

**Stadt Lauda-Königshofen  
Stadtteil Sachsenflur  
Bebauungsplan „Kailberg – 1. Änderung“**

## **B E G R Ü N D U N G**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Aktuell verfügt die Stadt Lauda-Königshofen im Stadtteil Sachsenflur über keine eigene Flächen, die kurzfristig bebaut werden können. Der Bereich südlich der Straße ‚Kailberg‘, im Geltungsbereich des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Kailberg‘ (siehe Abbildung 1), konnte als sogenannter 2. Bauabschnitt wegen erfolgloser Grunderwerbsbemühungen bisher nicht erschlossen werden. Ebenso war ein zwingender Flächenbedarf nach weiteren 11 Bauplätzen, wie sie der 2. Bauabschnitt vorsah, nicht mehr gegeben. Folglich wurde die Umsetzung dieses Bauabschnitts als zunehmend unrealistisch eingestuft.

Abbildung 1: Bauabschnitt II ‚Kailberg‘



Auf Grund dieser Umstände wurde im Jahre 2010 eine größere Fläche, die unmittelbar an die Ortsrandbebauung angrenzte, von einem Bauinteressenten erworben und mit einem Einfamilienhaus bebaut. Damit wurde das Erschließungskonzept des Bebauungsplans in Form einer Ringstraße für den zweiten Bauabschnitt aufgegeben zugunsten der Option einer reduzierten Bebauung entlang der Straße ‚Kailberg‘.

Mittlerweile konnten wieder Grunderwerbsverhandlungen aufgenommen und mit Erfolg weitergeführt werden, sodass nun der zweite Bauabschnitt neu geordnet werden kann.

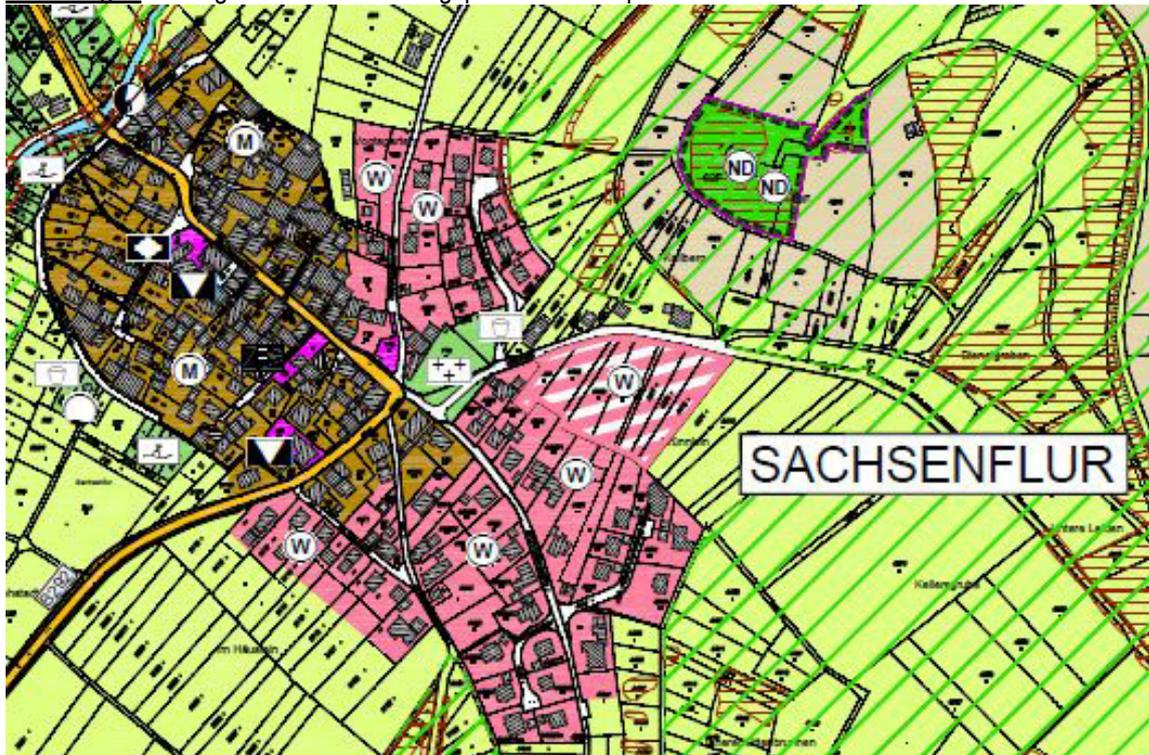
Dazu wird der Bebauungsplan ‚Kailberg‘ nach § 13 a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung geändert.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, sonstige Planungen

Im seit 27.01.2012 festgestellten Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen ist der vorgesehene Änderungsbereich als noch nicht erschlossene Wohnbaufläche ausgewiesen (s. Abbildung 2).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A, d.h. es ist für die Trinkwassergewinnung von Bedeutung. Erdwärmenutzung ist nicht gestattet.

Abbildung 2: Auszug aus Flächennutzungsplan FNP 2010plus



## 3. Beschreibung des Bestandes

### 3.1 Lage / Begrenzung

Der Umfang der Planänderung betrifft im Wesentlichen die ca. 0,97 Hektar große Geltungsbereichsfläche südlich der Straße ‚Kailberg‘ sowie die Straße selbst. Der Geltungsbereich der Änderung ist in der nachfolgenden Abbildung 3 dargestellt.

### 3.2 Derzeitige Nutzung der Flächen

Der Änderungsbereich, ohne das private Baugrundstück Nr. 4485, zeigt sich derzeit überwiegend als extensives Wiesenland, genutzt für Pferdehaltung, offene Brennholzlagerung und für rückwärtige Zufahrten zur angrenzenden Ortsrandbebauung im Süden. Eingelagert ist ein Streifen mit Streuobstbestand (siehe Abbildung 4).

### 3.3 Topographie

Das Gelände ist ein mäßig geneigter West- bis Nordwesthang, der zum Ortsrand im Westen flach ausläuft.

Abbildung 3: Geltungsbereich der „1. Änderung Kailberg“

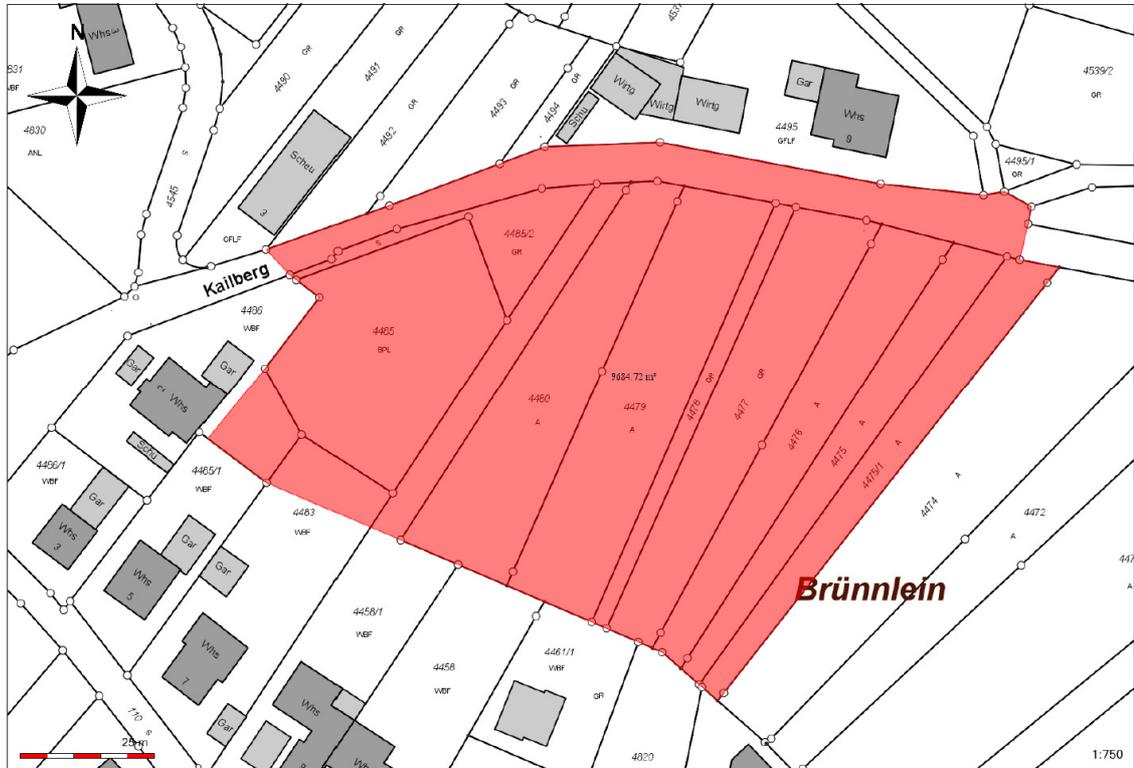


Abbildung 4: Luftbildbestand 2015



#### **4. Städtebauliche Zielsetzung**

Aufgrund der aktuellen Grundstücksverhandlungen können 6 neue Bauplätze geschaffen werden, die durch eine Stichstraße zu erschließen sind. Damit werden, bei gleicher Größe des Geltungsbereichs, weniger Bauplätze ausgewiesen als in der Ursprungskonzeption, aber mehr als durch eine nur straßenseitige Bebauung. Das Randflurstück Nr. 4475 im Osten ist mittlerweile geteilt und dient den südlich angrenzenden Baugrundstücken an der Joh.-Rudolf-Zumsteeg- Straße als rückwärtige Erschließung. Diese Flächen bleiben im Geltungsbereich des Bebauungsplans und werden in ihrer Nutzung als privates Grünland (PG 2 und PG 3) festgesetzt.

Eine weitere private Grünlandfläche (PG 1) mit ca. 7 Ar ist entlang der südlich angrenzenden Baugrundstücken des Brünneleinswegs ausgewiesen. Damit konnten Flächen, die bisher als langgezogene Flurstücke das Plangebiet durchquerten, auf eine, die Neuordnung nicht störende Fläche zusammengelegt werden. Die rückwärtige Zufahrt ist weiterhin durch und über die neue Stichstraße gewährleistet.

Die privaten Grundstücksteile der Flurstücksnummern 4483 und 4486 am südwestlichen Rand des Plangebiets, die im bisherigen Geltungsbereich bereits überplant waren, bleiben weiterhin im Plangebiet erhalten und werden in ihrer Nutzung als private Hausgärten (PG 4 und PG 5) ausgewiesen.

Die Festsetzungen für den Änderungsbereich werden den bisherigen Bauvorschriften „Kailberg“ unter Anwendung der aktuellen Gesetzgebung sowie unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauanforderungen angepasst.

#### **5. Erschließung**

Zur Erschließung des Änderungsbereichs wird die Straße ‚Kailberg‘ bis zum Anwesen Kailberg 9 ausgebaut und als neuzubauende, abknickende Stichstraße in das Plangebiet fortgesetzt. Das Ende der Stichstraße erhält eine Wendepplatte. Von dort erfolgt die Zufahrt zur privaten Grünfläche PG 1 am Gebietsrand über einen Landwirtschaftsweg in Schotterbauweise.

Der Straßenausbau ist vom bisherigen Ortsrand bis zur abknickenden Stichstraße auf einer Gesamtbreite von max. 7 m mit einseitigem Gehweg an der Südseite und einer i.M. 5 m breiten Fahrbahn vorgesehen. Die anschließende neue Stichstraße wird als 5,75 m breite Mischfläche hergestellt. Das restliche Teilstück der Straße ‚Kailberg‘, zwischen der Hofzufahrt zum Anwesen Kailberg 9 und der östlichen Grenze des Geltungsbereichs, bleibt unverändert in seiner bisherigen Funktion als Landwirtschaftsweg.

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke wie Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Fundamente für Straßenbeleuchtung entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,5 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die seit 10.05.1996 rechtskräftigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kailberg“ werden für den nach diesen Vorschriften bebauten Bauplatz mit Flurstück-Nr. 4485 beibehalten.

Für den restlichen Geltungsbereich werden die bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit folgenden Änderungen übernommen:

- Anstelle der bisher eingeschossigen Bebauung werden zukünftig maximal 2 Vollgeschosse ohne Vorgabe einer Traufhöhe zugelassen. Die Kubatur der Gebäude wird dabei durch Vorgabe einer First- bzw. Gebäudehöhe von maximal 8,00 m, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), geregelt. Die wiederum im zeichnerischen Teil ausgewiesenen EFH sind als fertige Ausbauhöhen zu verstehen.
- Die bisherige Geschossflächenzahl von 0,5 wird wegen der zukünftig zulässigen Zweigeschossigkeit auf 0,6 erhöht.
- Flächen für Garagen und sonstige Stellplätze werden nicht mehr ausgewiesen; sie werden nunmehr unter Beachtung der landesbaurechtlichen Vorschriften innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Die maximale Zufahrtslänge wird weiterhin auf 10 m beschränkt; der Stauraum vor geschlossenen Garagen soll mindestens 5 m, vor offenen Garagen (Carpports) mindestens 2 m zur Straßengrenze betragen.
- Als Grünflächen sind private Flächen sowie ein Straßenbegleitgrün ausgewiesen.
- Bei den Dachformen wird mehr Gestaltungsfreiheit möglich sein, indem lediglich geneigte Dachflächen zwischen 15° und 40° vorgeschrieben werden mit der Einschränkung, dass Pultdächer aus stilistischen Gründen nur eine Dachneigung von maximal 25° haben dürfen. Dachaufbauten bzw. –einschnitte sind zulässig; der Anteil zur Dachfläche wird auf 40% beschränkt.
- Bei der Dacheindeckung werden nun auch graue Farbtöne (mittelgrau bis anthrazit) sowie Blecheindeckungen für untergeordnete Dächer bzw. Dachteile erlaubt, ebenso die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.
- Für Garagen wird keine zwingende Dachform vorgeschrieben.
- Aus städtebaulichen Gründen sind bei Doppelhäusern die Haushälften mit einheitlicher Dachneigung, Gebäudehöhe und Dachfarbe sowie einheitlichen Dachdeckungsmaterialien zu gestalten.
- Für die Baugrundstücke sind bei einer Wohnung 2 Stellplätze, bei zwei Wohnungen 3 Stellplätze vorgeschrieben. Die höhere Stellplatzzahl ist bedingt durch den hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum und soll aus städtebaulichen Gründen ein Zuparken der Erschließungsstraßen verhindern (Stellplatzverpflichtung nach §74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).
- Die Vorgaben bei Einfriedigungen werden variabler ausformuliert.

## 7. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung der Bauplätze wird das bestehende örtliche Leitungsnetz ausgebaut und erweitert.

Für die neu zu fassende Außengebietsentwässerung wird im Bereich der Feldwegegabelung an der Nordostecke des Geltungsbereichs ein neues Einlaufbauwerk errichtet mit Einleitung in den neuen Entwässerungskanal.

Das Baugebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Hausgärten sollen so gestaltet werden, dass das dort anfallende Regenwasser weitestgehend versickern kann. Alternativ können Zisternen für einen zweiten Wasserkreislauf gespeist werden, die einen Überlauf in das Mischsystem besitzen.

## 8. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie der zugeordneten örtlichen Bauvorschriften umfasst auf der Gemarkung Sachsenflur: Flst.Nrn. 4475/1, 4475, 4476, 4477, 4478, 4479, 4480, 4458/1(Teil), 4483(Teil), 4485, 4485/2, 4486(Teil), 112(Teil = Kailberg).

## 9. Flächen- und Zahlenangaben

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst ca. 0,97 ha.

<b>Gesamtfläche brutto</b>	<b>0,97 ha</b>	<b>100%</b>
Wohnbaufläche neu	0,44 ha	45%
Wohnbaufläche alt (Flst.Nr. 4485)	0,13 ha	13%
Private Grünflächen (PG 1 – PG 5)	0,24 ha	25%
Verkehrsflächen(mit Verkehrsgrün)	0,16 ha	17%

Zahl der Wohneinheiten (WE): 2 WE je Einzelhaus (EH) und Grundstück  
1 WE je Doppelhaushälfte und Grundstück

Wohngebäude: ca. 6 EH ergeben min. 6 WE bis max. 12 WE

Zahl der Bewohner: Bei Annahme von 2 Bewohnern (B) je Wohneinheit (WE) ergibt sich bei Zugrundelegung eines Mittelwertes von 9 WE eine Kapazität von ca. 18 Einwohner (E).

Städtebauliche Dichte: Nettowohndichte, bezogen auf die Wohnbauflächen von 0,57 ha:  
18 E auf 0,57 ha = 32 E/ha

## 10. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Ziff. 1).

Es kann jedoch festgestellt werden, dass gegenüber der bisherigen, rechtskräftigen Ausfertigung durch die Bebauungsplanänderung ein wesentlich geringerer Versiegelungsgrad stattfindet. Die Flächen- und Zahlenangaben unter Ziff. 9 weisen einen Grünflächenanteil von 25 % aus; dabei sind die Grünflächenanteile der neuen Baugrundstücke (Hausgärten etc.) nicht mitgerechnet.

Der maximale Versiegelungsanteil durch Verkehrsflächen und möglichen überbaubaren Flächen (GRZ = 0,3) beträgt nur ca. 0,33 ha oder 34 %.

### **Besonderer Artenschutz**

Im Bebauungsplanverfahren sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Als Grundlage der Prüfung wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Im Zuge dieser Untersuchung wurde eine Habitat-Analyse durchgeführt, die zeigt, welche Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Gebiet vorkommen bzw. betroffen sein können. Durch jeweils drei Begehungen wurden die im Gebiet und seinem nahen Umfeld vorkommenden Vogelarten und auch die vorkommenden Reptilien mit dem Schwerpunkt auf die Zauneidechse erfasst.

Der Fachbeitrag Artenschutz ist der Bebauungsplanänderung als Bestandteil beigefügt.

Gefertigt:

-----  
Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 25.04.2016/17.06.2016/26.09.2016/Gg

Gez.  
Tobias Blessing, Stadtbaumeister