



Stadt **Lauda-Königshofen**

**BEBAUUNGSPLAN „GROSSER FLUR II“ (WA)
IN LAUDA
MAIN-TAUBER-KREIS**

Begründung

Datum: 07.12.2020

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 Allgemeine Angaben	3
1.2 Planungsanlass	3
1.3 Daten / Fakten	4
1.4 Bauleitplanung	4
1.5 Planbereich	6
1.6 Planunterlagen	6
1.7 Planungsstand	6
1.8 Rechtsgrundlagen / Informationsquellen und Arbeitsgrundlagen	6
2. ZIELE DER PLANUNG	7
3. LAGE UND BESTANDSSITUATION	7
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
4.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) Baden-Württemberg	8
4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	9
4.3 Beachtung der Raumordnerischen Zielsetzungen und Grundsätze	10
4.4 Flächennutzungsplan 2010plus lauda-königshofen	10
5. SCHUTZGEBIETE	11
5.1 Biotope	11
5.2 Wasserschutzgebiete	12
5.3 Weitere Schutzwürdige Objekte / Schutzgebiete	12
6. ALTLASTEN	12
7. PLANUNG	12
7.1 Allgemeines	12
7.2 Nachweis Bauflächenbedarf	13
7.3 Standortalternativen	13
7.4 Innenentwicklung	13
7.5 Städtebauliches Konzept	14
7.6 Soziale Wohnraumförderung	14
7.7 Belegungsdichte	14
7.8 Erschliessung	16
7.9 Grünordnung / Artenschutz	18
7.10 Schallimmissionen	21
7.11 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen	22
7.12 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	23
8. KLIMASCHUTZ	24
9. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ	25
10. BODENORDNUNG	25

Projektleitung / Bearbeitung:

Elmar **Göbel**


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

1. EINFÜHRUNG

1.1 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).

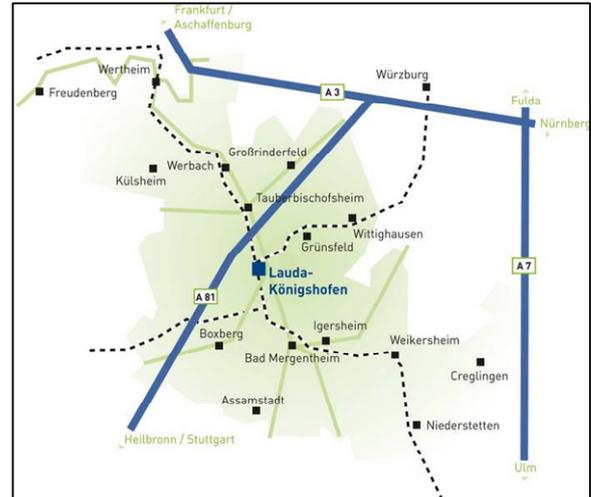


Bild 1: Karte Verkehrsnetz

Diese Standortfaktoren verbunden seiner Lage am Stadtrand von Lauda machen das Baugebiet „Großer Flur“ zu einem attraktiven Standort zum Leben und naturnahen Wohnen im ländlichen Raum.

1.2 PLANUNGSANLASS

Das bestehende Baugebiet „Großer Flur“ in der Kernstadt Lauda wurde 2003 mit einem 7,6 ha großen Geltungsbereich erschlossen. Im Jahr 2015 folgte die Realisierung einer Baugebietserweiterung in Form eines 2. Bauabschnittes mit einer Gesamtfläche von ca. 2 ha. Auch im Erweiterungsbereich sind die stadt eigenen Baugrundstücke aufgebraucht, so dass die Stadt bauwilligen Interessenten in Lauda kaum noch Flächen anbieten kann. Die innerörtlichen Baulücken sind in Privatbesitz, deren Eigentümer nach wie vor wenig Verkaufsbereitschaft zeigen.

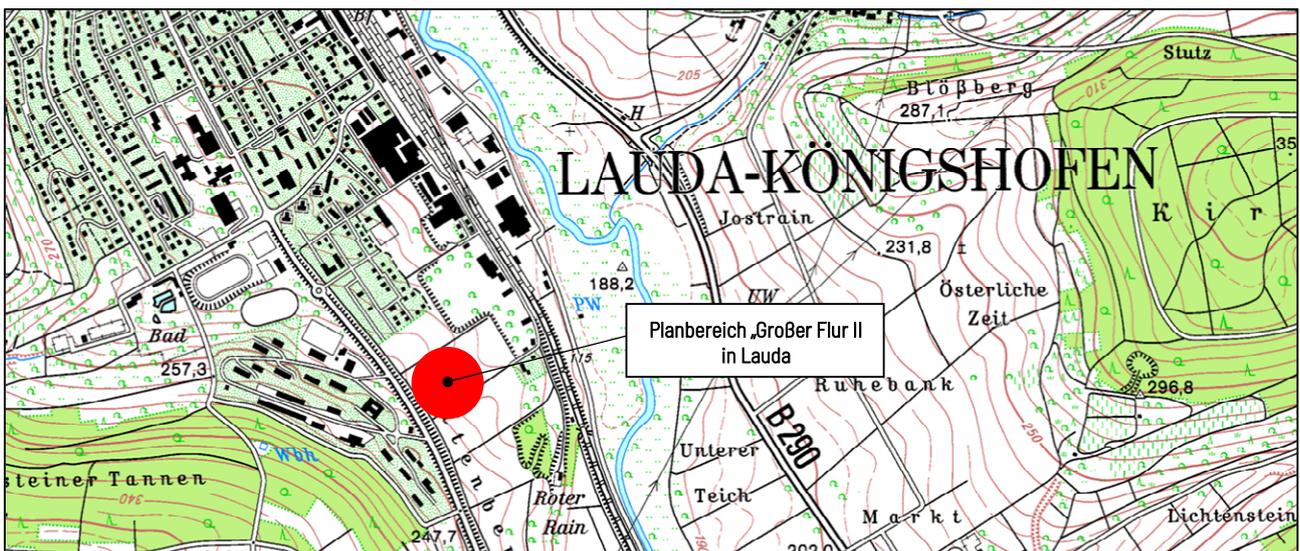


Bild 2: Auszug aus der Topographischen Karte mit Markierung des Planbereichs (ohne Maßstab)

Um die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnbauflächen in Lauda befriedigen zu können und um den bauwilligen Interessenten weiterhin freie Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, plant die Stadt Lauda-Königshofen mit der Ausweisung des Wohngebiets „Großer Flur II“, das knapp 10 ha große bestehende Altgebiet „Großer Flur“ um einen weiteren Abschnitt maßvoll zu erweitern. Der geplante Geltungsbereich des Wohngebiets „Großer Flur II“ liegt im direkten südlichen Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich „Großer Flur“ und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,9 Hektar. Nach dem jetzigen Planungsstand des Bebauungsplanes werden im Planbereich „Großer Flur II“ knapp 50 Baugrundstücke ausgewiesen. Die Erweiterung soll die starke Nachfrage nach Wohnbauflächen in Lauda befriedigen.

Diese Gesamtfläche des Planbereich „Großer Flur II“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen vorbereitend als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

1.3 DATEN / FAKTEN

1.3.1 Ortsteile

Im Zuge der Gemeindereform des Landes Baden-Württemberg wurde die Stadt Lauda-Königshofen aus den Städten und Gemeinden Beckstein, Deubach, Gerlachsheim, Heckfeld, Königshofen, Lauda, Marbach, Messelhausen, Oberbalbach, Oberlaua, Sachsenflur und Unterbalbach zum 1.1.1975 neu gebildet.

1.3.2 Bevölkerungsstand / -entwicklung

Die gesamte Einwohnerzahl der Stadt Lauda-Königshofen mit ihren Ortsteilen beträgt 14.654 Bürgerinnen und Bürger; der Bevölkerungsstand in Lauda weist 5.880 Einwohner auf (Stand 25.02.2019).

Wie die nachfolgende Graphik verdeutlicht ist wieder ein leicht zu nehmender Trend seit 2013 in der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Lauda-Königshofen - Bevölkerung



Bild 3: Bevölkerungsstand / -entwicklung von 2007 bis 2016 (Graphik: Regionalverband Heilbronn-Franken 2016)

1.3.3 Belegungsdichte pro Wohnung

Der Indikator Belegungsdichte beschreibt die Anzahl Personen pro Wohnung. Die Belegungsdichte in Lauda-Königshofen beträgt ca. 2,1 Personen pro Wohnung (2,107 im Jahr 2017). In Baden-Württemberg lag im Vergleich die Belegungsdichte ebenfalls bei ca. 2,1 Personen pro Wohnung.

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

1.4 BAULEITPLANUNG

1.4.1 Allgemein

Die Aufstellung des **Bebauungsplans "Großer Flur II"** in Lauda erfolgt nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach §13b BauGB ist wie folgt begründet:

- ⊕ Der komplette Planbereich „Großer Flur II“ soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

- ⊕ Der Geltungsbereich „**Großer Flur II**“ liegt im direkten **südlichen** Anschluss an die WA-Flächen des Wohngebiets „Großer Flur“ (WA).
- ⊕ Die Größe des Planbereiches „**Großer Flur II**“ beträgt ca. **3,9 ha**. Die Größe der Grundstücks- bzw. Wohnbauflächen liegt bei **28.560 m²**. Bei Ansatz der festgesetzten Grundflächenzahlen GRZ von 0,3 und 0,35 beträgt die max. überbaubare Grundfläche ca. **9.924 m²**, d.h. weniger als **10.000 m²** (s. Ziffer 9 „Städtebauliche Daten / Flächenbilanz“).
- ⊕ Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- ⊕ Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- ⊕ 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 ist daher nicht erforderlich.

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

Mit dem Bebauungsplan "Großer Flur II" sollen die städtebaulichen Planungsziele konkretisiert bzw. verwirklicht werden sowie rechtsverbindliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften für die städtebauliche Ordnung getroffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Großer Flur II“ 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.

1.4.2 Festsetzungen

Die Erarbeitung des qualifizierten **Bebauungsplans "Großer Flur II"** erfolgte in Anlehnung an die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung des vorhandenen Wohngebiets „Großer Flur“. Im Sinne einer geringen Regeldichte („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.

1.5 PLANBEREICH

Der Geltungsbereich des Planbereichs "**Großer Flur II**" in Lauda umfasst folgende Grundstücke:

Teil aus 1284/1 (Weg), Teil aus 1445 (Weg), 1450, 1452, 1453, 1454, 1455, 1457, 1458, 1459, 1471/1, 1472, 1473, 1474, 1475, 1475/1, Teil aus 1489 (Weg), Teil aus 1506, Teil aus 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1517/1, 1518

1.6 PLANUNTERLAGEN

Der **Bebauungsplan „Großer Flur II“** in Lauda besteht aus:

- ⊕ **Planzeichnung** (Teil A) im Maßstab 1: 500, erstellt durch die **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim,
- ⊕ **Planungsrechtlichen Festsetzungen** (Teil B) und **Örtlichen Bauvorschriften** (Teil B), erstellt durch die **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim,
- ⊕ **Begründung**, erstellt durch die **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim,
- ⊕ **Fachbeitrag Artenschutz** vom 11. Dezember 2019, erstellt durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter **Simon**, 74821 Mosbach,
- ⊕ **Schalltechnische Untersuchung** vom 4. September 2020, erstellt durch die **BS Ingenieure**, 71640 Ludwigsburg.

1.7 PLANUNGSSTAND

Endgültige Fassung mit Stand vom 07.12.2020.

1.8 RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Der **Bebauungsplan „Großer Flur II“** 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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- ⊕ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- ⊕ **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- ⊕ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- ⊕ **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)**, verkündet am 20. August 2002.
- ⊕ **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020** des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
- ⊕ **Stadt Lauda-Königshofen**, Allgemeine Informationen zur künftigen Nutzung, Angaben und Unterlagen zum Planbereich, rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Unterlagen zu den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen "Großer Flur".

2. ZIELE DER PLANUNG

Der zunehmende Trend in der Bevölkerungsentwicklung in Lauda-Königshofen und die infrastrukturelle Attraktivität speziell im Stadtteil Lauda führt zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnformen. Das Gebiet „Großer Flur“ bietet in diesem Zusammenhang gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche und in räumlicher Nähe zu bestehenden Einrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schwimmbad und einem Disco-Unter. Nachdem das Wohnbaugebiet „Großer Flur“ in zwei Bauabschnitten in den letzten Jahren entwickelt, umgesetzt und nahezu komplett bebaut wurde, besteht weiterhin die dringende Notwendigkeit für neue Wohnbauflächen. Die Nachfrage nach innerstädtischen Baugrundstücken in Lauda kann allerdings gegenwärtig kaum gedeckt werden. Die Bereitstellung von Eigenheimstandorten ist aber von entscheidender Bedeutung für die Stärkung der unterzentralen Funktion der Stadt Lauda-Königshofen, zur Verhinderung von Abwanderungen sowie zur Stärkung des Stadtgefüges. Gleichzeitig ist es auch eine wesentliche Voraussetzung, die zur Bindung von Fachkräften in der Stadt beitragen kann.

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 Bebauungsplan „Großer Flur II“ soll entsprechend des § 1 Abs. 5 BauGB neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

Ziel der Planung ist die Fortsetzung der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Anschluss an die bereits bestehenden, nahezu bebauten Wohnbauflächen „Großer Flur“ am südlichen Stadtrand von Lauda. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des neuen Wohngebiets „Großer Flur II“ schaffen. Des Weiteren werden die Straßenverkehrsflächen, die Versorgungsflächen und die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen planungsrechtlich gesichert.

Folgende Ziele werden zudem für den **Bebauungsplan "Großer Flur II"** 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 Landschaftsbildes minimiert werden soll;
- ⊕ Anpassung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung);
- ⊕ Minimierung der Neuversiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß;

3. LAGE UND BESTANDSSITUATION

Der Planbereich „Großer Flur II“ liegt am südlichen Stadtrand von Lauda-Königshofen und erreichbar über die im Norden direkt angrenzenden Wohnstraßen „Abt-Knittel-Allee“ und „Carl-Reichert-Weg“. Das Plangebiet ist über diese Wohnstraßen mit der Stadtlage von Lauda sowie mit dem westlich verlaufenden übergeordneten Verkehrssystem, der Kreisstraße K2832, verbunden.

Der Planbereich wird momentan landwirtschaftlich genutzt; es sind keine Gehölzstrukturen im Plangebiet vorhanden. Das vorhandene Gelände im Plangebiet steigt relativ homogen von Nordosten in Richtung Westen bzw. Südwesten und weist Höhen zwischen ca. 215 müNN im Nordosten und ca. 235 müNN im Südwesten auf, d.h. es besteht ein Höhenunterschied von ca. 20 Meter im künftigen Baugebiet. Die vorhandenen Geländeneigungen liegen zwischen 5 % und 15 %, im Mittel bei ca. 8 %.

Entlang der westlichen Grenze verläuft innerhalb des Geltungsbereiches ein geschotterter Wirtschaftsweg Fl.St.Nr. 1284/1 mit Verlauf parallel zur Kreisstraße K2832 bzw. unterhalb deren Böschungsflächen. Die Böschung ist mit Gehölzen und Ruderalvegetation bewachsen. Der Weg wird künftig als Fuß- und Radweg ausgewiesen und ausgebaut.

Entlang der nördlichen Grenze verläuft ebenfalls ein Weg Fl.St.Nr. 1445 mit Schotteroberfläche; dieser wird im Planbereich allerdings im Zuge der Bodenneuordnung den Baugrundstücken zugeordnet.

Das Baugebiet „Großer Flur II“ wird begrenzt

- ⊕ **Westlich** von den Böschungflächen der Kreisstraße K2832;
- ⊕ **Südlich und Östlich** von landwirtschaftlichen Flächen;
- ⊕ **Nördlich** von dem Altgebiet „Großer Flur“.



Bild 4: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, nördlich der 1. Erweiterungsabschnitt während den Erschließungsarbeiten dargestellt



Bild 4a: Nahezu vollständige Bebauung der 1. Erweiterungsabschnitts, im Vordergrund Planbereich Großer Flur II.

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.

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 siedlungsnahen 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. Der Planbereich „Großer Flur II“ liegt ebenfalls außerhalb des Grünzuges; östlich des Planbereichs bildet in etwa die Tauber die Grenze des Regionalen Grünzuges.

Eine **Grünzäsur** besteht südlich des geplanten Baugebiets als Abgrenzung im Taubertal und wird durch den Planbereich nicht tangiert. Die in der Grünzäsur liegenden Flächen werden zum größten Teil durch die Landwirtschaft genutzt. Die wichtigsten Funktionen der Grünzäsur bestehen hier in der Hochwasserretention, dem Naturschutz und der Landschaftspflege sowie in der Siedlungs- und Grünzäsur.

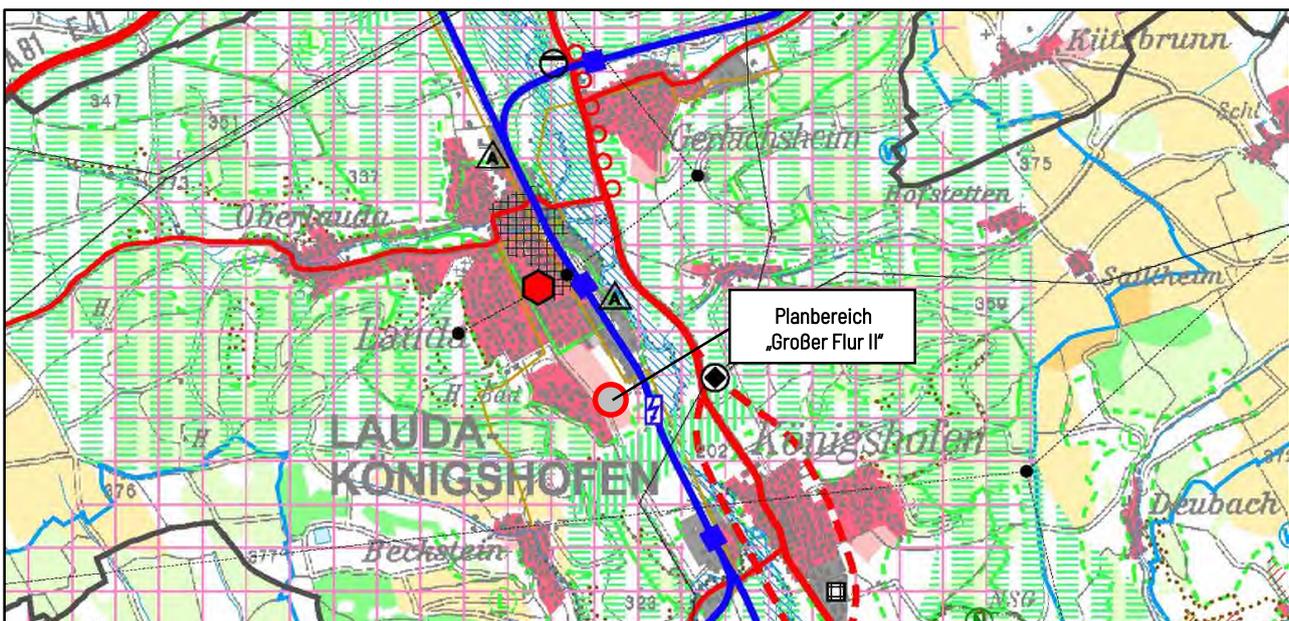


Bild 5: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 mit Darstellung des Planbereiches „Schneekasten“ (unmaßstäblich)

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)].

4.3 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.

4.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010PLUS LAUDA-KÖNIGSHOFEN

4.4.1 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.

4.4.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2010plus

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

4.4.3 Jetzige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen ist der Planbereich „Großer Flur II“ in Lauda überwiegend als Wohnbaufläche und ein kleiner Teilbereich im Westen als gemischte Baufläche dargestellt.

Aufgrund der Randlage und der gut ausgebauten Infrastruktur (Schulen, Schwimmbad, Discounter) im nahen Umfeld hat sich das Altgebiet „Großer Flur“ im Laufe der letzten knapp zwei Jahrzehnten entsprechend der Nachfrage zu einer reinen Wohnbaufläche entfaltet. Diese Entwicklung hat zu einer Veränderung der städtebaulichen Absichten für den Gesamtbereich „Großer Flur“ beigetragen. Im „Großen Flur“ soll künftig die Wohnnutzung im Vordergrund stehen. „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“, als eine der zwei Hauptnutzungsarten einer gemischten Baufläche, sollen an anderer Stelle in Lauda entstehen. Auch im Hinblick auf die Gewerbe- und Mischgebietsflächen im L_Park Tauberfranken in unmittelbarer Nachbarschaft wird daher die ursprüngliche städtebauliche Idee einer gemischten Baufläche am westlichen Rand des Gesamtbereichs „Großer Flur“ aufgegeben.

Die beabsichtigte Nutzung des Bebauungsplans „Großer Flur II“ entspricht somit im Wesentlichen den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und kann somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

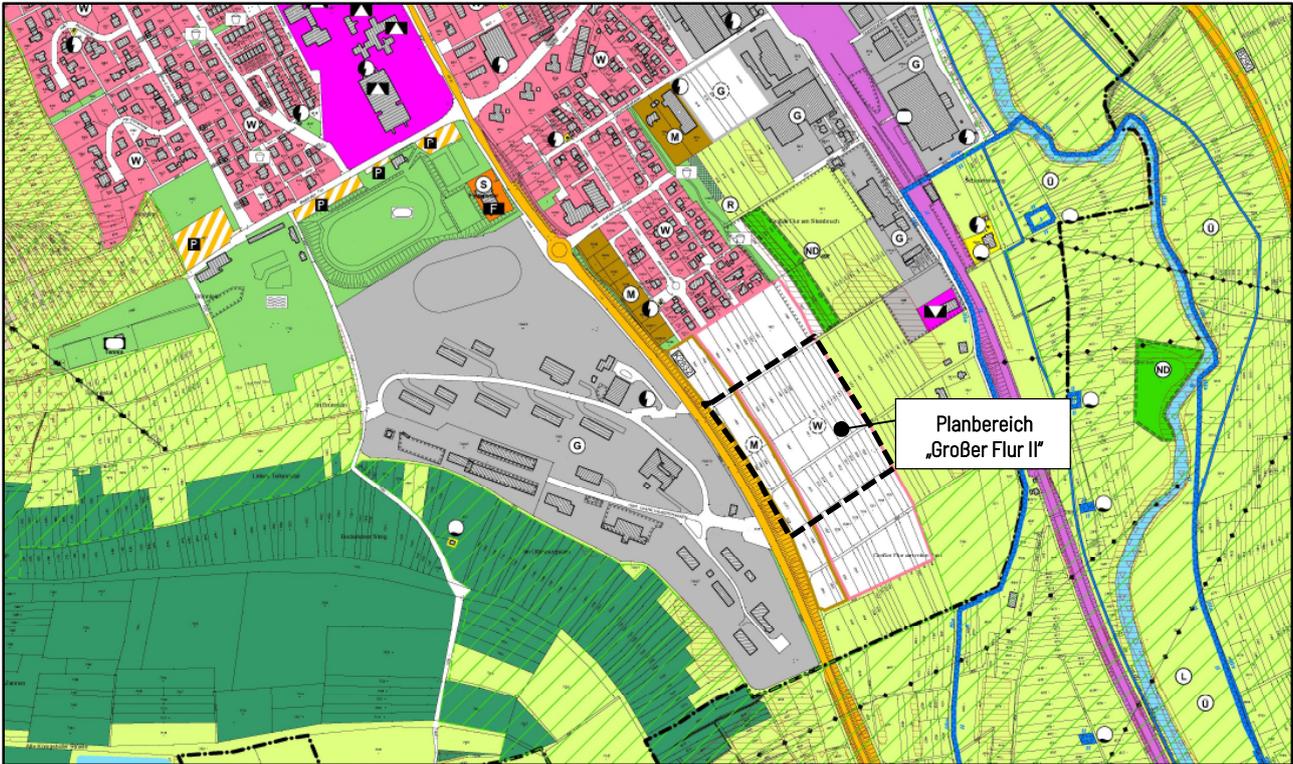


Bild 6: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan mit Darstellung des Planbereichs (unmaßstäblich).

5. SCHUTZGEBIETE

5.1 BIOTOPE



Bild 7: Lufbild mit Darstellung der Offenlandbiotopkartierung

Westlich der südlichen Spitze des Wohngebiets „Großer Flur II“ befindet sich direkt angrenzend eine Biotopsfläche (Nr. 164241280251) zwischen Kreisstraße K2832 und dem vorhandenen Wirtschaftsweg im Bereich der Böschungsflächen.

Die Nordspitze des Baugebiets tangiert ebenfalls eine Biotopsfläche (Nr. 164241280252), die in Richtung Nordwesten und Nordosten ihren weiteren Verlauf nimmt

5.2 WASSERSCHUTZGEBIETE



Bild 8: Luftbild mit Darstellung der Wasserschutzgebietszonen

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

5.3 WEITERE SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE / SCHUTZGEBIETE

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

6. ALTLASTEN

Nordöstlich des Plangebietes „Großer Flur II“ bzw. am östlichen Rand des Altgebiets „Großer Flur“ liegt nach der Darstellung im Altlastenkataster des Main-Tauber-Kreises die altlastenverdächtige Fläche der ehemaligen Lehmgrube. Die bebaubaren Flächen der Plangebiets „Großer Flur II“ werden nach den Planvorgaben des Altlastenkatasters nicht berührt.

Innerhalb des Geltungsbereichs „Großer Flur II“ sind nach dem aktuellen Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten, Verdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

7. PLANUNG

7.1 ALLGEMEINES

Ziel des **Bebauungsplans "Großer Flur II"** ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine 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 angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne "Großer Flur" / „Großer Flur BA1“ erarbeitet und in das vorliegende Planwerk integriert. Die städtebauliche Konzeption sieht eine optimierte Ausnutzung des Planbereichs mit einem hohen Anteil an überbaubaren Bauflächen verbunden grünordnerischen Maßnahmen vor. Die verkehrstechnische Haupterschließung erfolgt mit Fortführung der zwei Erschließungsstraßen „Abt-Knittel-Allee“ und „Carl-Reichert-Weg“ im angrenzenden Wohngebiet „Großer Flur“.

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 (vgl. Ziff. 1.4.1).

7.2 NACHWEIS BAUFLÄCHENBEADRF

7.2.1 Allgemein

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und bei nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB ist der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den vorgegebenen Kriterien zur Nachweisführung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben darzulegen (Vorgabe / Quelle: Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017 herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg).

Da der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen entwickelt wird, ist gemäß dem Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise keine rechnerische Nachweisführung des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich.

7.2.2 Kommunale Siedlungsentwicklung

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. Die Realisierung des Wohngebiets „Großer Flur II“ stellt für die Stadt Lauda-Königshofen 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.

Die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und damit auch die Ausweisung von Bauland ist Aufgabe der Kommunen. Dies geschieht in der Regel durch die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Inhaltlich trifft der Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtentwicklung der Stadt die grundsätzliche Entscheidung darüber, in welcher Weise, für welchen Nutzungszweck und in welchem Umfang die vorhandenen Flächen genutzt werden sollen. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Großer Flur“ wurde bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dokumentiert, dass im Rahmen der innerstädtischen Entwicklung von Lauda der Bedarf an Wohnbauflächen gegeben ist.

7.3 STANDORTALTERNATIVEN

Ausgehend von den Ausweisungen und Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplans wurde der Standort und dessen räumliche Ausdehnung für eine Wohnbebauung gezielt angestrebt. Standortalternativen mit vergleichbarer Ausgangssituation sind auf den Gemarkung Lauda nicht mehr vorhanden.

7.4 INNENENTWICKLUNG

Der Stadt ist es bewusst, dass vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenverbrauchs der Nutzung vorhandener Potenziale im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine große Bedeutung zukommt. Eingriffe durch Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen im Außenbereich der Stadt Lauda-Königshofen könnten somit verringert werden. Obwohl generell einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung seitens der Stadt eingeräumt wird, ist die Reaktivierung von Wohnbauflächen im Innenbereich von Lauda, aber auch in den übrigen Stadt- und Ortsteilen nahezu unmöglich.

Die Voraussetzung zur Aktivierung, Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von brachliegendem innerörtlichem Wohnbauflächen ist für die Stadt Lauda-Königshofen in der Regel nicht gegeben, sofern sich brachliegende Grundstücksflächen nicht in Besitz der Stadt befinden, ist. Ein Erwerb dieser Flächen ist oft nicht möglich, da Grund

und Boden gerade im ländlichen Raum ein werthaltiges Gut darstellen und die Stadt auf die Freiwilligkeit der Eigentümer setzt.

Bei der Vermarktung von brach liegenden privaten Bauflächen ist die Stadtverwaltung daher unterstützend tätig. In diesem Zuge werden u.a. potenzielle Kaufinteressenten vermittelt, Beratungen im Hinblick auf Fördermöglichkeiten (ELR, etc.) angeboten, städtebauliche Konzepte entwickelt. Die Stadt Lauda-Königshofen hat allerdings die Erfahrung gemacht, dass die Mobilisierung innerörtlicher Brachflächen in vielen Fällen an entwicklungshemmenden Faktoren scheitert - wie z.B. ungeeigneter Grundstückszuschnitt, geringe Grundstücksgröße, eingeschränktes Maß der baulichen Nutzung, sehr dichte und geschlossene Nachbarbebauung, bauliche Rahmenbedingungen (Immissionen, Überschwemmungsgebiet, etc.), schwierige Nachnutzung bestehender Gebäude, wirtschaftliche Interessen, etc.. Vor diesem für potenzielle Bauwillige unattraktiven Hintergrund ist eine Vermarktung nur vereinzelt oder gar nicht möglich.

7.5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Südlich von der Stadtlage Lauda hat sich im Laufe des letzten Jahrzehnts das eigenständige Neubaugebiet „Großer Flur“ entlang der Kreisstraße K2832 entwickelt. Dieses Neubaugebiet weist eigenständige, klare geometrische Strukturen auf. Die Dachlandschaft dieser Siedlungsfläche ist durch vielfältige Dachformen, die Gebäudestruktur aber weitgehend durch freistehende Einzelbaukörper geprägt.

Der Planbereich „Großer Flur II“ stellt die Fortsetzung des Altgebiets „Großer Flur“ dar. Die städtebauliche Wirkung des überwiegend durch ein- und zweigeschossige Einzelhäuser geprägten Wohngebiets wird planerisch aufgenommen und durch das vorliegende Bebauungsplankonzept in Richtung Süden fortgesetzt. Nach Vorgabe der Stadt Lauda-Königshofen werden Baugrundstücke mit Flächengrößen in der Regel zwischen 500 m² und knapp 700 m² entwickelt. Mit umlaufenden Baugrenzen soll eine optimale Nutzung der Baugrundstücke im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten gewährleistet werden. Die Festsetzung von Baufenstern auf jedem Baugrundstück wurde bewusst vermieden, um Veränderungen der Grundstücksaufteilung ohne eventuelle baurechtliche Änderungen zu gewährleisten.

Des Weiteren orientiert sich das Flächenlayout des Baugebiets mit Fortführung der beiden Haupteerschließungsachsen - Abt-Knittel-Allee und Carl-Reichert-Weg - an der verkehrstechnischen Erschließungsstruktur des Altgebiets. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass der unverwechselbare Charakter des Verkehrsraums Abt-Knittel-Allee beibehalten wird.

Am östlichen Gebietsrand wird die Grünzone des Altgebiets „Großer Flur“ fortgesetzt. In der bestehenden Grünzone ist ein naturnah ausgebildeter Fußweg vorhanden, dieser wird mäandrierend im Planbereich fortgesetzt. Neben den ökologischen Funktionen soll die Grünfläche als Erholungs- und Spielfläche insbesondere für die Bewohner des Plangebiets dienen.

7.6 SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Bezahlbarer Wohnraum ist in Baden-Württemberg vielerorts knapp. Ein zentrales Anliegen der Landesregierung ist es deshalb, das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu erhöhen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Lauda-Königshofen entschlossen, eine Grundstücksfläche (Grundstück 7) für Wohngebäude im Planbereich „Großer Flur II“ zur Verfügung zu stellen, auf der mindestens 30 % der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gebaut werden. Die Wohnungen sollen einkommensschwächeren und damit wohnberechtigten Haushalten zugutekommen.

7.7 BELEGUNGSDICHTE

7.7.1 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. Demgegenüber muss die Stadt aber auch die Wohnansprüche der Bevölkerung von Lauda-Königshofen beachten und diese mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen erfüllen.

Seitens der Stadt Lauda-Königshofen werden die regionalplanerischen Vorgaben zur Belegungsdichte mit der Ausweisung des Wohngebiets „Großer Flur II“ beachtet. Durch die Lage des Planbereichs am Stadtrand soll allerdings auch eine lockere Bebauung mit ausgeprägten Grünstrukturen als Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Bedingt durch die Randlage sollen in der Regel ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser im Planbereich entstehen und Geschosswohnungsbauten vermieden werden.

Mit den Festlegungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise verbunden mit den ausgewiesenen Grundstücksgrößen, in der Regel zwischen 500 m² und knapp 700 m², sollen die regionalplanerischen Zielvorgaben, die städtebaulichen Absichten der Stadt Lauda-Königshofen und die Wünsche der Bevölkerung erfüllt werden.

7.7.2 Berechnung der Belegungsdichte / Brutto-Wohnraumdichte

Grundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan erlaubt einen hohen Spielraum zur Umsetzung unterschiedlicher Wohnformen und -typologien (Einzel- und Doppelhausbebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen). Bei der Ermittlung der Wohneinheiten spielt die Bauweise eine untergeordnete Rolle; als Minimum wird 1 Wohneinheit und als Maximum werden 2 Wohneinheiten auf einem Baugrundstück zugrunde gelegt.

Die Berechnung der Belegungsdichte erfolgt unter Ansatz der Brutto-Plangebietsfläche von 3,89 ha.

Einzelhaus, max. eingeschossig (I):	20 Grundstücke (Grundstücke Nr. 14 bis Nr. 33) mind. 1 Wohnung bzw. Wohneinheit (WE) max. 2 Wohnungen bzw. Wohneinheiten (WE) d.h. insgesamt 20 WE bis 40 WE möglich
Einzelhaus, max. zweigeschossig (II):	28 Grundstücke (Grundstücke Nr. 1 bis Nr. 6, Nr. 8 bis Nr. 13 sowie Nr. 34 bis Nr. 49) mind. 1 Wohnung bzw. Wohneinheit (WE) max. 2 Wohnungen bzw. Wohneinheiten (WE) d.h. insgesamt 28 WE bis 56 WE möglich
Einzelhaus, max. dreigeschossig (III):	1 Grundstück (Grundstück Nr. 7), Geschosswohnungsbau Ansatz: 12 Wohnungen bzw. Wohneinheiten (WE)

Die Belegungsdichte ist eine rein rechnerische Größe, die u.a. aus den aktuellen statistischen Daten ermittelt wird. Die Belegungsdichte einer Wohnung wird mit 2,1 Einwohner pro Wohnung (EW/WE) seitens des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für den Main-Tauber-Kreis bzw. für die Stadt Lauda-Königshofen angegeben.

Anzahl der Wohneinheiten im Planbereich

$$20 \text{ WE bis } 40 \text{ WE} + 28 \text{ WE bis } 56 \text{ WE} + 12 \text{ WE} = 60 \text{ WE bis } 108 \text{ WE}$$

Im Planbereich entstehen nach Komplettbebauung mindestens 60 Wohnungen (WE); bei Realisierung der maximal im Bebauungsplan festgesetzten Wohnungsanzahl wären 108 Wohneinheiten (WE) möglich.

Brutto-Wohnraumdichte

$$(60 \text{ WE bis } 108 \text{ WE}) \times 2,1 \text{ EW/WE} / 3,89 \text{ ha} = 32,4 \text{ EW/ha bis } 58,3 \text{ EW/ha}$$

im Mittel 45,4 EW/ha

7.7.3 Prognose Brutto-Wohnraumdichte

Die oben ermittelte Spanne der Brutto-Wohnraumdichten ist eine rein rechnerische Größe, die unter Ansatz statistischer Daten auf der Grundlage der potentiell möglichen Wohnungseinheiten ermittelt wurde.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand der Stadtverwaltung liegt die Brutto-Wohnraumdichte im bereits bebauten Altgebiet „Großer Flur“ mit ca. 50 EW/ha über dem raumordnerischen Planansatz von 45 EW/ha; der rechnerisch ermittelte Mittelwert liegt mit 45,4 EW/ha knapp über der raumordnerischen Vorgabe.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass sich erfahrungsgemäß mit Neuerschließung von Wohngebieten überwiegend junge Familien mit Kindern ansiedeln werden. Mit dem Ausbildungsbeginn der Kinder nimmt deren Anteil in der Regel deutlich ab und hat ein Minimum im Alter von Anfang bis Mitte 20 Jahre. Zu diesem Zeitpunkt wird in der Regel das erste Arbeitsverhältnis nach der Ausbildung angetreten und zugleich das elterliche Haus verlassen. Die Stadtverwaltung geht daher davon aus, dass sich eine Brutto-Wohnraumdichte weit über dem raumordnerischen Planansatz (≥ 45 EW/ha) in den ersten beiden Jahrzehnten nach Realisierung des Wohnbaugebiets „Großer Flur II“ einstellen wird. Danach ist wie in allen anderen Siedlungsbereichen von einer leicht rückläufigen Brutto-Wohnraumdichte auszugehen.

7.8 ERSCHLIESSUNG

7.8.1 Verkehrserschließung

Verkehrsaufkommen

Für das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Wohngebiet „Großer Flur II“ wurde vom Büro BS Ingenieure eine Verkehrsaufkommensprognose mit Datum vom 18. Mai 2020 erstellt. In dem vorliegenden Gutachten wurde ermittelt, dass die Gesamtverkehrsstärke des Wohnbaugebiets „Großer Flur II“ ca. 450 Kfz/24 h beträgt.

Innere Erschließung

Die innere verkehrstechnische Erschließung des Baugebietsteil "Großer Flur II" erfolgt wie im Altbereich „Großer Flur“ über zwei Haupteerschließungsachsen. An die Wohnsammelstraßen werden Wohnwege als kleine Stichstraßen zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke angebunden.

Die verkehrstechnischen Haupteerschließungsachsen bilden in erster Linie die geplanten Fortführungen der „Abt-Knittel-Allee“ über einen geplanten Kreisverkehr in Richtung Süden mit Ende am südlichen Baugebietsrand. Eine zweite, allerdings untergeordnete Haupteerschließungsachse, stellt die Weiterführung des „Carl-Reichert-Weg“ ebenfalls in Richtung Süden dar; diese Erschließungsstraße endet ebenfalls am südlichen Wohngebietsrand.



Bild 9: Anschlussbereich Abt-Knittel-Allee,
Blick in Richtung Süden



Bild 10: Anschlussbereich Carl-Reichert-Weg
Blick in Richtung Süden

Im südlichen Gebietsdrittel wird zwischen dem geplanten Kreisverkehr der „Abt-Knittel-Straße“ und dem „Carl-Reichert-Weg“ ein Ringschluss über eine weitere Wohnstraße (Erschließungsstraße 1) hergestellt. Diese Straße endet an der nordöstlichen Gebietsgrenze und stellt eine Anbindemöglichkeit für eine weitere äußere Erschließungsstraße mit Anbindung an die Bahnhofstraße dar.

Die „Abt-Knittel-Allee“ und der „Carl-Reichert-Weg“ mit Ende am südlichen Baugebietsrand sollen weiterhin als Haupteerschließungsachsen bei einer künftigen Baugebietserweiterung in Richtung Süden dienen.

An die Fortführung der „Abt-Knittel-Allee“ sind insgesamt vier Wohnwege (1 - 4) als kurze Stichstraßen zur Erschließung der am westlichen Wohngebietsrand gelegenen Baugrundstücke angebunden. Die Wohnwege enden wie im Altgebiet in einer kleinen quadratischen bzw. rautenförmigen Verbreiterung zur besseren verkehrstechnischen Erschließung der Baugrundstücke. Ab der Verbreiterung der Wohnwege 1 und 4 werden Fußwege in Richtung Südwesten weitergeführt und an den am westlichen Gebietsrand verlaufenden geplanten Fuß-/ Radweg angebunden. Dieser Fuß-/ Radweg stellt ebenfalls die Fortführung des Bestands ab dem südlichen Rand des Altgebiets dar.

An die Fortführung des „Carl-Reichert-Weg“ sind die Erschließungsstraße 2 und zwei Wohnwege (5 und 6) als kurze Stichstraßen zur Erschließung der am östlichen Wohngebietsrand gelegenen Baugrundstücke angebunden. Die

Wohnwege 5 und 6 enden wie die zuvor beschriebenen Wohnwege in einer rautenförmigen Verbreiterung. Die Erschließungsstraße 2 verläuft bis an den östlichen Gebietsrand und stellt die Option einer Straßenanbindung im Falle einer eventuellen Baugebietserweiterung in Richtung Osten dar.

Die Erschließungsstruktur des Altgebiets wird somit im Planbereich aufgenommen und fortgeführt. Die Gestaltung des Verkehrsraumes soll ebenfalls analog erfolgen, um ein homogenes Erscheinungsbild zu bewahren. Straßenbegleitende Gehwege sind demnach nur beidseits der Abt-Knittel-Allee geplant; die übrigen Straßen und Wohnwege werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut, die eine gemeinschaftliche Nutzung der gleichen Flächen durch Fahrzeug- und Fußverkehre ermöglichen soll.

Innere Erschließung - Kreisverkehr

Im südlichen Gebietsdrittel wird zwischen der „Abt-Knittel-Straße“ und dem „Carl-Reichert-Weg“ ein Ringschluss über eine weitere Wohnstraße (Erschließungsstraße 1) hergestellt. Die Anbindung des Ringschlusses in der „Abt-Knittel-Allee“ erfolgt über einen Kreisverkehr. Die Ausgestaltung und Geometrie des Kreisverkehrs erfolgt analog zum bestehenden Kreisverkehr im Siedlungsbereich „Großer Flur“. Der Durchmesser des geplanten Kreisverkehrs mit 27 m entspricht in etwa dem Mindestwert eines kleinen Kreisverkehrs (26 m) innerhalb bebauter Gebiete gemäß Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren. Die Breite des Kreisrings, die Fahrstreifenbreite der Zu- und Ausfahrten und die Eckausrundungen liegen unterhalb der in den Richtlinien genannten Werte.

Probleme oder Konflikte hinsichtlich der Befahrbarkeit, des Verkehrsablaufs und der Verkehrssicherheit beim bestehenden Kreisverkehr innerhalb der Siedlungsfläche „Großer Flur“ sind der Stadtverwaltung nicht bekannt. Aus diesem Grund soll die Geometrie des bestehenden im Altgebiet „Großer Flur“ liegenden Kreisverkehrs mit der Planung des neuen Kreisverkehrs im „Großen Flur II“ übernommen werden.

Äußere Erschließung

Bei einer zusätzlichen Anbindung des Baugebiets „Großer Flur II“ an die Bahnhofstraße wird in dem vor genannten Gutachten prognostiziert, dass eine Entlastung um 110 bis 160 Kfz/24 h entstehen würde. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass gemäß RAS06 einer Wohnstraße eine Verkehrsstärke von 400 Kfz/h zugeordnet und als verträglich beurteilt wird.

Vor diesem Hintergrund ist es zur Entlastung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Planbereich „Großer Flur II“ vorgesehen, dass als zusätzliche Zu-/Abfahrtsmöglichkeit die Erschließungsstraße 1 in Richtung Osten über die vorhandene kleine Streusiedlung weitergeführt und an die Bahnhofstraße angebunden wird.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der zusätzlichen Zu-/Abfahrt zum Baugebiet „Großer Flur II“ werden in einem gesonderten Verfahren geschaffen. Die Realisierung der äußeren verkehrstechnischen Erschließung in Richtung Osten soll parallel zur Bebauung des Wohnbaugebiets „Großer Flur II“ erfolgen.

7.8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planbereichs „Großer Flur II“ ist wie im nördlich angrenzenden Altgebiet "Großer Flur I" im Mischsystem vorgesehen. Schmutz- und Regenwasser werden in einem gemeinsamen Kanalsystem gesammelt und abgeleitet. Die Ableitung der Abwässer ist im Freispiegel vorgesehen. Als Rückstauenebene für stärkere Regenereignisse oberhalb der Abflussmengenberechnung oder bei betrieblichen Störungen gilt dennoch mindestens die Straßenoberfläche.

Die Entwässerungskonzeption des künftigen Wohngebiets sieht vor, dass das Abwasser aus dem Planbereich „Großer Flur II“ und den potentiellen möglichen Erweiterungsflächen der Topografie folgend nach Osten einem Entlastungsbauwerk (voraussichtlich einem Regenüberlauf) zufließt. Dort wird der zufließende Abwasserstrom aufgeteilt, in den „schmutzigen“ Anteil, der im Kanalnetz zur Kläranlage verbleibt sowie den zulässig verunreinigten Anteil, der im Mischwasserentlastungskanal nach Vereinigung mit der Entlastungswassermenge aus dem bestehenden Regenüberlaufbecken RÜB 21 und Unterquerung der Gleisanlagen am Ende in die Tauber fließt.

Im Zuge der Erschließungsplanung für das geplante Wohngebiet „Großer Flur II“ wird die entsprechende Fachplanung zur Entwässerung des Plangebiets erstellt, mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt.

7.8.3 Wasserversorgung

Die in Lauda zur Verfügung stehende Trink- und Löschwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Wasserversorgung in der Stadtlage Lauda weist zwei unterschiedliche

Druckzonen auf, da der Stadtbereich ein Versorgungsgebiet mit stark unterschiedlichem Geländeniveau darstellt. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann sowohl über Anschlüsse an das vorhandene Wasserversorgungsnetz in den angrenzenden Erschließungsstraßen des Altgebiets „Großer Flur“ (untere Druckzone) als auch über den Anschluss an das Wasserversorgungssystem im westlich gelegenen Gewerbeareal „L-Park Tauberfranken“ (obere Druckzone) erfolgen. Die Versorgung wird somit sichergestellt.

Im Zuge der Erschließungsplanung für das geplante Wohngebiet „Großer Flur II“ wird festgelegt, über welche Druckzone das geplante Wohngebiet „Großer Flur II“ oder auch Teile davon mit Trink- und Löschwasser versorgt wird.

Zur Löschwasserversorgung als Grundschutz werden Hydranten in einem Abstand von ca. 80 Meter in die geplanten Erschließungsstraßen installiert (Laut dem DVGW Arbeitsblatt W 405 werden zur Löschwasserversorgung 96 m³/h für Siedlungen zugrunde gelegt. Dies entspricht einer Abgabemenge 13,3 l/s über 2 Stunden oder 26,6 l/s für eine Stunde. Der Druck in der Leitung soll am ungünstigsten Punkt nicht unter 1,5 bar fallen).

7.8.4 Sonstige Versorgung

Die Stromversorgung und Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet werden im Zuge der Erschließung mit den zuständigen Institutionen abgestimmt.

7.9 GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ

7.9.1 Allgemein

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 § 13b BauGB in Verbindung mit § 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 Zielen der Stadt Lauda-Königshofen 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 planerische Zielsetzung beinhaltet:

- ⊕ Gestalterische Gesamteinbindung des Planbereichs in die Landschaft;
- ⊕ Herstellung eines landschaftsverträglichen Übergangs in die freie Landschaft;
- ⊕ Maßnahmen zur Gewährleistung einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität und zum klimatischen Ausgleich;
- ⊕ Schaffung von Lebensräumen für einheimische Pflanzen, Insekten und anderer Tiere;
- ⊕ Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes;
- ⊕ Anschluss an bestehende Wohngebiete durch Grünnetzungen und Wegeverbindungen sowie Erhalt von Wegeverbindungen in die freie Landschaft

7.9.2 Vorhandene Lebensraumbereiche und -strukturen

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus intensiv genutzten Ackerflächen. Die an der nordwestlichen und südwestlichen Grenze verlaufenden Graswege sowie der das Plangebiet im Südosten durchquerende Grasweg gehören ebenfalls zum Geltungsbereich. Es sind keine Gehölzstrukturen in Form von Bäumen oder Hecken im Planbereich vorhanden.

Im Osten grenzen Ackerflächen an das Plangebiet, die rund 40 m nordöstlich von einem schmalen Gehölzstreifen sowie südöstlich von Gehölzen der anschließenden Hausgärten begrenzt werden. Die Gehölze stehen teilweise auf einer steilen Böschung. Im Norden stößt das Plangebiet ein kurzes Stück direkt an den Gehölzsaum. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die mit Gehölzen und Ruderalvegetation bewachsene Böschung der Kreisstraße 2832. Im Nordwesten schließt das Plangebiet an das Altgebiet „Großer Flur“ an.

7.9.3 Artenschutz

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.

Der Fachbeitrag „Artenschutz“ als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon aus Mosbach 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. Auf den anliegenden Fachbeitrag mit seinen detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen.

Folgender Sachverhalt, der unter den dargestellten Ziffern im Fachbeitrag festgehalten wurde, ist relevant für den vorliegenden Planbereich und wurde in den Planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt:

4.1 Europäische Vogelarten

(...)

Prüfung der Verbotstatbestände

Vögel, die in den angrenzenden Gehölzen und Siedlungsflächen brüten, und Nahrungsgäste suchen das Gebiet allenfalls zur Nahrungssuche auf, können Bauarbeiten ausweichen und werden daher nicht verletzt oder getötet. Ihre Brutmöglichkeiten bleiben erhalten.

Lediglich für die auf offene Landschaften angewiesene Goldammer und die Schafstelze können in den angrenzenden Saumstrukturen durch die geplante Bebauung potentielle Brutplätze verloren gehen. Sollte die Ackerfläche bis zum Baubeginn längere Zeit brach liegen, könnten sich auch im Plangebiet potentielle Brutstrukturen entwickeln, sodass eine Gefährdung nicht sicher auszuschließen ist.

(...)

Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, werden mit Verweis auf den § 44 BNatSchG folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Liegt das Gelände vor der Bebauung längere Zeit brach, muss durch Mähen oder Mulchen mindestens alle zwei Wochen verhindert werden, dass Strukturen entstehen, in denen Bodenbrüter Nester anlegen könnten.“

(...)

4.2.2 Zauneidechse

Es existieren Fundgaben der Zauneidechse in dem TK-Quadranten, in dem der Geltungsbereich liegt. Bei der Begehung zur Bestandserfassung wurde daher besonders auf für Zauneidechsen geeignete Habitatstrukturen geachtet.

Die offenen, intensiv genutzten Ackerflächen im Plangebiet sind kein geeigneter Lebensraum für Zauneidechsen. Die Böschung zur K 2832 im Südwesten ist zwar ostexponiert, aber die Ruderalvegetation unterhalb der dichten Gehölze wird regelmäßig sehr kurz gemäht. Es kann dennoch nicht sicher ausgeschlossen werden, dass Zauneidechsen auf der Böschung vorkommen.

Um zu vermeiden, dass Zauneidechsen verletzt oder getötet werden, werden mit Verweis auf den § 44 BNatSchG folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die potentielle Lebensstätte auf der Straßenböschung der K 2832 ist während des Ausbaus des angrenzenden Graswegs zum Fuß- und Radweg zu schützen. Entlang der Südwestgrenze des Plangebiets wird daher für die Dauer der Bauarbeiten ein Schutzzaun aufgestellt, der Befahren, Lagern und Abstellen auf der Lebensstättenfläche verhindert.“

Durch die geplante Bebauung gehen keine Lebensstätten der Zauneidechse verloren und angrenzende Strukturen mit einer gewissen Eignung werden geschützt. Es besteht daher keine Gefahr, dass Zauneidechsen verletzt oder getötet werden, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gehen nicht verloren und die zeitweisen Störungen durch den angrenzenden Baubetrieb führen zu keiner Verschlechterung eventueller lokaler Populationen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann bzgl. der Zauneidechse ausgeschlossen werden.

(...)

Um Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden, werden folgende Schutzmaßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans integriert:

- ⊕ Bodenbrüter - Vergrämungsmaßnahmen durch Mähen oder Mulchen des Planbereichs zur Verhinderung des Brutgeschäftes, sofern die Fläche brach liegt;

- ⊕ Zauneidechsen - Sicherung des westlich angrenzenden potentiell möglichen Lebensraums im Böschungsbereich der K2832 während der Bauzeit;
- ⊕ Insekten - Festsetzung insektenschonender Außenbeleuchtung.

Da keine Verbotstatbestände im Hinblick auf den Artenschutz eintreten, werden keine weiteren Maßnahmen bzw. kein vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich.

7.9.4 Maßnahmen der Grünordnung

Folgende Maßnahmen der Grünordnung werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Öffentliche Grünanlage am Ostrand des Planbereichs

Die Grünanlage am Ostrand des Planbereiches stellt die Fortsetzung der Grünanlage des bestehenden Baugebietes „Großer Flur“ dar und soll somit zur ökologischen Vernetzung mit dem Altgebiet beitragen. Innerhalb der Grünfläche ist neben der grünordnerischen Gestaltung, die Anlage eines Fußweges sowie dem Charakter der Grünanlagen angemessene funktionale Aufenthaltszonen zulässig. Die Oberfläche des Fußweges ist wasserdurchlässig zu gestalten. Innerhalb der Rasen- und Wiesenfläche östlich des Grundstücks 7 werden zudem Spielplätze (-bereiche) für Kleinkinder zugelassen. Randliche Gehölzstrukturen tragen zur Abschirmung und Gliederung der verschiedenen Bereiche bei.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Förderung eines Lebensraums für einheimische Pflanzen, Insekten und andere Tierarten wird die öffentliche Grünanlage in Teilbereichen als artenreiche extensive Wiese angelegt und unterhalten. Artenreiche Wiesen sind charakteristische Bestandteile unserer Kulturlandschaft; sie tragen mit ihren jahreszeitlich verschiedenen Blühaspekten wesentlich zur Belebung des Landschaftsbildes bei.

Pflanzgebote / Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Verpflichtende Vorgaben zu Baumpflanzungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken tragen zur Förderung der Biodiversität, zu einer Durchgrünung und Grünvernetzung des Baugebietes, zum klimatischen Ausgleich 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.

⊕ Öffentliches Straßenbegleitgrün

Im Plangebiet sind verkehrsraumbegleitende Baumreihen in der geplanten Verlängerung der Abt-Knittel-Allee und in der Erschließungsstraße 1 sowie im Bereich der Parkplätze in der geplanten Verlängerung Carl-Reichert-Weg sind zu pflanzen.

Die Freiräume zwischen den Bäumen im Begleitgrünstreifen der Erschließungsstraße 1 sind mit Strauch- und Heckengehölzen zu ergänzen.

⊕ Pflanzungen auf der öffentlichen Grünanlage am Ostrand des Planbereichs

Die Grünanlage am Ostrand des Planbereiches ist zu ca. 30 % mit freiwachsenden Heckengehölzen (Gehölzgruppen und Einzelbäume) partiell zu bepflanzen. Die Heckengehölze sollen einen Anteil von mindestens 20 % an Laubbäumen (und / oder Heistern) aufweisen. Alternativ zu den Laubbäumen sind auch Obstbäume (regionale Obstbaumsorten) zulässig.

⊕ Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück bzw. pro 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder drei heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

⊕ Gartengestaltung

Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorgenommen werden. Auf Gartenelemente wie kleine Blumenwiesenflächen, Trockenmauern, Totholzhaufen, etc. wird hingewiesen.

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.

⊕ Stellplatzgestaltung

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die Oberflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasser-durchlässigen Materialien herzustellen.

⊕ Geländegestaltung

Die Baugrundstücke befinden sich im geneigten Gelände. Im Hinblick auf ein verträgliches Ortsbild werden Vorgaben zur Modellierung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern) der unbebauten Flächen erlassen.

7.10 SCHALLIMMISSIONEN

7.10.1 Allgemein

Das Plangebiet „Großer Flur II“ liegt in westlicher Nachbarschaft des Gewerbeareals „L_Park Tauberfranken“, der früheren Bundeswehrkaserne. Zwischen Planbereich und „L_Park Tauberfranken“ verläuft die Kreisstraße K2832. In einem Abstand von ca. 200 m verläuft im Nordosten die 2-gleisige Bahnstrecke 4120.

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

7.10.2 Immissionen Kreisstraße K2832 / Gewerbegebiet „L_Park Tauberfranken“

Die Immissionsauswirkungen des Straßenverkehrslärms wurden durch eine schalltechnische Untersuchung bereits für den 1. und 2. Bauabschnitt des Altgebiets „Großer Flur“ ermittelt. Für den vorliegenden Planbereich „Großer Flur II“ wurde ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung durch die BS Ingenieure, Ludwigsburg durchgeführt.

Westlich des geplanten Bebauungsplangebiets befindet sich der „L_Park Tauberfranken“. Für diesen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Geräuschkontingentierung vorgenommen, die das Gebiet „Großer Flur II“ bereits planerisch berücksichtigt hat. Aus diesem Grund kann auf eine Untersuchung von gewerblichen Einwirkungen aus dem „L_Park Tauberfranken“ verzichtet werden.

7.10.3 Bebauungsplan / Wohngebiet „Großer Flur“

Im 1. Bauabschnitt sollte der Schallschutz sowohl durch eine aktive Maßnahme in Form einer 2 m hohen Schallschutzwand als auch durch passive Maßnahmen in Form baulicher Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden erbracht werden. Wegen der nachteiligen Auswirkungen einer Schallschutzwand (Störung des Landschaftsbildes, erhöhte Erschließungs- und Bauplatzkosten), wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplans der zu erbringende Schallschutz nur noch auf passive Schallschutzmaßnahmen beschränkt. Entsprechend wurden die Lärmpegelbereiche ausgewiesen, innerhalb derer die passiven Schallschutzmaßnahmen anzuwenden sind.

7.10.4 Bebauungsplan / Wohngebiet „Großer Flur“ - 1. Erweiterung (BA2)

Für den Erweiterungsbereich 1 „Großer Flur“ als 2. Bauabschnitt BA2 wurde vom Fachbüro BS Ingenieure aus Ludwigsburg eine erneute schalltechnische Untersuchung vorgenommen mit der Prämisse, auch hier, analog zum ersten Bauabschnitt, den Schallschutz mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu erreichen.

Im Hinblick auf die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild durch Schutzwände als aktive Schallschutzmaßnahme und unter Zugrundelegung einer Kosten-Nutzen- bzw. einer Kosten-Wirksamkeits-Analyse aktiver Schallschutzmaßnahmen wurde im Zuge der Abwägung die Festsetzungen zum passiven Schallschutz im benachbarten Bebauungsplan „Großer Flur“ - 1. Erweiterung (BA2) bekräftigt.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wurden die Bauplätze gekennzeichnet, für welche die jeweiligen Lärmpegelbereiche gelten.

7.10.5 Bebauungsplan / Wohngebiet „Großer Flur II“ - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird durch Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche der K 2832 westlich und der Schienenstrecke 4120 nordöstlich des Plangebiets beeinflusst. Die ermittelten Immissionen liegen höher als die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. An der westlichen Baugrenze werden im ungünstigsten Fall Beurteilungspegel bis 64 dB(A) tags und bis 57 dB(A) nachts erreicht. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Die höchsten ermittelten Beurteilungspegel werden nur an den Fassaden in der 1. Baureihe erreicht, die in Richtung der K 2832 ausgerichtet sind. An den seitlichen Fassaden sind auf Grund der Eigenabschirmung der Gebäude nach der DIN 18005 5 dB(A) niedrigere Pegel zu erwarten. An den von der Straße abgewandten Fassaden ist von 10 dB(A)

niedrigeren Beurteilungspegeln auszugehen. Auch in der zweiten Gebäudereihe werden unter Berücksichtigung der Abschirmung durch die Baukörper der 1. Baureihe niedrigere Pegel erreicht, als in den Berechnungen ermittelt. Im Zeitbereich tags sind in der nordöstlichen Hälfte des Bebauungsplangebiets und im Zeitbereich nachts in dem nordöstlichen Drittel des Bebauungsplangebiets die schalltechnischen Orientierungswerte unterschritten. Da der erforderliche Schallschutz durch nachzuweisende passive Maßnahmen nach DIN 4109 gewährleistet ist, sind zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 4. September 2020 (A 6278). Auf diesen Fachbeitrag mit seinen detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans „Großer Flur II“.

7.11 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.11.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA). Die als Ausnahme zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, etc.) nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Damit soll der Wohncharakter im Planbereich, auch im Hinblick auf die städtebauliche Situation der angrenzenden Wohnbebauung, gesichert werden.

7.11.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der zulässigen Überbaubarkeit wurde die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Höhen der baulichen Anlagen wurden durch die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt. Als höhenmäßige Bezugsebene ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe definiert. Bei der Festlegung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen wurde der städtebauliche Gesichtspunkt der möglichst optimalen Einbindung in das Landschaftsgefüge sowie die Abrundung der bestehenden angrenzenden Bebauung zugrunde gelegt. Zielsetzung dieser Festsetzungen ist die Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung aufgrund der Stadtrandlage.

7.11.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Für die geplante Bebauung gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit Zulässigkeiten für Einzel- und Doppelhäuser. Die bauliche Entwicklung im angrenzenden Altgebiet hat in den letzten Jahren und Jahrzehnten aufgezeigt, dass überwiegend ein Bedarf an Einzelhäuser besteht. Eine Bebauung mit Doppelhäusern spielt eine untergeordnete Rolle. Einen Bedarf an Reihenhäusern oder Hausgruppen ist momentan nicht zu verzeichnen.

Um eine lockere Bauweise in Stadtrandlage sicherzustellen, werden die Längen der Hauptgebäude auf maximal 18 Meter begrenzt.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit umlaufenden Baugrenzen so festgelegt, dass eine optimale Nutzung des Baugrundstücks im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten gewährleistet wird.

7.11.4 Festsetzung der Höhenlage

Die Festlegung der Höhenlage der künftigen Gebäude wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe als absolute Höhe über dem Meeresspiegel (Normal-Null) festgelegt. Bei der Festlegung dieser Höhen auf den einzelnen Grundstücken wurde die Topographie des Geländes und die geplanten Straßenhöhen zugrunde gelegt. Die Höhenlage ist mit einer geringfügigen Abweichung definiert.

7.11.5 Zulässige Zahl der Wohnungseinheiten

Wie bereits dargestellt besteht die städtebauliche Absicht der Stadt Lauda-Königshofen, eine lockere Bauweise im Plangebiet zu erreichen und eine bauliche Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau im Plangebiet zu vermeiden. Daher wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten beschränkt. Lediglich auf dem Grundstück 7 erfolgt keine Beschränkung der Wohnungseinheiten

7.11.6 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.

7.11.7 Pflanzgebote / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und die Festlegungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgten auf der Grundlage der zuvor dargestellten Grünordnungsplanung zum Plangebiet „Großer Flur II“.

7.11.8 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 Ortsbild beizutragen.

7.11.9 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise mit Belangen zum Baugrund, zum Bodenschutz, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zu Schutzgebieten, zur Energiegewinnung / Klimaschutz, zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs, zur Starkregenvorsorge, zum Grundwasser, zu Maßnahmen gegen Sickerwasser, zu landwirtschaftlichen Immissionen, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Nachbarschaftsrecht werden Bestandteile des Teil B des Bebauungsplanes „Großer Flur II“.

7.12 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

7.12.1 Dachgestaltung / Dachaufbauten / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, werden Bereiche mit freier Dachform, mit geneigter Dachform und mit Satteldach festgelegt. Zur Harmonisierung der Dachlandschaft und um störende Einwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern wird die Farbgebung der Dacheindeckungen eingeschränkt und geringe Vorgaben zur Form, Lage und Gestaltung von Dachaufbauten und -einschnitten festgesetzt. Unter diesem Aspekt ist die Anzahl der Antennen auf Gebäuden im Bebauungsplan ebenfalls reglementiert.

Die äußere Farbgebung der Gebäude darf nur in gedeckten Farben erfolgen, um eine landschaftsgerechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten. Wie bei der Gestaltung der Dachflächen sind leuchtende oder reflektierende Materialien unzulässig.

7.12.2 Stellplätze

Gemäß § 37 Abs.1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz). Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Gemeinden gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird.

Der zunehmende Motorisierungsgrad, gerade im ländlichen Raum, hat zur Folge, dass der Bedarf an Stellplätzen in den Wohngebieten stetig wächst. In der Regel ist ein Stellplatz pro Wohnung nicht mehr ausreichend. Um den erforderlichen Stellplatzbedarf auf den privaten Baugrundstücken erfüllen zu können, wird eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt.

Mit der erhöhten Stellplatzverpflichtung soll ein Zuparken des öffentlichen Verkehrsraums und somit Behinderungen bei Notfalleinsätzen oder beim Winterdienst vermieden werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die Bodenversiegelung auf den Grundstücken zu minimieren. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

7.12.3 Einfriedungen

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

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 Bebauungsplanes „Großer Flur II“ berücksichtigt:

- ⊕ Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, 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);
- ⊕ Hinweis zur aktiven 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 Brennwerttechnik (Im Baugebiet „Großer Flur II“ wird wie im Altgebiet eine potentielle Gasversorgung für die einzelnen Grundstücke vorgesehen);
 - Holz-Pellet-Heizung mit Brennwerttechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
 - Einsatz von Luft- bzw. Erdwärmepumpen;
 - Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung

9. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung des **Bebauungsplans "Großer Flur II"** in Lauda ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Flächennutzung	Teilfläche	Prozentualer Anteil	Fläche	Prozentualer Anteil
Wohnbauflächen mit GRZ 0,35			^{*)} 27.108 m ²	69,6 %
davon potentiell überbaubare Grundfläche	16.280 m ²	41,8 %		
^{*)} davon maximal überbaubare Grundfläche	^{*)} 9.488 m ²	24,4 %		
Wohnbauflächen mit GRZ 0,3 (Grundstück 7)			^{*)} 1.452 m ²	3,7 %
davon potentiell überbaubare Grundfläche	919 m ²	2,4 %		
^{*)} davon maximal überbaubare Grundfläche	^{*)} 436 m ²	1,1 %		
Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen)			5.986 m ²	15,4 %
davon öffentliche Parkplätze	569 m ²	1,5 %		
Öffentliche Grünfläche, hier Straßenbegleitgrün			909 m ²	2,3 %
Verkehrsflächen, hier: Fußwege im Bereich der öffentlichen Grünfläche am Ostrand			456 m ²	1,2 %
Verkehrsflächen, hier: Fuß-/Radweg am Westrand des Baugebiets „Großer Flur II“			560 m ²	1,4 %
Verkehrsflächen, hier: Fußwege ab Wohnweg 1 und Wohnweg 4			116 m ²	0,3%
Öffentliche Grünflächen am Ostrand des Baugebiets „Großer Flur II“			2.327 m ²	6,0 %
davon artenreiches extensives Grünland	1.438 m ²	3,7 %		
Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafo-Station			30 m ²	0,1 %
Planungsgebiet, gesamt			38.944 m²	100,0%

^{*)} Die Größe der Grundstücks-/ Wohnbauflächen liegt bei 27.108 m²+ 1.452 m². = 28.560 m². Bei Ansatz der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,3 bzw. 0,35 beträgt die max. überbaubare Grundfläche 9.488 m²+ 436 m². = 9.924 m².

10. BODENORDNUNG

Eine Bodenneuordnung wird durch die Neuaufteilung des Planbereichs in mehrere Grundstücke begründet. Maßnahmen zur Bodenneuordnung werden gemäß § 45 ff BauGB erforderlich.

Lauda-Königshofen, den 25.11.2019 / 07.12.2020

Dr. Lukas **Braun**
Bürgermeister