

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "2. ÄNDERUNG PFÜTZENÄCKER", GEMARKUNG GERLACHSHEIM, STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN, MAIN-TAUBER-KREIS

1. Allgemeine Angaben zur Stadt

Die Stadt Lauda-Königshofen liegt im mittleren Main-Tauber-Kreis. Der Ortsteil Gerlachsheim befindet sich ca. 1,7 km nordöstlich der Kernstadt Lauda.

Die Stadt Lauda-Königshofen hat eine Einwohnerzahl von 15.383 (Stand 01.12.2004), hiervon leben im Ortsteil Gerlachsheim 1.867 Einwohner.

Die Gesamtfläche der Stadt Lauda-Königshofen umfasst 9.447 ha, davon entfallen 875 ha auf Gerlachsheim.

Im Randbereich von Gerlachsheim in Richtung der Gemarkung der Stadt Grünsfeld befindet sich das Gewerbegebiet „Pfützenäcker“, dessen Erschließung über die Straßen *Waldstraße* (b= 5.20m) und *Reiferscheidstraße* (b=4.60 m) des angrenzenden Dorfgebietes führt.

2. Übergeordnete Planung

Nach dem Regionalplan *Heilbronn-Franken* ist Lauda-Königshofen als Unterzentrum eingestuft.

Der geplante Änderungsbereich liegt innerhalb der im aktuellen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Lauda-Königshofen ausgewiesenen Gebiete.

3. Planerfordernis

Der bestehende Bebauungsplan „Pfützenäcker“ weist ein Gewerbegebiet aus, dessen Nutzung im westlichen, dem Ortsetter zugewandten Bereich eingeschränkt ist. Es wird über die bestehende *Waldstraße* bzw. *Reiferscheidstraße* erschlossen. Die *Waldstraße* erschließt im weiteren Verlauf Richtung Ortskern ein Wohngebiet und mündet im Zentrum von Gerlachsheim in die L 511. Diese Erschließungssituation ist weder für die betroffenen Anwohner noch für die ansässigen Gewerbebetriebe von Vorteil.

Es kommt hinzu, dass Flächen für weitere Gewerbeansiedlung zum Teil noch zur Verfügung stehen, die aber bei einer Realisierung die Gesamtsituation unerträglich machen würden. Erschwerend kommt hinzu, dass die Art und Weise des Ausbaus der *Waldstraße* eine solche Verkehrslast nicht verkraften könnte. Der vorhandene Straßenzug müsste durch entsprechende Maßnahmen von parkendem Verkehr freigehalten werden.

Eine Neuordnung im Bereich der geplanten Änderung mit Anlegung einer eigenen Haupteinschließung direkt an die L 511 bietet zusätzlich die Chance zur Abrundung des Stadtbildes am Ortsrand von Gerlachsheim.

Aus vorgenannten Gründen ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Pfützenäcker“. Der geänderte Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften stehen auch der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Gerlachsheim nicht entgegen.

4. Ziele und Zwecke

Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Pfützenäcker“ soll die städtebauliche Regelung für diesen Teilbereich von Gerlachsheim den neuesten Entwicklungen, Anforderungen und Umweltschutzbelangen entsprechend aktualisiert werden. Der bestehende Bebauungsplan schränkt eine optimale Ausnutzung des Areals ein. Die Hauptschließung des bestehenden Gebietes erfolgt vom Ortskern aus über die Waldstraße (Fahrbahnbreite 5,20m) oder die Reiferscheidstraße (Fahrbahnbreite 4,60m) und leitet somit unnötig Verkehr bzw. Schwerverkehr in einen empfindlichen Bereich des Ortskerns (Grundschule Gerlachsheim).

Durch die geplante Änderung kann der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung auch für den bestehenden Bereich entsprochen werden. Gleichzeitig soll durch die Änderung eine innerörtliche Nachverdichtung erreicht werden, um so der Forderung nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Des Weiteren soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß reduziert werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen also mehrere Missstände, Forderungen und Anforderungen abgearbeitet werden.

Ein weiteres Ziel ist die Ansiedlung weiterer Betriebe, sowohl für das Mischgebiet als auch für das angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet. Hierdurch sollen weitere Arbeitsplätze für Gerlachsheim gesichert werden.

5. Lage des Änderungsbereiches

Die geplante Änderung betrifft einen Bebauungsplan, dessen Gebietsfläche im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Gerlachsheim im Gewann "Pfützenäcker" liegt. Zurzeit wird ein Teil dieser Fläche noch landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt diese Fläche an die Landesstraße L 511, im Osten an das bestehende Gewerbegebiet. Den südlichen Abschluss bilden im Wesentlichen die bestehende innerörtliche Waldstraße sowie ein erschlossenes, aber noch unbebautes Grundstück an der Südseite der Waldstraße. Zur Westseite hin folgt die bestehende Wohnbebauung des Ortsetters. Das Gelände selbst ist kaum geneigt, da es in der Talaue liegt. Durch das Plangebiet verläuft ein Wassergraben, seine Lage und sein Verlauf wurde in die Planung mit einbezogen.

Der Planungsbereich schließt eine Lücke zwischen Wohnhäusern und den bestehenden Gewerbebetrieben. Im bisher baulich nicht überplanten Bereich ist die Verträglichkeit mit der im Umfeld vorhandenen Bebauung durch eine zukünftige bauliche Nutzung in der Art und Weise eines Mischgebietes zu erreichen.

6. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich mit den Flurstücken Nrn. 581-592, 5688 sowie Teilen der Straßenflurstücke Nrn. 38, 599/1 und 290 wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: Flst.Nrn. 580/3, 580/2, 580/1, 580, 5683

Im Süden: Flst.Nrn. 5680, 5679, 5693, 5696

Im Osten: Flst.Nrn. 599/2, 592/1

Im Norden: Flst.Nr. 38 (Landesstraße L 511)

7. Gestaltungsüberlegungen

Der geplante Mischgebietsbereich grenzt im Westen an den bestehenden Ortsrand mit der baulichen Nutzung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO. Im Osten und Süden folgen Flächen mit einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfüzenäcker“ (§3 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Mit dem geplanten Mischgebiet nach § 6 BauNVO ist somit die Verträglichkeit mit der im Umfeld vorhandenen Bebauung zu erreichen. Die Ausweisung der baulichen Nutzung im Planungsbereich als Mischgebiet wurde vor Beginn der konkreten Planungen mit der Baurechtsbehörde (Kreisbauamt) und dem Gewerbeaufsichtsamt abgestimmt.

Die neue bauliche Nutzung im Planungsbereich als Mischgebiet in offener Bauweise mit Einzelbauwerken ist maßgebend für die gesamten gestalterischen Überlegungen. Für die Mischgebietsfläche ist eine zweigeschossige Bebauung mit Sattel- und Pultdächern oder Satteldächern mit versetztem First vorgesehen. Die Dachneigungen betragen beim Satteldach 30° bis 45°, beim Pultdach 20° bis 30°.

Ein Teil der Bauwerke eignen sich besonders als Winkelbauten, eine gewerbliche und private Nutzung des Objekts können optimal räumlich getrennt werden.

8. Baurechtliche Festsetzungen

Im geplanten Änderungsbereich sind drei Areale zu unterscheiden:

- a) **Östlich** des bestehenden Wassergrabens war bisher ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** ausgewiesen. Seine planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben weiterhin erhalten. Lediglich die zeichnerischen Festsetzungen wie Baugrenzen und Pflanzflächen werden an die Lage der neuen Zufahrtsstraße ausgerichtet.
- b) Im Bereich **westlich** des Wassergrabens bis zur Ortsrandbebauung war bisher keine bauliche Nutzung vorgesehen. Für diesen Bereich wird zukünftig als **Art der baulichen Nutzung** ein **Mischgebiet** festgesetzt.
- c) Für das südlich der Waldstraße gelegene **Flurstück Nr. 5688** war bisher eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich. Zukünftig wird in Anpassung an das neue Mischgebiet auf der anderen Straßenseite ebenfalls eine **gemischte Nutzung** in analoger Weise festgesetzt.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der festgelegten Baufenster möglich.

Als **Maß der Nutzung** im Mischgebietsbereich wird eine **Grundflächenzahl von 0,4** festgelegt, um eine verdichtete Bauweise zu verhindern bzw. die Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten. Zugleich wird für das Mischgebiet eine **offene Bauweise** mit Einzelbauwerken festgesetzt. Die Zahl der **Vollgeschosse** beträgt maximal **zwei** und die **Firsthöhe**, gemessen zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und Dachfirst, darf max. **10,00 m** betragen. Eine Traufhöhe wurde nicht vorgegeben, da die Dachneigung variiert.

Die **Firstrichtung** wurde **freigegeben**, um das Gebäude optimal für die effiziente Nutzung erneuerbarer Energien auszurichten.

Diese Festlegungen bieten ein höchstmögliches Maß an Baufreiheit, Umweltschutz und Naturschutz.

9. Örtliche Bauvorschriften

Lediglich für den geplanten Mischgebietsbereich werden neue örtliche Bauvorschriften erlassen.

Als **Dachformen** werden Satteldach, Satteldach mit versetztem First und Pultdächer zugelassen.

Die **Dachneigung** für die Satteldächer beträgt 30° bis 45°, für die Pultdächer und die versetzten Satteldächer 20° bis 30°. Dachflächen sind in gedecktem Farbton **naturrot** auszuführen. Dunkle bzw. blendende Dachbeläge sind nicht zulässig, damit sich die neue Dachlandschaft in der Umgebung gut einfügt.

Die **Anzahl der Stellplätze** wird auf 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt, da im öffentlichen Verkehrsbereich keine öffentlichen Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Erhöhung der Stellplätze von 1 auf 1,5 pro Einheit wurde entsprechend § 74 Abs. 2 LBO aufgrund der Erfahrungen in bestehenden Baugebieten (jede Familie hat in der Regel 2 Fahrzeuge / Autos) zur Verminderung des Parkierungsdruckes festgesetzt.

10. Grünordnung

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

10.1 Bestandserhebung

Der Geltungsbereich der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pfüthenäcker“ weist bisher zwei unterschiedliche Nutzungen aus.

Die Flächen östlich des Wassergrabens sowie das Grundstück südlich der Waldstraße sind für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung vorgesehen. Der Bereich westlich des Wassergrabens bis zur Ortsrandbebauung war ursprünglich als Grünfläche ausgewiesen, wurde jedoch bis heute als landwirtschaftliche Ackerfläche bestellt.

Die Bebauungsplanänderung sieht nun für diesen Bereich die Ausweisung einer baulichen Nutzung in Form eines Mischgebietes vor.

Für das Grundstück Nr. 5688 war bereits eine bauliche Nutzung für eingeschränktes Gewerbe möglich, die zukünftig in eine Mischnutzung geändert werden soll. Eine Eingriffsproblematik liegt hier nicht vor.

Die nachfolgende Eingriffsbehandlung beschränkt sich somit auf den neuen Mischgebietsbereich nördlich der Waldstraße.

Die zukünftige Mischgebietsfläche zwischen Waldstraße und der L 511 wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Entlang des Entwässerungsgrabens wächst typisches Ufergehölz.

Aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat die Fläche keine bedeutende ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna. Im Hinblick auf Boden / Wasser / Luft und Klima / Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild sind durch die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gebiete, die unter die europäische Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und / oder die europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) fallen, werden nicht oder nur unerheblich beeinträchtigt.

10.2 Bewertung

Der Gesetzgeber schreibt die Art und Weise des Ausgleichs nicht fest. Die vorliegende Auflistung und Bewertung von Biotoptypen sollen eine gewisse einheitliche Regelung für die erforderliche Ausgleichsbilanz bewirken.

Die vorgegebenen Wertfaktoren sind als flexible Mittelwerte zu verstehen und können in begründeten Fällen, um örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten Rechnung zu tragen, unter- oder überschritten werden.

Die entwickelte Ausgleichsbilanzierung lehnt sich an verschiedene Veröffentlichungen zu Bewertungsverfahren in der einschlägigen Fachliteratur (KAULE, BECHET, SUKOPP u. a.) an.

10.2.1 Bemerkungen zum ökologisch orientierten Bewertungsrahmen

Der nachfolgende Bewertungsrahmen dient zur überschlägigen Ermittlung der Wertigkeit verschiedener Flächen und Flächennutzungen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege und bildet einen entsprechenden Rahmen zum Vergleich von Landschaftsbereichen unterschiedlicher Ausstattungen.

Durch den Bewertungsrahmen soll ein einheitliches und mehr objektives Herangehen über Art und Umfang von den geforderten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ermöglicht werden.

Die ökologisch wertvollen Biotope stehen nicht zur Disposition, ihre Berücksichtigung im Bewertungsrahmen dient allein der Bewertung von Neuanlagen dieser Biotope im Rahmen der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen und der Bestandssicherung.

Der Bewertungsrahmen ist in Stufen von 0,00 bis 1,00 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 als niedrigster (= versiegelte Flächen) und 1,0 als höchster Wert (= ökologisch wertvolle Bereiche) eingesetzt.

Innerhalb der Bewertungsbereiche werden für die Einstufung der Biotoptypen folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Vielfalt an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedenartiger Elemente und Erscheinungsformen in einer abgegrenzten Einheit.

- Seltenheit als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlicher Entwicklung einer Erscheinungsform, insbesondere der Rote – Liste - Arten.
- Natürlichkeit für den Grad und die Entstehung anthropogener Störungen und Belastungen.
- Gefährdung als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm.
- Unersetzbarkeit entweder durch menschliche Eingriffe in nicht herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen z. B. Wälder.
- Vollkommenheit als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung einer komplexen Erscheinungsform innerhalb ihrer Variationsbreite.
- Repräsentanz für das Vorkommen und den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen
- Strukturell-visuelle Vielfalt für die optimale Landschaftsraumentwicklung

Im Einzelfall können detaillierte Untersuchungen erforderlich werden.

10.2.2 Bewertungsrahmen für die Biotopbewertung

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Schotterweg	0,2
4. Erd-, Wiesenweg	0,3
5. Begrünte Dachflächen, Rasengittersteine	0,2
6. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
7. Extensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,6
8. Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
9. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,3
10. Kleingartenanlagen	0,4
11. Öffentliche Grünfläche ohne Bepflanzung	0,2
12. Öffentliche Grünfläche mit Bepflanzung	0,3
13. Öffentliche Grünflächen als Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,7
14. Pflanzgebotsflächen für heimische Laubgehölze (Sträucher, Hecken und Bäume)	0,4 - 0,6
15. Intensive Grünlandnutzung	0,4
16. Extensive Grünlandnutzung	0,7
17. Brachfläche Sukzessionsfläche (artenarm)	0,4
18. Brachfläche Sukzessionsfläche (artenreich)	0,7
19. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
20. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,3
21. Streuobstwiesen	0,9
22. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
23. Nadelwald	0,5
24. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
25. Feldgehölze, Hecken, stufiger Waldrand	0,8
26. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8

27. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,3
28. Biotoptypen nach § 24 a NatSchG	1,0

10.3 Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Mit der zusätzlichen baulichen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorgenommen. Dieser Eingriff erstreckt sich auf eine Fläche von 1,1 ha.

Naturhaushalt:

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann als gering eingestuft werden, da der Planungsbereich als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche einzuordnen ist. Das Plangebiet ist als Gebiet ohne besondere ökologische Funktion einzuordnen. Es sind keine gefährdeten oder seltenen Arten von Tier oder Pflanzen vorhanden. Durch die Neufestsetzung der Nutzung als Mischgebiet ergibt sich durch die Erstellung von Wohn- und Arbeitsgebäuden und der Neuanlage der Erschließung ein erheblich größerer Versiegelungsgrad der Oberfläche.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich durch die Errichtung von Gebäuden nicht wesentlich verändert. Das bisher losgelöste Gewerbegebiet wird jetzt in die Gesamtbebauung von Gerlachsheim integriert. An der östlichen Grenze des Mischgebietes ist ein Grüngürtel mit Baum- und Heckenpflanzungen als Abschluss vorgesehen. Zur Landesstraße und zur bestehenden Ortsrandbebauung sind Pflanzgebietsflächen ausgewiesen. Für die neuen Baugrundstücke wurden Pflanzbindungen festgesetzt, um eine Durchgrünung bzw. eine größere Biotopvernetzung zu erreichen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, wird jedoch durch die festgesetzten Maßnahmen so gering wie möglich gehalten.

10.4 Minimierung der Eingriffe

Bei der Erstellung und Planung wurde eine umweltschonende Bauausführung zugrunde gelegt. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen bzw. -versiegelungen und Veränderungen der Bodenstruktur zu vermeiden.

Weiterhin ist ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen durch geeignete Baumaßnahmen zu verhindern. Bei den Baumaßnahmen sind der Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen und wieder zu verwenden. Die Bauherren und die Stadt werden durch die schriftlichen Festsetzungen verpflichtet, bei ihren Einzelbauvorhaben und Erschließungsarbeiten die Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz zu beachten.

Das Augenmerk bei der Planung richtet sich im Besonderen darauf, dass die zu 100 % versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten sind, um damit die Natur und Umwelt zu schützen. Eine weitere Minimierung der zu 100 % versiegelten Fläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 im Mischgebiet erreicht.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch folgende Maßnahmen verringert:

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen soll eine Höhenbegrenzung für die Umgebung erzielt werden. Die Gebäude sind im Mischgebiet nach der offenen Bauweise als Einzelbauwerke mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, um eine aufgelockerte Bebauung und die Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.

Zur Beleuchtung sind entlang den Straßenflächen des Plangebietes und zur Außenbeleuchtung im öffentlichen Bereich Insekten schonende Natriumdampflampen vorgesehen.

Da die Minimierung der Eingriffe nicht als ausreichend angesehen werden kann, werden weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

10.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Gesamteingriff schafft die Stadt Lauda-Königshofen einen naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die öffentliche Grünfläche im Nordosten wird erforderlich, um die Eingriffe, die durch die Versiegelung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen etc) entstehen, auszugleichen.

Zusätzlich wird festgelegt, dass im Mischgebiet pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mit groß wachsender Krone zu pflanzen ist. Die bisher intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, auf der das geplante Mischgebiet entsteht, erhält zukünftig einen höheren Versiegelungsgrad. Das ergibt sich zwangsläufig aus der geplanten Straßenfläche von 790 m² und der versiegelten Fläche durch Wohngebäude von 2.520 m².

Private Pflasterflächen und gepflasterte Fußwege werden durch ihren wasserdurchlässigen Belag als minimierte Eingriffe eingestuft, sie unterschreiten in der Wertigkeit dennoch die intensiv genutzte Ackerfläche.

Insgesamt werden als Ausgleichsmaßnahmen 1.315 m² Flächen mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt. Diese Grünflächen können höher bewertet werden als die bisher intensiv genutzte Ackerfläche.

Mit diesen aufgeführten Ausgleichs-, Ersatz- und Sanierungsmaßnahmen wird größtenteils ein Ausgleich innerhalb des Baugebietes erreicht, wie auch der nachfolgenden Biotopbewertung zu entnehmen ist.

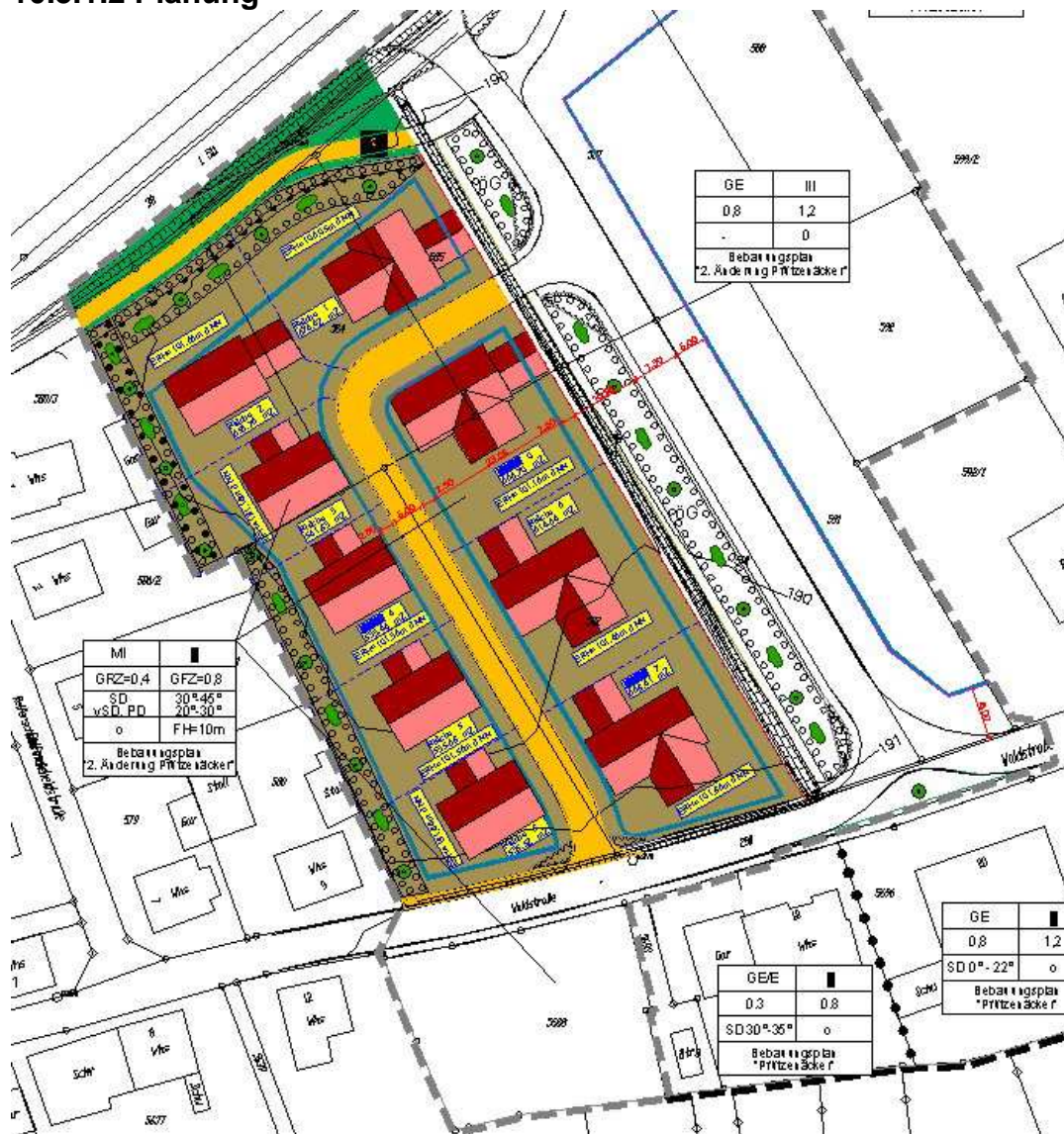
10.5.1 Biotopbewertung und Ausgleichsmaßnahmen

10.5.1.1 Bestand



Bestand:	ha	m2	Faktor	Biotoppunkte
Versiegelte Flächen (Asphalt)	0,018	176	0,0	0
Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen, Straßenbahnkette und Böschungen	0,023	225	0,2	45
Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,693	6928	0,3	2078
vorhandene Pflanzfläche	0,017	165	0,6	99
Summe Bestand	0,749	7494		2222
Geltungsbereich	1,578	15780		

10.5.1.2 Planung



Planung:	ha	m2 Faktor	Biotoppunkte	
versiegelte Fläche Straße	0,079	794	0,0	0
Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen, Straßenbahnkette und Böschungen	0,036	359	0,2	72
Gartenflächen, Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten) (6341x0,6=3805-693=3112) + 1 Baum je 250 m2 Fläche	0,311	3112	0,4	1245
versiegelte Fläche Gebäude (6341x0,4=2536)	0,254	2536	0,0	0
Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (im Bereich Gartenflächen)	0,069	693	0,6	416
Summe Planung	0,749	7494		1733
Geltungsbereich	1,578	15780		

10.5.1.3 Fazit

Fazit:	m²	Faktor	Biotoppunkte	anteilig
Summe Bestand	7494		2222	100,00%
Summe Planung	7494		1733	77,99%
Defizit innerhalb Plangebiet			- 489	- 22,01%
Ausgleich außerhalb: Gewann Bodensteig, Gemarkung Gerlachsheim, Flurst.Nr. 7604, Nutzung bisher: Acker, Nutzung neu: Streuobstwiese	720	0,8-0,3= 0,5	360	
Defizit insgesamt			- 129	-5,81%

10.6 Zusammenfassung

Das städtebauliche Ziel der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und der Anpassung des Ortsteiles Gerlachsheim steht in diesem Falle den Belangen des Natur- und Umweltschutzes gegenüber.

Die Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs, kombiniert mit einer gewerblichen Nutzung und die Verkehrsentlastung der Wald- und Reiferscheidstraße in Gerlachsheim, weisen einen höheren Stellenwert gegenüber den Belangen von Natur, Umwelt und Landschaft auf. Der Eingriff in Natur, Umwelt und Landschaft wird durch die Fortentwicklung und Erweiterungsmaßnahmen bzw. den Schutz der bestehenden Bereiche gerechtfertigt. Mit der Planung wird dem Gebot der Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der bei der Erstellung der „2. Änderung Pfützenäcker“ entsteht, ist mit den im Gebiet vorgesehenen Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen. Die bereits angelegte Streuobstfläche im Gewann Bodensteige, Gerlachsheim, Flurstück 7604, wird als noch nicht anderweitig zugeordnete Maßnahme mit 360 Biotoppunkten verwertet. Dadurch reduziert sich das Defizit auf -129 Biotoppunkte (= -5,81 %). Der Eingriff wird somit als nahezu ausgeglichen angesehen.

10.7 Flächenbilanz

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes	17.582 m ²
- öffentlicher Verkehrsraum	2.893 m ²
- Grundstücksflächen der MI	7.399 m ²
davon: überbaubare Grundstücksflächen	2.960 m ²
nicht überbaubare Grundstücksflächen	4.439 m ²
- Grundstücksflächen der GE/E	4.839 m ²
davon: überbaubare Grundstücksflächen	3.871 m ²
nicht überbaubare Grundstücksflächen	968 m ²

11. Daten zum Mischgebiet

Der Mischgebietsbereich zwischen Waldstraße und L 511 hat eine Größe von 1,099 ha. Für öffentliche Verkehrsflächen werden 0,244 ha benötigt und für öffentliche Grünflächen 0,086 ha.

Das Gebiet umfasst 9 Bauplätze mit Bauplatzgrößen von ca. 533 qm bis 874 qm.

12. Erschließung

Das geplante Mischgebiet westlich des Wassergrabens sowie die Flächen des eingeschränkten Gewerbebereiches werden über eine neue Zufahrtsstraße erschlossen. Diese wird ca. 50 m nach dem derzeitigen Ende der Ortsdurchfahrt an die Landesstraße L 511 angebunden. Die Landesstraße wird hierfür entsprechend der RAS K / Knotenpunktart 2 mit einer Linksabbiegerspur ausgebildet.

Die neue Zufahrtsstraße als Haupteerschließungsweg wird mit einem einseitigen Gehweg ausgeführt. Die innere Erschließung des Mischgebietes erfolgt über einen eigenen Straßenzug.

Die Wasserversorgungsleitungen im Baugebiet werden an das vorhandene Wasserversorgungsnetz von Gerlachsheim angeschlossen.

Abwasser

Es ist beabsichtigt, das Mischgebiet im Trennsystem zu entwässern. Die Oberflächenentwässerung der neuen Zufahrtsstraße sowie die Entwässerung der Gewerbegebietsflächen des Planbereiches erfolgen durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal.

Gasversorgung

Die Gasversorgungsleitungen im Baugebiet werden an das vorhandene Versorgungsnetz in Gerlachsheim angeschlossen.

13. Wasserschutzgebiet

Der geplante Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Tauberaue“.

14. Lärmimmissionen

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 511 Gerlachsheim – Grünsfeld. Nach der Verkehrsmengenkarte der Straßenbauverwaltung für das Jahr 2002 beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke -DTV- der Landesstraße L 511 2500 Fahrzeuge, davon sind 200 dem Güterverkehr und 150 dem Schwerverkehr zuzuordnen. Die Zahlenwerte entsprechen einem geringen Verkehrsaufkommen.

Erhebliche Lärmimmissionen sind demzufolge nicht zu erwarten.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pfüthenäcker“ weist bisher zwei unterschiedliche Nutzungen aus. Die Flächen östlich des Wassergrabens sowie das südlich der Waldstraße gelegene Flurstück Nr.5688 sind für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung vorgesehen. Der Bereich westlich des Wassergrabens bis zur Ortsrandbebauung war ursprünglich als Grünfläche ausgewiesen, wurde jedoch bis heute als landwirtschaftliche Ackerfläche bestellt.

Die Bebauungsplanänderung sieht nun für diesen Bereich die Ausweisung eines Mischgebietes vor, was eine Änderung der bisherigen nicht-baulichen Nutzung bedeutet. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich somit auf diesen Bereich der geplanten Mischgebietsfläche. (Die bauliche Nutzungsänderung von GE/e zu MI beim Flurstück Nr. 5688 verursacht keine Eingriffsproblematik.)

Der neue Mischgebietsbereich zwischen Waldstraße und L 511 wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Entlang des Entwässerungsgrabens wächst typisches Ufergehölz.

Aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat die Fläche keine bedeutende ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna.

Im Hinblick auf Boden / Wasser / Luft und Klima / Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild und Mensch sind durch die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gebiete, die unter die europäische Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und / oder die europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) fallen, werden nicht oder nur unerheblich beeinträchtigt.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Zentrale Vorschrift der Bauleitplanung ist die Baunutzungsverordnung von 1990, die im Wesentlichen unterschiedliche Bauflächen als „Art der baulichen Nutzung“ typisiert. Die Typisierung erfolgt, um den Schutzanspruch und den zulässigen Störungsgrad der baulichen Anlage und Nutzung grob vorzustrukturieren.

Nur die Baugebietskategorie MI ist im Übergang von MD nach GE entwickelbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Mischgebietfläche, welche im Vergleich zu gewerblichen Bauflächen einen höheren und im Vergleich zu Dorfgebietsflächen einen geringeren Schutzanspruch gegenüber internen und externen Störungen genießt.

Unter dem Aspekt des Immissionsschutzes ist ferner § 50 Bundesimmissionsschutz zu nennen, der die räumliche Trennung von störenden und schutzbedürftigen Nutzungen vorschreibt, wobei in Gemengelagen die räumliche Trennung oftmals nicht eingehalten werden kann und zu anderen Maßnahmen zu greifen ist.

Aufgrund des geringen Störungsgrades einer Mischgebietsfläche bzw. Gewerbegebietsfläche kann das projektierte Baugebiet an das vorhandene Dorfgebiet im Westen bzw. an das vorhandene Gewerbegebiet im Osten anschließen.

Die Planungsgrundsätze (vgl. DIN 18005-Schallschutz im Städtebau) behandeln hinsichtlich des zulässigen Störgrades das Dorfgebiet wie das Mischgebiet. Es entsteht somit keine Unverträglichkeit zwischen dem vorhandenen MD und dem geplanten MI.

Im Gegensatz dazu ist zwischen der geplanten Mischgebietsnutzung und der vorhandenen Gewerbegebietsnutzung aufgrund der unterschiedlichen Planungsrichtwerte grundsätzlich ein Belastungspotential gegeben.

Dies kann aber im vorliegenden Falle nicht angesetzt bzw. relativiert werden. Die flankierenden Gewerbegebietsflächen sind seit langer Zeit bebaut und in ihrer Nutzung gefestigt.

Im Süden stößt das neu projektierte Mischgebiet auf ein eingeschränktes Gewerbegebiet, welches aus einem einzigen Grundstück mit einem Wohnhaus besteht. Das zweigeschossige Haus mit angegliederten Garagen entspricht nicht dem Nutzungsschwerpunkt eines Gewerbegebietes, vielmehr steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Die gebaute Realität entspricht mehr der eines Mischgebietes, was auch mit der dortigen eingeschränkten gewerblichen Nutzung beabsichtigt war. Eine Unverträglichkeit ist hier nicht vorhanden.

Im Osten stößt das Mischgebiet ebenfalls auf ein eingeschränktes Gewerbegebiet, welches durch die neue Erschließungsstraße und einen bepflanzten Grünstreifen vom Mischgebiet räumlich getrennt wird.

Bis dato befindet sich dort nur eine Halle mit Büroflächen eines Restaurators. Eine Unverträglichkeit ist wegen der vorhandenen und der nur eingeschränkt möglichen gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten.

Die uneingeschränkten Gewerbeflächen im Osten beginnen, in Bezug auf das geplante Mischgebiet, in einem Abstand von ca. 60 Metern mit einem Betrieb des Baustoffhandels.

Weitere uneingeschränkte Gewerbeflächen liegen südlich der Waldstraße im Anschluss an die mit einer Betriebswohnung genutzten eingeschränkten Gewerbefläche. Das zum neuen Mischgebiet nächstgelegene Gewerbe ist dort ein Modellbaubetrieb.

Von den vorgenannten Betrieben geht kein Störungspotential aus. Die Betriebszeit dieser Betriebe geht von 7:00 h bis 18:30 h, und insgesamt entspricht dieses Umfeld mehr dem Charakter eines Mischgebietes. Abschließend ist zu sagen, dass die städtebauliche Neuordnung des Planbereiches unter den gegebenen Umständen gelungen ist, und ein Nebeneinander von Dorfgebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet unter der Wahrung der jeweiligen Ansprüche realisiert wurde.

Aus dem Katalog der zulässigen Vorhaben eines Mischgebietes entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO sind die Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2) als nicht zulässig definiert, da Anlagen als Tankstellen und Vergnügungsstätten übermäßige Verkehrsströme in das Ge-

biet und aus dem laufenden Betrieb Schallemissionen abstrahlen, die ein ruhiges Wohnen beeinträchtigen würden.

Schutzgebiete nach §§ 21, 22, 23, 24, 24a , 25 NatSchG BW (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmale, Besonders geschützte Biotope, Geschützte Grünbestände) sind im Vorhabensraum oder dessen landschaftlichem Umfeld nicht ausgewiesen.

Wasserschutzgebiete nach §19 des Wasserhaushaltsgesetzes sind vorhanden (Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Tauberaue“).

Überschwemmungsgebiete nach §§32 des Wasserhaushaltsgesetzes oder sonstige Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der Denkmalsschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft sind, sind nicht vorhanden.

15.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

15.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

15.2.1.1 Schutzgut ‚Arten und Lebensgemeinschaften/Biototypen und Lebensraumfunktionen‘

Durch das Baugebiet sind natürliche oder naturnahe Arten und Lebensgemeinschaften/Biototypen und Lebensraumfunktionen nicht betroffen oder beeinflusst.

15.2.1.2 Schutzgut ‚Landschaftsbild‘

Die derzeitige Ortsrandbebauung im Westen des Plangebietes, die östlich gelegene Gewerbebauung und die dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Ackerflächen wirken inhomogen und nicht zusammenhängend. Durch das geplante Vorhaben wird der Ortsrand in sich geschlossen, und es ergibt sich optisch eine zusammenhängende Siedlungsstruktur.

15.2.1.3 Schutzgut ‚Boden‘

Für den Bereich des Mischgebietes wird bei der festgesetzten GRZ von 0,4 im Durchschnitt 40 % der Flächen versiegelt. Negative Effekte der Versiegelung sind in dem beschriebenen Umfang für das Schutzgut Boden nur geringfügig zu erwarten.

Eine Vermeidung der Auswirkungen von Bodenversiegelung ist begrenzt möglich im Bereich der reinen PKW-Stellplätze und aller Flächen, die keine betrieblichen Umgangsflächen im Sinne des Wasserschutzes darstellen.

15.2.1.4 Schutzgut ‚Wasser‘

Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht.

In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant.

Dies wird durch die vorgesehene Versiegelung von durchschnittlich 40 % der Flächen beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung ist in einem quantitativen und qualitativen geringen Umfang, sodass von keiner grundlegenden Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und Verunreinigung ausgegangen werden kann.

15.2.1.5 Schutzgut ‚Klima/Luft‘

Das geplante Vorhaben befindet sich weder in Kaltluftentstehungsräumen noch in Luftaustausch- und Frischluftversorgungsräumen. Das Schutzgut Klima wird damit nicht beeinträchtigt.

Das geplante Vorhaben wird das Schutzgut Luft nur geringfügig beeinträchtigen. Die vorgesehene Bebauung wird mehrheitlich an das Erdgasnetz angeschlossen werden. Die durch die Heizungsanlagen und den zusätzlichen Verkehr entstehenden Luftbeeinträchtigungen können nicht gemindert werden.

15.2.1.5 Schutzgut ‚Mensch‘

Für die Bevölkerung sind v. a. Lärm-, Schadstoffemissionen und die Verkehrsbelastung bedeutsam.

Durch die Ausweisung des Mischgebietes mit der neuen Verkehrsanbindung an die L 511 ist mit keinem höheren Verkehrsaufkommen, sondern nur mit einer Verlagerung des Verkehrs zu rechnen. Der Verkehr wird zukünftig in der Reiferscheidstraße und in der Waldstraße bis zur neuen Haupterschließungsstraße entlastet werden. Sowohl der Schwerlastverkehr als auch der Pkw-Verkehr ins und vom Gewerbegebiet wird zukünftig die neue Straße benutzen. Dies entlastet die vorhandenen Bereiche bis zur Grundschule.

Die mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung erzeugten zusätzlichen Immissionen sind in ihrem Umfang und Ausmaß als geringfügig und unbedenklich einzustufen.

15.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Überplanung ist von einer weiteren Nutzung der Fläche als Acker wie bisher auszugehen. Das Entwicklungspotenzial ist aufgrund der intensiven Nutzung gering, aber auch eine potenzielle Nutzungsextensivierung hätte an diesem Standort nur geringfügige Verbesserungen zur Folge. Eine Änderung des Umweltzustands ist daher bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

15.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei der Erstellung und Planung wurde eine umweltschonende Bauausführung zugrunde gelegt. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen bzw. -versiegelungen und Veränderungen der Bodenstruktur zu vermeiden.

Weiterhin ist ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen durch geeignete Baumaßnahmen zu verhindern. Bei den Baumaßnahmen sind der Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen und wieder zu verwenden. Die Bauherren und die Stadt werden durch die schriftlichen Festsetzungen verpflichtet, bei ihren Einzelbauvorhaben und Erschließungsarbeiten die Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz zu beachten.

Das Augenmerk bei der Planung richtet sich im Besonderen darauf, dass die zu 100 % versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten sind, um damit die Natur und Umwelt zu schützen.

Eine Minimierung der zu 100 % versiegelten Flächen wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 im Mischgebiet erreicht.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch folgende Maßnahmen verringert:

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen soll eine Höhenbegrenzung für die Umgebung erzielt werden. Die Gebäude sind im Mischgebiet nach der offenen Bauweise als Einzelbauwerke mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, um eine aufgelockerte Bebauung und die Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.

Zur Beleuchtung sind entlang den Straßenflächen des Plangebietes und zur Außenbeleuchtung im öffentlichen Bereich Insekten schonende Natriumdampflampen vorgesehen.

15.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.

15.3 Zusätzlichen Angaben

15.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die vorstehende Umweltprüfung kommt ohne technische Verfahren aus. Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

15.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Dazu ist eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufzunehmen.

Nach Beendigung der wesentlichen Baumaßnahmen ist zu prüfen:

- ob die externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt ist
- ob die Pflanzmaßnahmen (Bäume und Sträucher) umgesetzt sind
- ob das Oberflächenwasser der Gebäudedächer zur Ableitung in den Entwässerungsgraben gebracht wird
- ob die vorgeschriebenen Zisternen mit vorgeschriebenem Retentionsraum gebaut wurden
- ob die festgesetzten Grundflächenzahlen eingehalten wurden.

Wird eine der Prüfungen verneint, so ist von (erheblichen) Umweltauswirkungen, die über die Prognose im Umweltbericht hinausgehen, auszugehen. Die Stadt Lauda-Königshofen ist dann in der Lage, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

15.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Die vorstehende Umweltprüfung ergibt keine erheblichen, negativ zu bewertende Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Abstand zu nehmen.

Das städtebauliche Ziel der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und der Anpassung des Ortsteiles Gerlachsheim steht in diesem Falle den Belangen des Natur- und Umweltschutzes gegenüber.

Die Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs, kombiniert mit einer gewerblichen Nutzung und die Verkehrsentlastung der Wald- und Reiferscheidstraße in Gerlachsheim weisen einen höheren Stellenwert gegenüber den Belangen von Natur, Umwelt und Landschaft auf.

Der Eingriff in Natur, Umwelt und Landschaft wird durch die Fortentwicklung und Erweiterungsmaßnahmen bzw. den Schutz der bestehenden Bereiche gerechtfertigt.

Mit der Planung wird dem Gebot der Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Lauda-Königshofen, den 28.11.2005

Thomas Maertens
Bürgermeister