
**Bebauungsplan "Kailberg",
Gemarkung Sachsenflur**

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Im Stadtteil Sachsenflur sind derzeit alle vorhandenen Bauplätze vergeben und bebaut. Da weiterhin Bedarf an der Ausweisung von Wohnbauflächen besteht, sollen im Gewann Kailberg neue Baumöglichkeiten geschaffen werden. Das Baugebiet ist für den örtlichen Bedarf vorgesehen und soll verhindern, daß ortsansässige Bauwillige abwandern.

Das Plangebiet liegt eingebettet zwischen der nordöstlichen Ortsrandsbebauung und der topographischen Erhebung des "Kailberges". Flankiert von den Wohnbaugebieten "Vogtsärten" im Westen und "Brünnelein" im Süden überdeckt der Planungsbereich auch bereits vorhandene Bausubstanz entlang der bestehenden Ortsstraße "Kailberg" und bildet somit einen zweckmäßigen Abschluß des Ortsrandes. Durch weitgehende Erhaltung des Baum- und Heckenbestandes sowie einer vorgesehenen intensiven Durchgrünung des Plangebietes wird ein harmonischer Übergang zur unbebauten Landschaft geschaffen.

2. Flächennutzungsplan / Einfügung

Das zu überplanende Gebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Planungsbereich wird in dem in Kürze zu überarbeitenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen aufgenommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist dringend erforderlich, um Bauwilligen im Stadtteil Sachsenflur Baumöglichkeiten zu schaffen (§ 8 Abs. 4 BauGB).

Bei den angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen handelt es sich um Nebenerwerbsbetriebe ohne Viehhaltung. Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebiets sind deshalb nicht zu erwarten. Der nächste landwirtschaftliche Betrieb mit geringer Viehhaltung (Flst.Nr. 816) ist ca. 140 m vom Wohngebiet entfernt, so daß auch von dort keine Immissionen ausgehen werden.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Ortsstraßen "Kailberg" und "Brünneleinsweg" an die Ortsdurchfahrt der B 292 angebunden. Zur Verbesserung der verkehrstechnischen Situation werden die bestehenden Einmündungsbereiche aufgeweitet. Hierzu wird u. a. ein stadteigenes Anwesen an der Einmündung der Straße "Kailberg" abgebrochen. Die zusätzliche Freifläche wird in eine öffentliche Grünanlage mit Stellplätzen umgenutzt und dadurch auch ökologisch aufgewertet.



Die Straße "Kailberg" trennt das Plangebiet in zwei Hälften und dient bisher als Anliegerstraße für zwei bereits vorhandene Wohnstätten sowie als Hauptwirtschaftsweg für die Landwirtschaft. Sie wird folglich als Haupterschließungsstraße innerhalb des Planungsbereichs mit einem einseitigen, 1,5 m breiten Gehweg auf einer Gesamtbreite von 7,0 m ausgebaut. Abzweigend von der Straße "Kailberg" wird der nördliche Teil des Plangebietes durch eine neuzubauende Stichstraße mit Wendefläche erschlossen; die Erschließung des südlichen Bereichs erfolgt über eine neue Ringstraße. Beide Planstraßen werden ohne Trennung der Verkehrsarten als sogenannte Mischfläche mit einer Gesamtbreite von ca. 6,5 m ausgebaut.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets erfolgt durch die Fortführung der bestehenden Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen. Dabei wird der südliche Bereich über den bestehenden Kanal in der Straße "Kailberg" und der nördliche Abschnitt über den Abwasserkanal im Nebengassenweg entsorgt. Das Kanalnetz im Stadtteil Sachsenflur ist an die Sammelkläranlage Lauda angeschlossen.

5. Gebietsgröße

Mit dem vorliegenden Entwurf wird eine Fläche von ca. 2,3 ha überplant. Das Bruttobauland unterteilt sich wie folgt:

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgün	= ca. 0,53 ha	= 23,1 %
- öffentliche Grünfläche	= ca. 0,36 ha	= 15,7 %
- private Grünfläche	= ca. 0,05 ha	= 2,2 %
- Nettobaufläche	= ca. 1,35 ha	= 59,0 %

Bruttobauland	= ca. 2,29 ha	= 100,0 %

In einem I. Bauabschnitt, dem Bereich nördlich der Straße "Kailberg", sollen 10, im südlich gelegenen Bereich als II. Bauabschnitt sollen 11 neue Bauplätze mit Einzel- bzw. Doppelhausbebauung entstehen.

6. Beschränkung der Wohneinheiten

Das Gebiet ist als Wohnbaufläche für bis zu 2 Wohnungen pro Baugrundstück vorgesehen. Dies entspricht dem Bedarf im dortigen Stadtteil und soll eine Überbelastung der verhältnismäßig gering dimensionierten Erschließung ausschließen.



7. Natur und Landschaft

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8a BNatSchG)

Durch die Ausweisung dieses Wohngebiets wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgenommen.

Der Eingriff ist jedoch unvermeidbar, da dringender Bedarf an Wohnraum besteht.

Das Gebiet ist derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Bei der Planung wurde versucht, den Eingriff so gering wie möglich zu halten. Die Streuobstwiesen im nördlichen Abschnitt wurden von der Planung ausgenommen. Die landschaftsprägende Hecke im Nordosten ist nicht mehr in die Planung einbezogen, so daß für diese weiterhin der Schutz des § 24 a Naturschutzgesetz besteht.

Die Einbeziehung der Streuobstwiesen und Einzelbaumgrundstücke im südlichen Abschnitt war erforderlich, um den erforderlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, da andere, geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Durch Höhenfestlegungen und -beschränkungen soll ein möglichst harmonischer Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden, Baumpflanz- und Erhaltungsgebote sowie die gärtnerische Nutzung der nicht überbauten Flächen tragen ebenso dazu bei.

Durch Straßenbegleitgrün, intensive Bepflanzung von Park- und Spielplätzen sowie durch Pflanzgebote ist eine weitgehende Begrünung des Baugebiets gewährleistet.

Die Straßenbreiten wurden auf das notwendige Maß festgelegt, auf beidseitige Gehwege wurde zur Vermeidung von unnötigen Versiegelungen verzichtet. Auch mit den Festlegungen, daß Zugänge und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten sind, soll einer weiteren Versiegelung entgegen gewirkt werden.

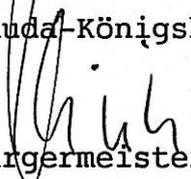
Für das Gebiet wurde eine Biotopbewertung vorgenommen. Aus dieser ergibt sich, daß der Eingriff zu rund 75% ausgeglichen werden kann. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Baugebiet selbst nicht möglich.

Ein Eingriff in den Naturhaushalt liegt somit vor. Er ist im Hinblick auf die im öffentlichen Interesse dringend notwendige Bereitstellung von Baugelände zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarf jedoch unvermeidbar, da auch andere, geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Im Rahmen von Biotopvernetzungen etc. sollen jedoch Verbesserungen für Natur- und Landschaft vorgenommen werden.

Die Biotopbewertung vom 08.11.1995 ist Bestandteil dieser Begründung.

Lauda-Königshofen, den 09. November 1995


Bürgermeister



Stadt Lauda-Königshofen

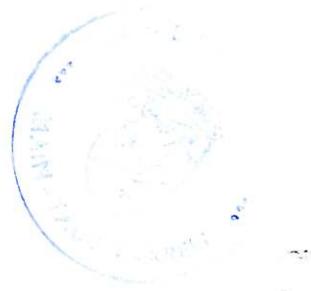
Main-Tauber-Kreis

Bebauungsplan
"Kailberg", Gemarkung Sachsenflur

Biotopbewertung und Ausgleichsmaßnahmen (§ 8a BNatG)

I. Biotopbewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen Übererdete Tiefgaragen	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
5. Extensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit Wildkräutern	0,6
6. Gartenflächen Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
7. Öffentliche Grünfläche	0,5
8. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; (gemäß BauGB § 9 (1) Ziffer 20 und 25)	0,6
9. Intensive Grünlandnutzung	0,4
10. Extensive Grünlandnutzung	0,8
11. Streuobstwiesen	0,8
12. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8



II. Biotopbewertung

Ist-Zustand:

Die Fläche des Flst.Nr. 113 (Friedhof) ist in die Berechnung nicht einbezogen, da keine Veränderungen vorgenommen werden.

<u>Biotoptypen</u>	<u>Fläche m²</u>	<u>Wertfaktor</u>	<u>Biotoppkt.</u>
1. Ackerflächen, intensiv	13.170	0,3	3.951
Flst. 4458/Teil 260 m ²			
4480 1200 m ²			
4479 1393 m ²			
4476 889 m ²			
4475 1331 m ²			
4548 2391 m ²			
4547 864 m ²			
4545 2836 m ²			
4488 967 m ²			
4489 939 m ²			
2. befestigte Straßen, Plätze	1.400	0,0	0
Flst. 112/Teil 1250 m ²			
110/Teil 150 m ²			
3. bebaute Flächen	1.020	0,0	0
Flst.111/Teil ca.420 m ²			
4486/Teil ca.600 m ²			
4. Streuobstwiesen	3.372	0,8	2.697
Flst. 4477 792 m ²			
4478 1/2 285 m ²			
4482 1123 m ²			
4485 780 m ²			
4490 ca. 300 m ²			
4491 ca. 60 m ²			
4492 ca. 20 m ²			
4493 ca. 12 m ²			



5. Private Grünflächen (Hausgärten, etc.)	730	0,4	292
Flst. 11 Rest	160 m ²		
4486 Rest	100 m ²		
4483 Rest	185 m ²		
4478 Rest	285 m ²		
<hr/>			
Fläche Bestand insgesamt	19.692		7.053

III. Planung

Ohne Flst.Nr. 113.

1. Ackerflächen, intensiv	0		0
2. befestigte Straßen, etc.	4.830		
davon:			
Pflasterfläche	1.960	0,1	196
- Gehwege	1.200 m ²		
- Parkflächen	660 m ²		
- Platz	100 m ²		
unbefest. Wege	ca. 500	0,3	150
Straßenbegleitgrün	ca. 305	0,3	92
3. Bauplatzflächen	12.868		
davon:			
0,3 überbaubar	3.860	0,0	0
0,05 Pflaster (Zufahrten)	643	0,1	64
0,05 Rasengitter, u.a.	644	0,2	129
0,6 gärtn./grün genutzt	7.721	0,4	3.088
4. Streuobstwiesen			
neue Fläche	475	0,8	380

5. Private Grünflächen			
Flst. 4486 Rest	100	0,4	40
6. Öffentl. Grün	1.040	0,5	520
a) Spielplatz	510 m ²		
b) Anlage	380 m ²		
c) sonst.	150 m ²		
7. Einzelbäume			
15 m ² /Baum	765	0,8	612 -
- in Straßenbegleitgrün			
ca. 26 Stück.			
- zu erhaltende Bäume auf			
künftigen Bauplätze			
7 Stück			
- Pflanzgebot (1 Baum/Bpl.)			
18 Stück			
insgesamt 51 Stück á 15 m ² =765 m ²			

Plangebiet insgesamt 5.271

Der Eingriff in die Natur wird zu 74,7 % ausgeglichen.

Lauda-Königshofen, den 08.11.1995

7A 