

**Stadt Lauda-Königshofen  
Stadtteil Unterbalbach  
Bebauungsplan „Erweiterung Mühlbach-Heißgrat“**

## **B E G R Ü N D U N G**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Lauda-Königshofen besitzt keine eigenen freien Bauflächen mehr in Unterbalbach. Um bauwilligen Interessenten freie Flächen zur Verfügung stellen zu können, plant die Stadt Lauda-Königshofen den 2009 erschlossenen *ersten* Bauabschnitt des Wohnbaugebietes „Mühlbach-Heißgrat“ zu erweitern bzw. abzurunden.

Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 0,43 Hektar und liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesenen zukünftigen Wohnbaufläche „Mühlbach-Heißgrat“.

Der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt wurde 2008 rechtskräftig, 2009 mit 20 neuen Bauplätzen erschlossen und ab 2010 bebaut.

Die Anbindung des Baugebietes an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Buchrainstraße. Trotz Verbesserungen am Einmündungsbereich in die B 290 und an der sonstigen Straßenbreite ist diese Anbindung in ihrer Kapazität beschränkt. Deshalb wurde über diesen Anschluss auch nur eine begrenzte Anzahl von Bauplätzen ermöglicht.

Unter Beachtung der Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3-5 BauGB bildet die geplante Erweiterung eine Abrundung innerhalb des örtlich vorgegebenen Wegenetzes und ist mit nur 5 weiteren Bauplätzen moderat. Die zusätzliche Belastung der Buchrainstraße als überörtliche Anbindung kann aus Sicht der Stadtplanung hingenommen werden.

Eine weitere Vergrößerung des Baugebietes an diese Stelle ist damit jedoch über die Buchrainstraße nicht mehr gegeben. Weitere zukünftige Bauabschnitte im Areal „Mühlbach-Heißgrat“ bedürfen einer neu zu schaffenden Anbindung.

## 2. Planungsvorgaben

Im seit 27.01.2012 rechtskräftigen **Flächennutzungsplan 2010plus** der Stadt Lauda-Königshofen ist der Erweiterungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

**Prähistorische Funde** in Form von Keltengräber wurden bei der Erschließung des 1. Bauabschnitts entdeckt, sodass auch für die Erweiterungsfläche im Vorfeld entsprechende Untersuchungen vorzunehmen sind.

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

Eine **Bodengrunduntersuchung** wurde im Vorfeld des 1. Bauabschnitts vorgenommen und erfasst auch den geplanten Erweiterungsbereich.

Für das Verfahren kann der seit Mai 2017 neu geschaffene § 13 b des Baugesetzbuches angewandt werden, da die geplante Erweiterung in Lage und Größe den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Ein Umweltbericht sowie eine Ausgleichspflicht sind bei diesem Verfahren nicht erforderlich. Es ist eine Behandlung **als beschleunigtes Verfahren i. S. des § 13 a BauGB** gegeben.

### 3. Beschreibung des Bestandes

#### 3.1 Lage / Begrenzung

Die geplante Erweiterungsfläche wird im Osten durch einen geschotterten Feldweg und im Süden durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg begrenzt. Im Norden und Westen befinden sich die inzwischen bebauten Plätze des 1. Bauabschnitts. Die Anbindung an den 1. Bauabschnitt ist bereits bei dessen Erschließung durch eine beginnende Stichstraße vorgesehen worden (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Baugebiet „Mühlbach-Heißgrat“



#### 3.2 Derzeitige Nutzung der Flächen

Das geplante Erweiterungsgebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches umfasst ca. 0,43 ha.

#### 3.3 Topographie

Das Erweiterungsgebiet ist wie das gesamte Baugebiet „Mühlbach-Heißgrat“ ein Nordhang mit einer Höhenlage zwischen etwa 218 und 224 m ü. NN, was einer mittleren Hangneigung von ca. 8% entspricht.

#### 4. Städtebauliche Zielsetzung

Eine Erweiterungsmöglichkeit war bereits bei der Erschließung im ersten Bauabschnitt vorgesehen worden, indem eine Straßenabzweigung gen Osten nach dem Baugrundstück Nr. 4451 angelegt wurde. Da die überörtliche Anbindung bzw. Zufahrt zur Ortsdurchfahrt der B 290 nur über die Buchrainstraße umgesetzt werden konnte, war die Größe des Baugebietes in dieser Ortsrandlage begrenzt.

Somit hat man die Erschließungsstraßen als Stichstraßen enden lassen, um ein in sich abgeschlossenes Baugebietsquartier zu schaffen.

Die bereits gebaute Straßenabzweigung soll als Stichstraße fortgeführt werden, um damit 5 weitere Bauplätze zu erschließen. Am Ende der neuen Stichstraße ist eine Randfläche von ca. 2,5 Ar als kleiner Spielplatz vorgesehen. Damit soll den meist jungen Familien vor Ort eine öffentliche Freizeiteinrichtung angeboten werden.

Der bereits im 1. Bauabschnitt angelegte Pflanzstreifen entlang des Wirtschaftsweges am südlichen Gebietsrand wird analog fortgeführt und dient nicht nur der Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft, sondern soll auch als Schutz- und Pufferzone für evtl. auftretendes Hangwasser bei Starkregen dienen. Es ist deshalb sinnvoll, den Pflanzstreifen im städtischen Eigentum zu belassen, um seine Schutzfunktion zu gewährleisten.

Städtebaulich erfolgt grundsätzlich eine Anpassung an die Festsetzungen des ersten Bauabschnitts, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen. Die bisherigen Festsetzungen von berg- und talseitigen Traufhöhen waren im ersten Bauabschnitt nicht immer mit den aktuell gewünschten Bauformen in Einklang zu bringen, was sich hauptsächlich bei der talseitig gelegenen Straßenbebauung auswirkte.

Im Erweiterungsbereich wird für die Baukörper nur noch eine **Traufhöhe** festgesetzt mit Unterscheidung zwischen der Bebauung unterhalb und oberhalb der Stichstraße. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die ausgewiesene Erdgeschossfußbodenhöhe, die sich am angrenzenden Straßenniveau orientiert. Somit werden bei den talseitig bzw. nördlich der neuen Stichstraße gelegenen Bauplätzen die Gebäude zur Straßenseite nur noch eingeschossig in Erscheinung treten. Bergseitig bzw. südlich der Stichstraße wird das natürliche Gelände flacher, sodass hier eine freistehende zweigeschossige Bebauung (z.B. sogenannte Stadtvillen) möglich ist.

In diesem Zusammenhang werden auch die maximalen **Firsthöhen** geringfügig verändert. Bezugspunkt ist weiterhin die ausgewiesene Erdgeschossfußbodenhöhe.

Bei der talseitigen Bebauung wird die Firsthöhe auf maximal 7,50 m und bei den zwei bergseitigen Bauplätzen auf maximal 8,50 m begrenzt. Die abgeänderten Höhenfestlegungen werden in einem **Systemschnitt** dargestellt.

Eine weitere geringfügige Änderung betrifft die **Grund- und Geschossflächenzahl** (GRZ u. GFZ). Sie werden bei den drei größeren, talseitig gelegenen Bauplätzen von 0,4 auf 0,35 bzw. von 0,8 auf 0,7 reduziert.

## **5. Erschließung**

Für den Erweiterungsbereich wird die bereits gebaute Straßenabzweigung verlängert und endet mit einer Wendeplatte als Stichstraße. Eine Anbindung an den östlichen Randweg wird durch einen Fußweg hergestellt. Ebenso werden zwei öffentliche Stellplätze am Ende der Wendeplatte vorgesehen.

Bedingt durch die vorhandene Topografie kann die Straßenverlängerung nahezu gefällefrei ausgeführt werden.

Die Stichstraße erhält, wie im Ansatz bereits begonnen, einen talseitigen Gehweg, der in die Wendeplatte mündet und nach der Wendefläche mit dem Fußweg fortgesetzt wird.

Der Zugang zur öffentlichen Spiel und- Freizeitfläche ist ebenfalls an der Wendeplatte vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Erweiterungsbereichs erfolgt durch Anschluss an die bereits bestehenden Leitungen. Die Abwasserentsorgung erfolgt wie im ersten Bauabschnitt im sogenannten modifizierten Mischsystem.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Mit Ausnahme der bereits erwähnten Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen des ersten Bauabschnitts beibehalten.

Verfahrensfreie Nebenanlagen i. S. der Vorgaben der Landesbauordnung sind weiterhin außerhalb der Baufenster zugelassen. Um einer Anhäufung solcher Nebenbauten vorzubeugen, dürfen die Anlagen pro Bauplatz in der Summe die verfahrensfreie Kubatur von 40 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen für Dächer werden analog zum ersten Bauabschnitt ausgewiesen. Lediglich für Pultdächer werden aus architektonischen Gründen die Dachneigungen auf maximal 25° begrenzt.

Die Anzahl der Stellplätze wird auf Grund der Tatsache erhöht, dass gerade im ländlichen Raum bei Familien in der Regel zwei PKW vorhanden sind.

Auffüllungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung werden analog zum ersten Bauabschnitt begrenzt, einerseits aus nachbarschützenden Gründen und andererseits zur Erreichung eines homogenen Erscheinungsbildes.

## 8. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der geplanten Erweiterung umfasst die Flurstücke Nrn. 1408, 1410, 1410/1 der Gemarkung Unterbalbach,

- wird begrenzt im Westen und Norden durch die Baugrundstücke Nrn. 4452, 4454, 4455, 4456, 4457 sowie die Flurstücke Nr. 4453 (Grünanlage) und Nr. 4441 (Straße Am Keltenberg)
- wird begrenzt durch die Wegflurstücke Nr. 1399 im Süden und Nr. 1442 im Osten.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt  $4.332 \text{ m}^2 = 43,32 \text{ a} = 0,433 \text{ ha}$ , mit

- ca. 32,75 a Wohnbauflächen = 5 Bauplätze
- ca. 5,10 a Verkehrsflächen
- ca. 2,97 a Grünfläche
- ca. 2,50 a Spiel-/Freizeitfläche.

Bei maximal 2 Wohneinheiten(WE) pro Bauplatz/Wohngebäude können bis zu 10 WE im Erweiterungsbereich entstehen.

## 9. Umweltrelevante Belange

Im Verfahren nach § 13 b ist keine förmliche umweltrelevante Bearbeitung und keine Eingriffs-/Ausgleichsregelung erforderlich.

### Artenschutz

Im Plangebiet selbst sind außer Feldlerchen keine Vorkommen von national besonders und streng geschützten Arten bekannt. Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, kommen ebenfalls nicht vor. Bei den europäischen Vogelarten könnte lediglich bei der Feldlerche ein Lebensraumverlust eintreten. Die von der Bebauungsplanerweiterung erfasste Fläche ist wegen ihrer geringen Größe und der Nähe zur bestehenden Bebauung jedoch als suboptimal für Feldlerchen anzusehen. In der weiteren Umgebung befinden sich ausgedehnte Agrarfluren, die einen geeigneteren Lebensraum für Feldlerchen darstellen. An der ökologischen Gesamtsituation ist somit keine Verschlechterung zu erwarten. Die ökologische Funktion der ggf. betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet. Die Erweiterungsfläche wurde bereits 2008 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den ersten Bauabschnitt durch das Büro für Landschaftsplanung Steinbach + Bortt, Öhringen, miterfasst und beurteilt. Eine umfangreiche artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nach Rücksprache mit dem Planungsbüro sowie dem zuständigen Umweltschutzamt nicht erforderlich.

## 10. Baugrunduntersuchung

Ein Baugrundgutachten zum Bauerwartungsland „Mühlbach-Heißgrat“ wurde 2003 von der GSG Geologie-Service GmbH, Würzburg erstellt.

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

Das Baugrundgutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans.

## **11. Immissionsschutz**

Für das Baugebiet „Mühlbach-Heißgrat“ wurde 2008 für den ersten Bauabschnitt eine überschlägige Berechnung nach 16. BImSchV durch das Ingenieurbüro für Bauwesen Mütsch erstellt. Die zulässige Grenze nach § 2 Abs.1 für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet beträgt bei Tag 59 dB (A) und in der Nacht 49 dB (A). Die errechneten Werte belaufen sich auf 44,8 dB (A) am Tag und 37,8 dB (A) in der Nacht. Eine Überschreitung der zulässigen Höchstwerte liegt nicht vor.

Da der geplante Erweiterungsbereich nicht näher zur Immissionsquelle Bundesstraße B 290 liegt, sind keine neuen Berechnungen erforderlich.

## **12. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)**

Die zusammenfassende Erklärung mit Aussagen zur Behandlung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Gefertigt:  
Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 25.09.2017 / Gg

Gez.  
Tobias Blessing, Stadtbaumeister