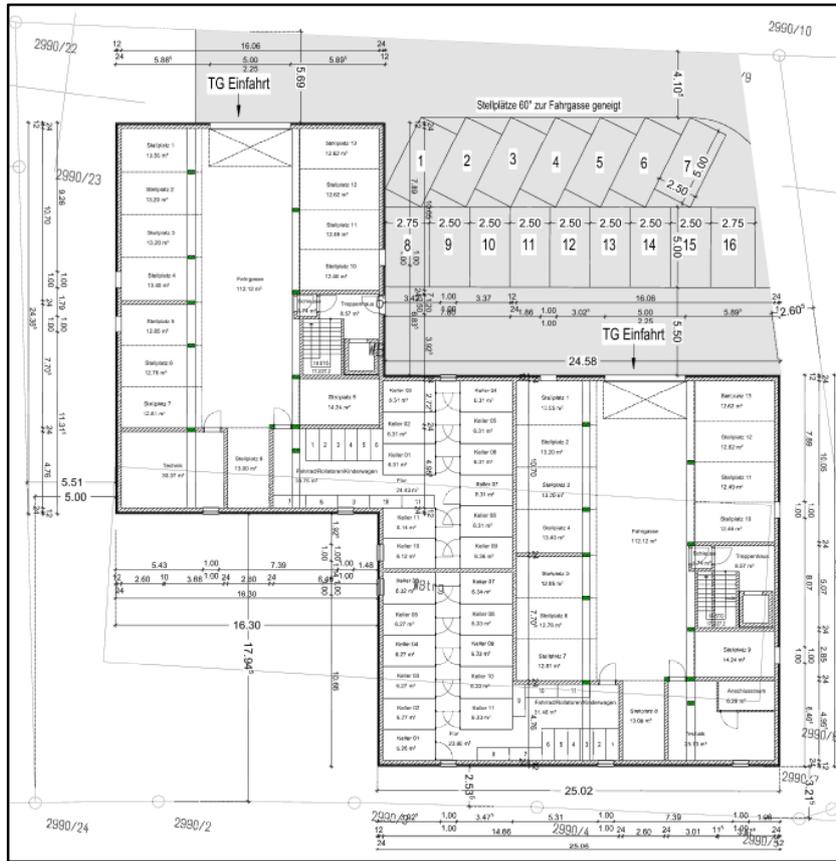


Bild 12: Planungskonzept Untergeschosse - Quelle: Sommer & Lauber



Bild 13: Planungskonzept Erdgeschoss - Quelle: Sommer & Lauber

5.5 BELEGUNGSDICHTE

5.5.1 Allgemein

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die regionalplanerischen Festlegungen von Mindestwerten für die anzustrebende Siedlungsdichte in Neubaugebieten zu beachten. Die vorgegebene Bruttowohndichte bestimmt sich maßgeblich nach der regionalplanerischen Funktionszuweisung sowie der jeweiligen Raumkategorie. Lauda-Königshofen ist regionalplanerisch als „Unterzentrum“ eingestuft. Somit ist der regionalplanerische Wert der Brutto-Wohnbaudichte für Lauda mit 45 Einwohner pro Hektar (EW/ha) festgelegt.

Die Stadt Lauda-Königshofen unterstützt die regionalplanerischen Leitvorstellungen der Nachhaltigkeit. In erster Linie sollen aber in diesem Hinblick brach liegende private Bauflächen im innerörtlichen Bereich wieder aktiviert und einer Nachnutzung zugeführt werden. Zum einen kann dadurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden, zum anderen entstehen in der Regel keine oder nur geringe Erschließungskosten.

Die regionalplanerischen Vorgaben zur Belegungsdichte werden mit der Ausweisung des Planbereichs „Wohnquartier am Ententeich“ beachtet.

5.5.2 Berechnung der Belegungsdichte

Grundlagen

Bei der Berechnung der Belegungsdichte werden die Wohnungen aller zwei Gebäude im Planbereich zugrunde gelegt.

EG:	2 Gebäude x 4 Wohnungen x Belegung mit 1 bis 3 Bewohner =	8 bis 24 Bewohner
1. OG:	2 Gebäude x 4 Wohnungen x Belegung mit 1 bis 3 Bewohner =	8 bis 24 Bewohner
2. OG:	2 Gebäude x 3 Wohnungen x Belegung mit 1 bis 3 Bewohner =	<u>6 bis 18 Bewohner</u>

Ansatz zur Berechnung der Belegungsdichte / Bewohner im Planbereich: 22 bis 64 Bewohner

Spanne Belegungsdichte

$$\frac{22 \text{ bis } 64 \text{ Bewohner}}{0,257 \text{ ha}} = \underline{85,6 \text{ bis } 249,0 \text{ Bewohner/ha}}$$

Die rechnerisch ermittelte Spanne der Siedlungsdichte im Planbereich liegt, selbst bei Betrachtung des unteren Spannenwertes, weit über der raumordnerischen Zielvorgabe mit ≥ 45 Bewohner/ha.

5.6 ERSCHLIEßUNG

5.6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung sowohl für Fahrzeuge als auch für Fußgänger erfolgt momentan über den östlich angrenzenden „Flürleinsweg“. Mit Neubebauung des Baugrundstücks bleibt die Verkehrserschließung über diese Ortstraße erhalten. Die Höhenlage der Gebäude sowie die Zu- und Abfahrten/-gänge werden an den vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum des „Flürleinsweg“ angepasst; die Höhenlage und die Verkehrsraumgliederung des „Flürleinsweg“ bleiben unverändert.

5.6.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung ist auf dem Baugrundstück ebenfalls vorhanden und reicht bei Neubebauung zur Versorgung des Baugrundstücks in quantitativer und qualitativer Hinsicht weiterhin aus.

Sofern im Zuge der Neubebauung das Erfordernis eines Zweitanschlusses an das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsteht, wird dies mit den Stadtwerken Stadt Lauda-Königshofen abgestimmt.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist über das bestehende Wasserversorgungssystem gewährleistet.

5.6.3 Entwässerung

Das bereits bebaute Grundstück wird über das vorhandene öffentliche Kanalsystem im „Flürleinsweg“ entwässert (best. Anschluss an die Kanalhaltung KS04/467-KS04/466 / DN300 Stz / Mischsystem).

Auf dem Baugrundstück selbst sind aufgrund der bestehenden Bebauung bereits Entwässerungseinrichtungen vorhanden. Diese werden mit dem Abbruch des vorhandenen Baukörpers zurückgebaut und an die Neubebauung angepasst.

Sofern im Zuge der Neubebauung das Erfordernis eines Zweitanschlusses an das öffentliche Kanalnetz entsteht, wird dies mit der Stadt Lauda-Königshofen abgestimmt.

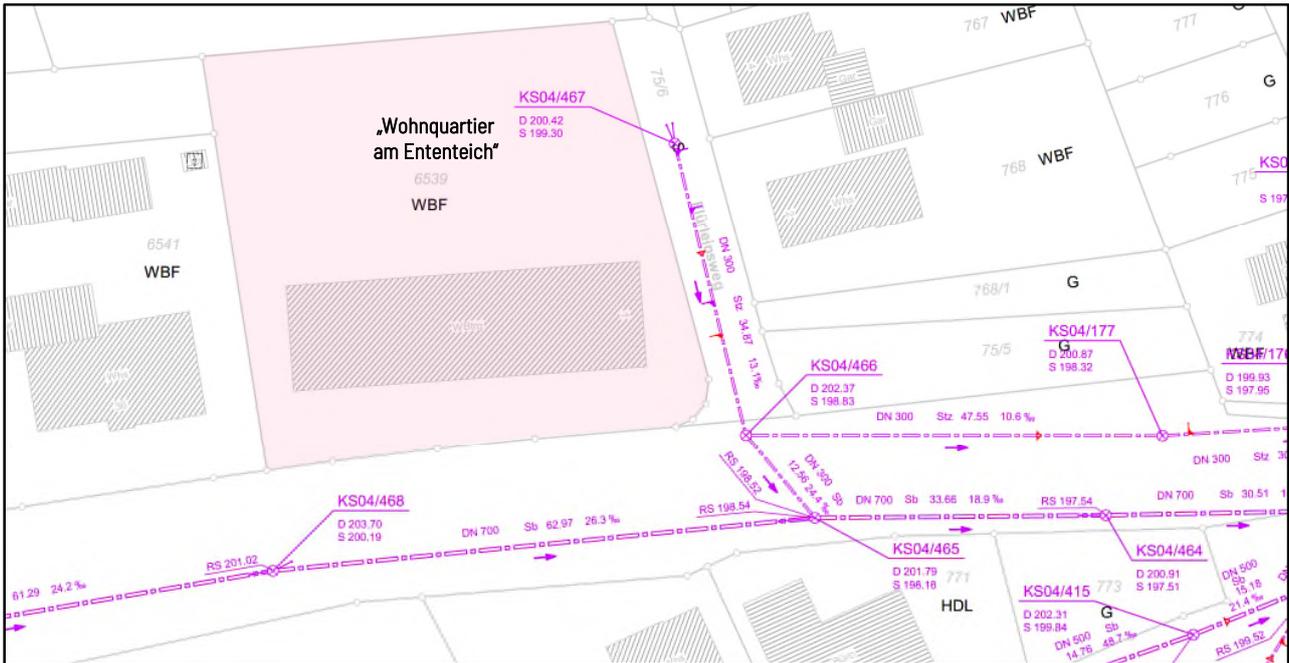


Bild 14: Auszug aus dem Kanalbestandsplan „Lauda Süd“ mit Darstellung des Baugrundstücks – Quelle: Stadt Lauda-Königshofen

5.6.4 Sonstige Versorgung

Weitere Versorgungseinrichtungen (Strom, Telefon) sind ebenfalls bereits auf dem Baugrundstück vorhanden. Geplante, objektbezogene Modifizierungen der bestehenden Versorgungseinrichtungen (z.B. Anschluss an das Glasfasernetz) werden im Zuge der weiteren Planungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

5.7 GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ

5.7.1 Fachliche Ziele des Umweltschutzes und des Naturschutzes für das Plangebiet

In der Raumnutzungskarte des **Regionalplans** finden sich keine Hinweise auf schutzbedürftige oder besonders zu sichernde Bereiche, die planerisch zu berücksichtigen wären. Folgende umweltbezogenen Ziele, die grundsätzlich das Planungsvorhaben betreffen, werden genannt:

- ⊕ „Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln.“ (1.2.4. G (2))
- ⊕ „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und die Auswirkungen sind zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“ (1.2.4. G (3))
- ⊕ „Den Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so angeordnet und ausgestaltet werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in möglichst großem Umfang erhalten bleibt. Soweit möglich sollen sie entsprechend den gesamtträumlichen Anforderungen konzentriert werden. Die Schonung eines Schutzgutes zu Lasten eines anderen ist dabei grundsätzlich zu vermeiden. Die Inanspruchnahme von Naturgütern soll so erfolgen, dass großräumige Umweltbelastungen minimiert und teilräumliche Umweltüberlastungen vermieden werden.“ (3 G (3))

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG sowie Gebietes des Netzes Natura 2000 werden von der Planung nicht berührt.

Böden mit besonderen Funktionen oder Geotope sind nicht betroffen.

Gemäß der amtlichen Biotopkartierung sind keine besonders geschützten Biotope im Geltungsbereich vorhanden.

5.7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Allgemein

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben. Der Artenschutz ist eine wesentliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauleitplänen.

Die naturschutzrechtlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg Herr Stumpf / Herr Kaiser mit Datum vom 25.10.2022 erstellt. Im Zuge der Prüfung wurde ermittelt, ob und in welcher Weise in Folge der Bauleitplanung artenschutzrechtliche Verbote tangiert werden. Sofern Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten sind, muss eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich sein.

Zur Abschätzung der Betroffenheit streng geschützter Arten wurden 9 Begehungen zu Erfassung von Vorkommen streng geschützter Arten bzw. von typischen Habitatstrukturen für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten durchgeführt.

Auf den anliegenden Fachbeitrag mit seinen detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen.

5.7.3 saP - Gutachterliches Fazit

Das gutachterliche Fazit wird unter Ziffer 5 der anliegenden saP wie folgt dargestellt:

„Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier am Ententeich“ ist für im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannte Arten, für die ein Vorkommen Bereich der geplanten Baumaßnahme nachgewiesen oder potenziell möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.

Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen.

Mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Populationen ist nicht zu rechnen.“

5.7.4 saP - Vorhandene Habitatstrukturen

Aufgrund der Siedlungsnähe und der vorhandenen Habitatstrukturen sind im Gebiet vor allem Brutvogelarten zu erwarten. Durch die Siedlungsnähe kann allerdings das Vorkommen stöempfindlicher Vogelarten ausgeschlossen werden. An den vorhandenen Gebäuden wurden keine Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten festgestellt. Die vorhandenen Obstbäume weisen teilweise Habitatstrukturen wie Höhlen, Spalten und Risse auf, die von höhlenbrütenden Vogelarten, aber auch von Fledermäusen potenziell als Quartierstandorte genutzt werden können. Am bzw. im vorhandenen Gebäude wurden keine Hinweise auf Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten vorgefunden. Im Planbereich sind Wirtspflanzen des Großen Feuerfalters vorhanden; Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen konnten allerdings nicht festgestellt werden.

Der Planbereich bietet ansonsten keinen Lebensraum von weiteren streng geschützten Tiergruppen wie Reptilien, Amphibien, Käfer etc. aufgrund fehlender Strukturen bzw. ungeeigneter Habitatausstattung; Indizien auf aktuelle Vorkommen wurde im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht festgestellt.

In der Rasenfläche südlich des bestehenden Hauptgebäudes wurden zwei Orchideenarten festgestellt. Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten können ansonsten aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen ausgeschlossen werden.

5.7.5 saP - Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Es werden die folgenden Vorkehrungen zur Vermeidung durchgeführt, um Gefährdungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Maßnahme V1: Rodungsarbeiten:

- Soweit Gehölzbestände von den Baumaßnahmen betroffen sind, sind diese im Vorfeld der Baumaßnahmen (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Brutzeit der Vögel) zu roden bzw. zurückzuschneiden. Sofern dies nicht möglich ist, ist sicherzustellen, dass in den betroffenen Gehölzbeständen keine Vögel brüten oder Quartierstandorte von Fledermäusen betroffen sind.
- Soweit Bäume bzw. Gehölze erhalten werden können, sind diese während der Bauphase zu schützen.

Maßnahme V2: Abrissarbeiten

Abrissarbeiten des bestehenden Gebäudes und Gartenhäuschens sind während der Wintermonate durchzuführen (November bis Februar).

Maßnahme V3: Vorhandene Vogelnistkästen

Die vorhandenen Nistkästen an bestehenden Gehölzen sind zu bergen und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wieder auszubringen.

Maßnahme V4: Anbringen von zusätzlichen Vogelnistkästen

Der Verlust potenzieller Nistmöglichkeiten für Vögel ist durch das Ausbringen von 4 Nistkästen nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu kompensieren (2 x Meisenkästen, 1 x Starenkasten, 1 x Halbhöhle).

Maßnahme V5: Anbringen von Fledermauskästen

Der Verlust potenzieller Fledermausquartiere ist durch das Anbringen von 3 Fledermauskästen (Flachkästen) an den neuen Gebäuden zu kompensieren.

Maßnahme V5: Überprüfung der Ampferpflanzen vor Baubeginn

Vor Eingriffsbereich sind die Ampferpflanzen im Eingriffsbereich und im Bereich der Baustelleneinrichtungen auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters zu untersuchen (Eier, Raupen, Puppen, Fraßspuren). Sofern Entwicklungsstadien festgestellt werden, sind die betroffenen Ampferpflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit des Falters zu erhalten.

5.7.5 saP - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality measures) werden nur durchgeführt, sofern Gefährdungen lokaler Populationen zu erwarten sind. Da kein Gefährdungspotenzial im Rahmen der saP ermittelt wurde, werden CEF-Maßnahmen nicht erforderlich.

5.7.6 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die zu erwartenden Wirkfaktoren auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden wie folgt abgeschätzt:

- ⊕ Der Bebauungsplan bewirkt eine potenzielle Erhöhung der Flächeninanspruchnahme und somit eine potenzielle Erhöhung der Bodenversiegelung auf max. 60 % des Planbereichs.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass knapp ein Drittel des Planbereichs bereits aus versiegelten Flächen in Form von Gebäuden und versiegelten Wegflächen besteht. In diesen versiegelten Bereichen sind bereits jetzt schon keine natürliche Bodenfunktionen mehr vorhanden.
- ⊕ Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation innerhalb des Geltungsbereichs zum größten Teil nicht mehr vorhanden.
- ⊕ Der höhere Versiegelungsgrad wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate sowie auf das Kleinklima aus.

- ⊕ Durch die Umnutzung des bereits partiell bebauten Areals im Innenbereich kann eine Flächenausweisung an anderer Stelle im Außenbereich und somit Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche vermieden werden.
- ⊕ Aufgrund der innerörtlichen Lage ist der Planbereich für das Landschaftsbild nicht relevant.
- ⊕ Innerhalb des Plangebietes sind momentan keine Erholungseinrichtungen vorhanden. Das Plangebiet weist keine Erholungseignung auf.
- ⊕ Gesunde Wohnverhältnisse werden durch den angrenzenden Kraftfahrzeugverkehr auf der „Oberlaudaer Straße“ nicht beeinträchtigt.
- ⊕ Innerhalb des Planbereichs sind keine Kulturdenkmale bekannt.
- ⊕ Die geplanten Baumaßnahmen ist für im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannte Arten, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich belegt oder potenziell möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.
- ⊕ Mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Vogel-Populationen ist nicht zu rechnen.
- ⊕ Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten können aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen ausgeschlossen werden.

5.7.5 Grünordnung

Das Erfordernis grünordnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich in der Regel aus § 1 a Abs. 3 BauGB, also den festzusetzenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich planbedingter Eingriffe. Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (§§ 13- 17 BNatSchG) auf der Ebene des Bebauungsplans. Der Grünordnungsplan wird durch das beschleunigte Verfahren nicht überflüssig, auch wenn "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" sind.

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung im Bebauungsplan wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft definiert, die zu den örtlichen Standortverhältnissen, zur geplanten baulichen Situation und zu den freiraumplanerischen Zielsetzungen des Vorhabenträgers in Bezug gebracht werden. Die grünordnerischen Maßnahmen sollen in ihren Doppelfunktionen als Gestaltungselement zu einem „grünen“ städtebaulichen Erscheinungsbild sowie zur Kompensation planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. Ein separater Grünordnungsplan wurde nicht erstellt.

Die vorhabenbezogene Zielsetzung beinhaltet:

- ⊕ Gestalterische Gesamteinbindung des Baugrundstücks in das Stadt- und Landschaftsbild;
- ⊕ Maßnahmen zur Gewährleistung einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität und zum klimatischen Ausgleich;
- ⊕ Schaffung von partiellen Lebensräumen auf dem Baugrundstück für einheimische Pflanzen, Insekten und andere Tiere;
- ⊕ Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes;

Maßnahmen der Grünordnung

Verpflichtende Vorgaben zu Gehölzpflanzungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen im Planbereich tragen zu einer Durchgrünung und Grünvernetzung des Baugrundstücks, zum klimatischen Ausgleich, zur Förderung der Biodiversität sowie der Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Unter Beachtung der relativ hohen Flächeninanspruchnahme durch die geplante Wohnbaunutzung und des planerischen Erfordernisses zur Herstellung von notwendigen Zu-/Abfahrten und Stellplätzen werden folgende grünordnerische Maßnahmen im Planbereich festgelegt:

⊕ Pflanzgebot PG1 - Baum- und Strauchpflanzungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze

Entlang der südlichen Baugrenze bzw. im Südwesten des Baugrundstücks werden drei gebietsheimische standortgerechte Einzelbäume als Laubbaumhochstämme oder Obstbaumhochstämme verkehrsraumbegleitend zur „Oberlaudaer Straße“ gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Freiräume zwischen den Einzelbäumen werden mit je einer Gehölzgruppe aus gebietsheimischen standortgerechten Straucharten ergänzt. Die Flächen zwischen den Gehölzen innerhalb Pflanzgebotsflächen werden als Rasenfläche oder gärtnerisch als Blühfläche angelegt.

⊕ Pflanzgebot PG2 - Strauchpflanzungen an der Westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze

Entlang der westlichen und östlichen sowie Teilbereichen der südlichen Grundstücksgrenze werden Gehölzgruppen aus gebietsheimischen standortgerechten Straucharten entwickelt. Die Flächen zwischen den Gehölzen innerhalb Pflanzgebotsflächen werden als Rasenfläche oder gärtnerisch als Blühfläche angelegt.

⊕ Pflanzgebot PG3 - Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Das Pflanzgebot PG3 sieht die Pflanzung von 2 weiteren heimischen, standortgerechten Laubbäumen vor.

⊕ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der ökologischen Funktionalität

Es werden im Planbereich Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung der ökologischen Funktionalität durchgeführt, um Gefährdungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

⊕ Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität im Planbereich

Der Grundstückseigentümer hat auf einer Fläche von mindestens 100 m² Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität im Zuge der Gartengestaltung vorzunehmen, die nach eigener Präferenz ausgewählt und kombiniert werden können. Die genaue Festlegung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der weiteren Detailplanungen zu den Außenanlagen.

⊕ Allgemeine Gartengestaltung

Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorgenommen werden. Großflächige monotone „Steinwüsten“ sind nicht förderlich bzw. eher schlecht für die ökologische Vielfalt und für das Klima in Siedlungsflächen. In diesem Zusammenhang wird die Größe von Steingärten auf maximal 10 m² begrenzt.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Abdichtungsbahnen sind daher unzulässig.

⊕ Stellplatzgestaltung

Im Sinne einer nachhaltigen und „naturnahen“ Entwässerung wird das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser auf den Stellplätzen einer Versickerung zugeführt (Ableitung mit Versickerung / Verdunstung über den angrenzenden bewachsenen Oberboden oder Herstellung der Stellplatzoberflächen mit wasserdurchlässigen Materialien).

⊕ Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum mit geschlossenem Lampengehäuse zulässig.

5.8 KLIMASCHUTZ

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg vom 23.07.2013 in der Begründung zu Bauleitplänen zu thematisieren. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht beispielsweise klare Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.

Für die Städte und Gemeinden sind die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen genauso relevant wie diejenigen zum Klimaschutz. Dabei stehen vor allem die folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

- ⊕ wachsende Hitzebelastungen.
- ⊕ Zunahme von Extremniederschlägen.
- ⊕ wachsende Trockenheit.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung können grundlegende Entscheidungen und Zielvorgaben zur Siedlungsstruktur und zum Verkehrskonzept aber auch zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeinsparung, zum Umfang und zur Qualität von Freiflächen (insbesondere wohnortnahes Grün) getroffen und viele andere Ziele (z.B. Hochwasserschutz, Biodiversität) gesetzt werden, die wichtige Voraussetzungen für die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels und den Klimaschutz darstellen.

Detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte liegen für die Stadt Lauda-Königshofen nicht vor, die Fragen des Klimaschutzes und der angepassten Energieverwendung stellen daher einen wichtigen Baustein der Bauleitplanung dar.

Die Entwicklung neuer Baugebiete zur Erweiterung der Siedlungsfläche erfolgt grundsätzlich auf der Basis von Bauleitplänen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Entwicklung neuen Baulands setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Die Entscheidung über die räumliche Lage und Dimension der Baulandentwicklung fällt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Demgegenüber werden durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen die konkreten Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke nach Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen verbindlich festgelegt.

Zu den Zielen einer klimagerechten Baulandentwicklung gehört nicht nur, dass die Auswirkungen auf das lokale und regionale Klima beachtet werden, sondern auch alle Bodennutzungsentscheidungen, die Einfluss auf die Ziele des globalen Klimaschutzes haben, also die Verringerung des Energiebedarfs.

Folgende Maßnahmen sind auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier am Ententeich“ berücksichtigt:

- ⊕ Grünordnerische Maßnahmen, dadurch Verbesserung des Umgebungsklimas;
- ⊕ Verbrennungseinschränkung für Kohle als Brennstoff zu Heizzwecken, dadurch Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und Schonung natürlicher Ressourcen;
- ⊕ Hinweis zur Nutzung solarer Gewinne bei der Gebäudestellung (Südorientierung und großflächige Verglasungen nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung;
- ⊕ Hinweis zur Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen in der wärmedämmenden Gebäudehülle);
- ⊕ Aktive Nutzung geeigneter Dachflächen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik);
- ⊕ Hinweis zur Nutzung anderer regenerativen Energiesysteme, wie Energiegewinnung durch Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke sowie Nutzung von Solarelementen an der Fassade;
- ⊕ Die Nutzung von Öl-Heizungen sollte im Hinblick des bevorstehenden Verbots nicht mehr erfolgen. Folgende Wärmetechnischen Systeme sollten u.a. in Betracht gezogen werden:
 - Gas-Heizung mit Brennwertechnik;
 - Holz-Pellet-Heizung mit Brennwertechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
 - Einsatz von Luft- bzw. Erdwärmepumpen;
 - Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung

5.9 SCHALLIMMISSIONEN

5.9.1 Allgemein

Im Rahmen der Bauleitplanung sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich alle Einwirkungen in die Abwägung einzubeziehen, die gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz zu erheblichen Belästigungen oder Nachteilen in der Nachbarschaft sowie innerhalb des Plangebiets führen können.

Insbesondere sind dies folgende Einwirkungen:

- ⊕ Lärmimmissionen, insbesondere durch
 - Straßen-, Schienen- und Luftverkehr,
 - Industrie- und Gewerbeanlagen,
 - Sport- und Freizeitanlagen,
- ⊕ Luftschadstoff-, Staub- und Geruchsmissionen
- ⊕ Lichtimmissionen
- ⊕ Einwirkungen durch elektromagnetische Felder ("Elektrosmog")
- ⊕ Erschütterungen
- ⊕ und sonstige Einwirkungen wie z.B. Verschattung durch Neubebauung.

Ein wesentliches Ziel des Umweltschutzes ist es, schädliche Immissionen möglichst abzustellen oder auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, um so Menschen vor schädlichen Einwirkungen oder Belastungen (Immissionen) zu schützen.

5.9.2 Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsausgangsbereich von Lauda in Richtung Oberlauda, nördlich der Landesstraße L511 („Oberlaudaer Straße“). Auf das Bebauungsplangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße L511 ein. Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen wurden im anliegenden schalltechnischen Gutachten (Berichtsnummer X1381.002.01.001) der Fa. Wölfel Engineering GmbH aus Höchberg mit Datum vom 08.03.2022 ermittelt und bewertet. Auf die detaillierten Ergebnisse des Gutachtens wird verwiesen

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.

Der maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet liegt bei maximal 61 dB(A). Somit ergibt sich für Aufenthaltsräume von Wohnungen im Plangebiet als maximal erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,ges} \leq 35$ dB. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei üblicher Bauweise die Einhaltung der Anforderung an die Schalldämmung bereits durch andere per Gesetz einzuhaltende Vorschriften (z. B. Gebäudeenergiegesetz) gegeben ist.

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.

5.9.3 Sonstige Immissionen

Es sind keine weiteren immissionsrelevanten Betriebe oder Einrichtungen im Umfeld des Baugrundstücks vorhanden.

5.9.4 Immissionsrelevante Bewertung

Aufgrund des o.g. Sachverhalts ist der Vorhabenträger der Auffassung, dass das Baugrundstück nicht in einem durch ein erhöhtes Immissionspotential gekennzeichneten Bereich liegt.

Negative Einwirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse im „Wohnquartier am Ententeich“ sind nicht zu erwarten.

5.10 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.10.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Trotz Ausweisung der westlich und östlich angrenzenden Grundstücke als gemischte Baufläche ist die Umgebung um das Baugrundstück bereits von Wohnnutzungen geprägt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht somit auch der umliegenden vorhandenen Nutzung, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und somit die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden die Voraussetzungen für die Realisierung des beabsichtigten moderaten Geschosswohnungsbau geschaffen.

Um den Gebietscharakter des künftigen Wohngebietes, aber auch der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu gefährden und um potenzielle Belästigungen, Negativwirkungen und Fehlentwicklungen von vornherein auszuschließen, sind bestimmte Modifikationen des festgesetzten Wohngebietes notwendig. Aufgrund des potentiell höheren Störungsgrades werden die als Ausnahme zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, etc.) nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

5.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der zulässigen Überbaubarkeit wurde die Grundflächenzahl mit $GRZ_{max} = 0,6$ und die Geschossflächenzahl mit $GFZ_{max} = 1,5$ als Obergrenzen im Planbereich festgesetzt. Die festgelegte Grundflächenzahl überschreitet damit die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) vorgegebene Obergrenze des Orientierungswerts ($GRZ_{Obergrenze} = 0,4$). Die festgesetzte Geschossflächenzahl liegt ebenfalls über der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze ($GFZ_{Obergrenze} = 1,2$). Die Realisierung des Vorhabens bewirkt eine erhöhte Überbauung durch Gebäude und privaten Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück. Die festgelegten Nutzungsmaße ermöglichen die Realisierung dieser innerstadttypischen Nutzungsdichte analog zum vorhandenen Geschosswohnungsbau auf dem westlich angrenzenden Baugrundstück.

Die zwei Gebäude sind jeweils mit insgesamt vier Vollgeschossen geplant – drei Vollgeschosse zu Wohnzwecken (Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss) und ein Vollgeschoss als Untergeschoss (Tiefgarage für PKW's sowie Technik- und Abstellräume). Die Höhen der Baukörper werden durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Als höhenmäßige Bezugsebene ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe definiert. Bei der Festlegung der Gebäudehöhen wurde der städtebauliche Gesichtspunkt der möglichst optimalen Einbindung in das vorhandene Stadtgefüge bzw. die Abrundung der bestehenden angrenzenden Bebauung zugrunde gelegt. Zielsetzung dieser Festsetzungen ist die Minimierung der Stadt- und Landschaftsbildbeeinträchtigung aufgrund der Stadtrandlage.

Mit diesen moderaten Festsetzungen soll die beabsichtigte Neubebauung verbunden mit einer baulichen Verdichtung auf dem Baugrundstück gewährleistet werden. Die Festsetzungen führen nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene angrenzende Wohnbebauung, d.h. das geplante Vorhaben wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in den angrenzenden Siedlungsbereichen bereits wohnenden Menschen aus. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt, eine ausreichende Belüftung und Belichtung / Besonnung sowohl auf dem Baugrundstück als auch in den angrenzenden bestehenden Wohnbereichen ist gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenso nicht entgegen.

5.10.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Für die geplante Bebauung gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit umlaufenden Baugrenzen so festgelegt, dass eine optimale und individuelle Ausnutzung des Baugrundstücks sowie künftige bauliche Ergänzungen und geringfügige Erweiterungen gewährleistet werden.

5.10.4 Festsetzung der Höhenlage

Die Festlegung der Höhenlage der künftigen Gebäude wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe als absolute Höhe über NN (Normal Null) mit 203,35 für das Grundstück festgelegt.



Bei der Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf dem Grundstück wurden die Topographie des Grundstücks sowie die bestehenden Straßenhöhen der „Oberlauaer Straße“ und des „Flürleinwegs“ zugrunde gelegt. Somit ist gewährleistet, dass die künftigen Baukörper optimal in das vorhandene Stadtgefüge eingebunden werden.

Zur detaillierten Umsetzung des vorliegenden Konzepts im Rahmen der Genehmigungsplanung wird der Höhenlage bzw. der Erdgeschossfußbodenhöhen der Gebäude eine geringfügige Abweichung von maximal ± 50 cm eingeräumt.

5.10.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Zur Wahrung eines verträglichen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind im Bebauungsplan Reglementierungen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen festgesetzt.

5.10.6 Pflanzgebote / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und zu den naturschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgten auf der Grundlage der zuvor dargestellten Grünordnungsplanung und auf der Basis der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Plangebiet.

5.10.7 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

Das Verbot zur Führung oberirdischer Freileitungen im Planbereich wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um einen Wildwuchs von Freileitungen zu vermeiden und somit zu einem geordneten Stadtbild beizutragen.

5.11 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

5.11.1 Dachgestaltung / Dachaufbauten / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Das Planungskonzept sieht als Dachform der beiden Mehrfamilienhäuser ein Flachdach vor, das im Hinblick auf die Photovoltaikpflicht bei Wohnhäusern partiell begrünt werden soll. Um eine individuelle und eine energetisch optimierte Dachgestaltung im Rahmen der weiteren Planungen, aber auch in Zukunft, zu ermöglichen, werden alle Dachformen mit leichten Einschränkungen zugelassen.

Zur Harmonisierung der Dachlandschaft und um störende Einwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern wird die Farbgebung der Dacheindeckungen ebenfalls reglementiert. Unter diesem Aspekt ist die Anzahl der Satellitenanlagen auf Gebäuden im Bebauungsplan ebenfalls reglementiert.

Bei der äußeren Farbgebung der Gebäude dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden, um eine landschaftsgerechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten.

5.11.2 PKW-Stellplätze

Herstellung notwendiger Stellplätze

Gemäß § 37 Abs. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter PKW-Stellplatz herzustellen. Beim planerischen Ansatz von 22 Wohnungen sind folglich mindestens 22 Stellplätze im Planbereich erforderlich. Das vorliegende Konzept sieht im Hinblick auf die zunehmende Mobilität insgesamt 42 Stellplätze auf dem Baugrundstück vor, davon 26 Stellplätze in den Tiefgaragen der beiden Gebäude. Folglich können knapp 2 Stellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung gestellt werden.

Entwässerung

Im Sinne einer nachhaltigen und „naturnahen“ Entwässerung ist das auf den Park- und Stellplatzflächen oberflächlich anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung zuzuführen, sofern es entsprechend den aktuellen technischen *DWA-Regelwerken möglich ist und sofern von den Flächen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht. Zur schadlosen Ableitung des oberflächlich anfallenden Niederschlagswassers bei Starkregen sind zusätzlich Entwässerungseinrichtungen („Straßenabläufe“) innerhalb der Stellplätze einzubauen.

5.11.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen werden zur Wahrung des Ortsbildes hinsichtlich ihrer Lage, Höhe und Materialauswahl beschränkt.



5.12 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise mit Belangen zum Baugrund, zum Bodenschutz, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Schallimmissionsschutz, zu Schutzgebieten, zur Energiegewinnung / Klimaschutz, zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs, zur Starkregenvorsorge, zum Grundwasser, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Nachbarschaftsrecht werden Bestandteile des Teil B des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier am Ententeich“.

6. BODENORDNUNG

Maßnahmen zur Bodenneuordnung werden nicht erforderlich.

Lauda-Königshofen, den 03.05.2023



7. RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Der **Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnquartier am Ententeich“** basiert auf folgende Grundlagen und Quellen:

Baugesetzbuch - BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung - BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung - PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).
Landesentwicklungsplan LEP	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg -LEP 2002-, verkündet am 20. August 2002.
Regionalplan Heilbronn-Franken	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
Stadt Lauda-Königshofen	Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungsplanänderung „Oberes Flürlein“, Kanalbestandsplan Lauda-Süd.
Sommer & Lauber	Allgemeine Informationen und Planunterlagen zur künftigen Nutzung, Angaben und Unterlagen zum Planbereich.