

Begründung

zum Bebauungsplan , Schreier II

**Ortsteil Marbach
Stadt Lauda-Königshofen
Main-Tauber-Kreis**

Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1	Anlass für die Planung	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Städtebaulicher Entwurf	3
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	5
5.4	Grünflächen	5
5.5	Firstrichtung	5
5.6	Straßen	5
5.7	Fußwege	6
5.8	Öffentliche Parkflächen	6
5.9	Wasser/Abwasser	6
6	Städtebauliche Zahlenwerte	6
7	Bodenordnung- Grundstücksaufteilung	6
8	Immissionsschutz	7
9	Umsetzung und Kosten	7
10	Umweltschützende Belange – Eingriffsregelung	8
10.1	Gesetzesgrundlage	8
10.2	Vermeidungs- und Minimierungsgebot	8
10.3	Bestandserhebung	8
10.4	Boden	8
10.5	Klima	9
10.6	Biotopbewertung	10
10.6.1	Bewertungsgrundlage für Biotope	10
10.6.2	Biotopwertberechnung	11
10.7	Landschaftsbild	11
10.8	Abwägung	14

1 Anlass für die Planung

Die Zielstellung einer gesunden baulichen Weiterentwicklung der Stadt Lauda-Königshofen und ihrer Ortsteile erfordert die ausreichende Bereitstellung von Bauplätzen in den Ortsteilen. Da der Ortsteil Marbach derzeit über kein Bauland zur Deckung dieses Bedarfes verfügt, ist die Bereitstellung von Bauland seitens der Stadt Lauda-Königshofen erforderlich.

Der Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Marbach im direkten Anschluss an das Baugebiet „Schreier I“. Die Weiterentwicklung dieses Baugebietes wurde im Bebauungsplanverfahren „Schreier I“ bereits vorgesehen. Das Plangebiet wird von der Gemarkungsgrenze Marbach-Lauda durchzogen und durch das vorhandene Feldwegenetz begrenzt. Der mäßig geneigte Südwesthang mit guter Besonnung wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 10.828m². Folgende Flurstücke sind betroffen:

Gemarkung	Flurstücke	Nutzung
Marbach	1124	Grünfläche
	1125-1129	Acker
	1131	Weg
	1133 (teilweise)	Straße
	1130 (teilweise)	Straße
Lauda	9551	Grünfläche
	9552-9556	Acker
	9548 (teilweise)	Straße
	2952-2956 (teilweise)	Acker

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte 3 des Regionalplanes Franken von 1995 ist das Plangebiet als geplante Siedlung eingetragen. Das Gebiet ist von regionalen Grünzügen umgeben.

3.2 Flächennutzungsplan

Im mittlerweile fortgeführten und genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen ist das Plangebiet als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird somit nach § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf ist im wesentlichen von der bestehenden Bebauung Schreier I geprägt. Um eine flexible Grundstücksnutzung zu gewährleisten wurde eine möglichst 'schlanke' Bebauungsplanung durchgeführt. Es sind 9 neue Bauplätze für eine eingeschossige

Wohnbebauung vorgesehen. Aufgrund der möglichen Doppelhausbebauung kann sich die Anzahl der Bauplätze entsprechend des Bedarfes erhöhen.

Um die verkehrliche Belastung des Gebietes Schreier I nicht wesentlich zu verschlechtern, wurde die für eine Erweiterung vorgesehene Stichstraße zu einer Durchgangsstraße ausgeformt und im Süden des Plangebietes ausgeleitet.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und der Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere des Landschaftsbildes soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Erhaltung, Erweiterung und Pflege des vorhandenen Streuobst- und Heckenbestandes im Randbereich.
- Vermeidung bzw. Minimierung von Auffüllungen und Aufschüttungen zum Schutz des Mutterbodens.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von Erdgeschossfußbodenhöhe und Firsthöhen je Grundstück auf der Grundlage einer vermessungstechnischen Bestandsaufnahme.
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend des angrenzenden Bestandes und der Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Damit die zulässige Nutzung des Grundstücks klar und einfach zu ermitteln ist, wurden so wenig wie möglich Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. Die exakte Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Firsthöhe erscheint für die Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild notwendig. Um eine extrem hohe Wandfläche vor allem bei den versetzten Pultdächern gegenüber der offenen Landschaft zu vermeiden, wurde zudem eine maximale Traufhöhe festgesetzt.

Im Bebauungsplangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Das Baugebiet soll gestalterisch als homogene Einheit erscheinen und bildet den Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft. Es soll in seinem Charakter einen lockeren Übergang in die angrenzenden freien Flächen schaffen. Dabei wird eine wenig verdichtete, homogene Baustruktur angestrebt. Auch die vorgesehene Straßenerschließung des Gebietsteiles geht von einer geringen Verkehrsbelastung aus, so dass auch aus verkehrstechnischen Gründen die Zahl der Wohnungen begrenzt werden sollte.

Mit dem Ziel eines minimalen Eingriffes in das Landschaftsbild wurden die Grundflächenzahl sowie die Höhenentwicklung gering gehalten.

Bei der Höhenfestlegung wurde vorrangig die Lage des Hauptwohngeschosses (hier generell als Erdgeschoss bezeichnet) berücksichtigt. Entsprechend der jeweiligen Zuordnung des Bauplatzes zur Straße wurde die Höhenlage des Erdgeschosses (EFH) an das angrenzende Straßenniveau oder an das vorhandenen Gelände angepasst.

Auf eine Festlegung der Höhenlage für Garagen wurde verzichtet, da keine Garagenstandorte im Plan ausgewiesen sind.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Um auf den Bauplätzen im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über ein Baufensterband. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauordnung. Zum Schutz des Landschaftsbildes und wegen der knapp bemessenen Druckverhältnisse der vorhandenen Wasserversorgung wurde der obere Bereich der exponierten Grundstücke von einer Überbaubarkeit freigehalten. Dies wurde durch die festgesetzte Baufenstertiefe von 15m erreicht.

5.4 Grünflächen

Öffentliches Grün:

Spielplatz:

Im nördlichen Planbereich ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die als Spiel- und Kommunikationsstätte genutzt werden soll. Diese ist, um deren Anbindung an das Wohngebiet zu verbessern, direkt mit dem zentral gelegenen Verkehrs- und Kommunikationsplatz über einen Fußweg mit Grünstreifen verbunden.

Grünstreifen an der Feldhecke:

Die als §24a-Biotop ausgewiesene Feldhecke am südlichen Rand des Plangebietes wird überplant, aber in ihrer Struktur erhalten, lediglich im westlichen Bereich wird sie aufgrund der Zufahrt leicht gekürzt. Zur Pflege des Biotops ist an dessen rückwärtigen Bereich ein Bewirtschaftungsweg geplant. Zudem wird als Puffer zum Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche mit Einzelbäumen vorgesehen.

Privates Grün:

Der Grünstreifen am nördlichen und westlichen Gebietsrand dient als Puffer zur offenen Landschaft und ist eigentumsmäßig den angrenzenden Bauplätzen zugeordnet, wobei sein Flächenanteil bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung nicht berücksichtigt wird. Um eine einheitliche Ortsrandbegrünung zu gewährleisten, wird die Erstbepflanzung der Großvegetation von der Stadt Lauda-Königshofen durchgeführt.

5.5 Firstrichtung

Das Plangebiet ragt stark in das unberührte Landschaftsbild und ist vor allem von der Bundesstraße von Königshofen kommend einsehbar. Deshalb ist die Gebäudeausrichtung ein sensibles Thema. Die Firstrichtung ist so festgesetzt, dass nicht die Giebelseite, sondern die Dachfläche vom Tal aus gesehen wird. Durch die Ost-West-Ausrichtung der Gebäude wird zudem die Effektivität des Einsatzes von Solaranlagen begünstigt.

5.6 Straßen

Zur Beruhigung des Fahrverkehrs ist beabsichtigt, das Baugebiet „Schreier II“ als `Tempo-30-Zone` auszuweisen.

Mit Ausnahme der Straßenfläche am südlichen Rand des Plangebietes, die als Sammel- bzw. Zubringerstraße dient, wird die neue Erschließungsstraße als Mischfläche ohne bautechnische Trennung der Fahr- und Gehflächen ausgewiesen. Lediglich ein einseitiger Parkstreifen ist vorgesehen, um ein geordnetes Parken im Straßenraum zu erreichen.

Die Querschnittsbreiten werden ausreichend bemessen, so dass die Durchfahrt von Fahrzeugen der Müllabfuhr und Feuerwehr gewährleistet ist.

Kommunikationsplatz:

Um den Durchgangsverkehr zu verlangsamen und die Wohnqualität zu verbessern, wurde in der Mitte des Plangebietes ein 'Platz' definiert, der einerseits eine Verkehrsfläche darstellt, andererseits aber auch durch den Straßensatz, die festgesetzten, großkronigen Bäume, die mit Begleitgrün ausgestaltete Verbindung zum Spielplatz, sowie die Änderung des Straßenbelages, die Funktion eines Kommunikationsplatzes übernimmt.

5.7 Fußwege

Um in dem vom Durchgangsverkehr geprägten Plangebiet eine optimalen fußläufige Verbindung zum Umfeld zu sichern, wurden Wege als Verbindung zur freien Landschaft, sowie zum Spielplatz festgesetzt.

5.8 Öffentliche Parkflächen

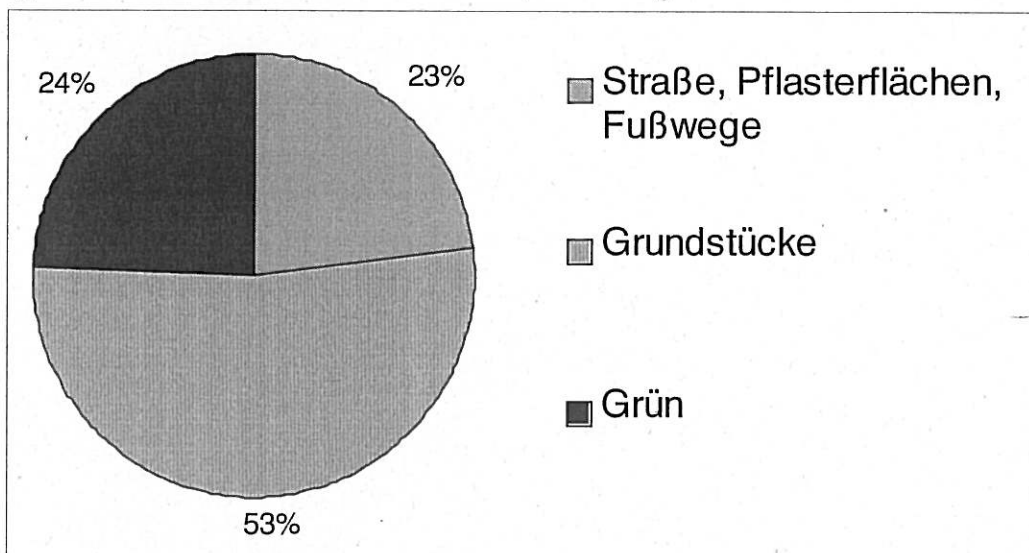
Um für das Parken im gemischt.nutzbaren Straßenraum eine ansprechende und ordnende Gestaltung vornehmen zu können, wurden entlang der Bauplätze 1,2,3,6 2m breite Parkstreifen vorgesehen. Eine Aufteilung dieser Parkstreifen in einzelne Parkplätze wurde nicht vorgenommen, da die Einfahrtbereiche in die Bauplätze ebenfalls nicht definiert sind.

5.9 Wasser/Abwasser

Der Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Ortskanalisation und der Wasserversorgung ist gewährleistet.

6 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet von 10405m² Grundfläche teilt sich wie folgt auf:



Es ergeben sich 9 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 632 m².

7 Bodenordnung- Grundstücksaufteilung

Ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB wird nicht notwendig, da sich die Grundstücke bereits in Gemeindeeigentum befinden. Die Gemarkungsgrenze, die das Plangebiet durchzieht, soll im Zuge der Neuaufteilung der Grundstücke in Richtung Lauda verlegt werden.

8 Immissionsschutz

Durch die Ausweisung des Gebietes als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ sind insgesamt keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Schießanlage des Schützenvereins TSV Marbach muss im geplanten Wohngebiet mit Beeinträchtigungen gerechnet werden. Die Anlage befindet sich ca. 150-200m südöstlich des Plangebietes.

Die Entfernung der Schießanlage zum geplanten Wohngebiet ist jedoch größer als die zum bestehenden Wohngebiet „Schreier I“.

Für dieses Wohngebiet führte das Ing.-Büro Dr. Gruschka + Fritz GmbH, Lilienthalstraße 15, Bensheim, 1992 eine schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schreier I“, Stadtteil Marbach durch.

Der Betrieb der Schießanlage (Betriebszeiten, Schießfrequenz, Waffenarten) hat sich im Vergleich zu 1992 nicht geändert.

In der schalltechnischen Untersuchung von 1992 wurden 8 Immissionsorte festgelegt, von denen zwei an der östlichen Grenze des neuen Baugebietes „Schreier II“ liegen. Der Immissionsrichtwert für den Tageszeitraum von 55dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet wurde an diesen zwei Immissionsorten nicht überschritten. Die Verträglichkeit der Schießanlage mit einem geplanten Wohngebiet ist auf der Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung gegeben.

9 Umsetzung und Kosten

Die Kosten sind aufgrund der günstigen städtebaulichen Zahlenwerte vergleichsweise niedrig. Sie werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau- neu	105.000 €
Fußweg + Bewirtschaftung	30.000 €
Parkstreifen	25.000 €
Kanal	80.000 €
Wasserversorgung	22.500 €
Beleuchtung	17.000 €
Erstbepflanzung -Private Grünfläche	17.500 €
Grünfläche – öffentlich mit Spielplatz	20.000 €
	<u>317.000 €</u>

10 Umweltschützende Belange – Eingriffsregelung

10.1 Gesetzesgrundlage

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Entsprechend § 8a (1) des BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

10.2 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Der Eingriff in die Natur ist unvermeidbar, weil die Schaffung von Wohnbauplätzen für den Eigenbedarf in Marbach derzeit an keiner anderen Stelle der Gemarkung möglich ist; die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden zurückstellt.

Ferner wird auf der Eingriffsfläche selbst eine Minimierung des Eingriffs durch festgesetzte Neuanpflanzung der Großvegetation (Obstbäume, Feldhecken und Gehölzstrukturen) erzielt. Zusätzlich wird dem Minimierungsgebot durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Bodenbefestigungsmaterialien sowie einer auf das notwendige Maß beschränkte Grundflächenzahl Folge geleistet.

10.3 Bestandserhebung

Das Plangebiet liegt vollständig auf einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche. Im Süden des Plangebietes liegt am Rande der Bebauung eine Feldhecke (§24a Biotop).

10.4 Boden

Das Schutzgut Boden wird durch eine Überplanung als Wohngebiet in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Hierbei kann das Schutzgut Boden prinzipiell folgende Eingriffe erfahren:

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- Verlust – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Verlust – Filter und Puffer für Schadstoffe
- Verlust – Standort für natürliche Vegetation
- Verlust – Standort für Kulturpflanzen

Durch die teilweise Versiegelung des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Jedoch stellt die Leistungsfunktion 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' im Plangebiet gegenüber dem Boden im Talbereich im Spektrum der Leistungsfunktionen keine Hauptfunktion dar.

Ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist zu erwarten. Die überbauten Bereiche bieten durch den Eingriff keine Filter- und Pufferfunktionen mehr. Die Freiflächen lassen aufgrund der anzunehmenden gärtnerischen Pflege und der ständigen Begrünung eine höhere Puffer- und Filterfunktion erwarten.

Im überbauten Bereich verliert der Boden seine Funktion als Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen. Jedoch erhöht sich im nicht bebauten Bereich vor allem in den Pflanzgebotflächen die Chance der Ansiedlung natürlicher Vegetation und Kulturpflanzen.

Schutzbedürftigkeit des Bodens:

- Bodenverlust durch Bebauung und Versiegelung
- Bodenverlust durch Erosion
- Funktionsverlust durch Verdichtung
- Funktionsverlust durch Nähr- und Schadstoffeinträge

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung des Wohngebietes verletzt. Ein Bodenverlust durch Versiegelung wird eintreten. Dagegen wird der erosionsbedingte Bodenverlust durch eine ausreichende Heckenstruktur in der Planung gegenüber den derzeit vorhandenen Ackerflächen minimiert. Ein Funktionsverlust des Bodens aufgrund seiner Verdichtung und aufgrund von Nähr- und Schadstoffeinträge ist zu erwarten.

Der Eingriff auf das Schutzgut Boden wird insbesondere durch die festgesetzte Minimierung der Bodenversiegelungen, -verdichtungen bzw. -auffüllungen minimiert. Zudem ist der Schutz des Mutterbodens explizit in den textlichen Festsetzungen verankert.

10.5 Klima

Das relativ kleine Plangebiet bewirkt keine Veränderungen des Klimas und des Kleinklimas.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Wind-Verwirbelungen erwartet. Durch die offene Bauweise werden Luftstaus vermieden.

10.6 Biotopbewertung

In der nachfolgenden Biotopbewertung werden nach dem Vorsorgeprinzip alle die Flächen bewertet, die durch den Bebauungsplan einen Eingriff erfahren können.

10.6.1 Bewertungsgrundlage für Biotope

Die Wertklassen in der nachstehenden Tabelle leiten sich aus folgenden Kriterien für die Einstufung von Biotoptypen ab:

- **Vielfalt** an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedener Elemente und Erscheinungsformen in einer abgegrenzten Einheit
- **Seltenheit** als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlicher Entwicklungen einer Erscheinungsform, insbesondere "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
- **Unersetzlichkeit** entweder durch menschliche Eingriffe 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 Erscheinungsform innerhalb einer Variationsbreite
- **Repräsentanz** für das Vorkommen und den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen
- **Strukturell-visuelle Vielfalt** für die optimale Landschaftsraumentwicklung

Biotopwerte

Lfd.Nr.	Biotoptypen	Wertfaktor
1.	Versiegelte Fläche	0,0
2.	Wassergebundene Decke, Pflasterfläche	0,1
3.	Begrünte Dachfläche, Rasengitterfläche, übererdete Tiefgarage	0,2
4.	Verkehrsgrün	0,2
5.	Baumpflanzung in Verkehrsstraßen	0,2
6.	Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen, Alleen	0,3
7.	Einzelbaum, Baumgruppen	0,6
8.	Garten-/Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
9.	Gartenflächen (privat) in Wohn- und Mischgebieten	0,4
10.	Kleingartenanlage	0,4
11.	Baumschule, Obstplantage	0,4
12.	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3
13.	Extensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,6
14.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
15.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
16.	Brachfläche/Sukzessionsfläche- artenreich-natürlich	0,6
17.	Streuobstwiese	0,9
18.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
19.	Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
20.	Nadelwald	0,5
21.	Feldgehölz, Hecken, stufiger Waldrand	0,8
22.	Fischereirechtlich genutzter Teich, Freizeitgewässer	0,3
23.	Unbelastetes Gewässer mit Ufersaum	0,9
24.	Besonders geschützte Biotope nach §24a NatSchG	1,0

10.6.2 Biotopwertberechnung

Biotopwert vor dem Eingriff

	Fläche	Faktor	Biotoppunkte
Acker intensiv genutzt	8868	0,3	2660
Strasse versiegelt	644	0,0	0
Feldweg	340	0,2	68
Grünland intensiv genutzt	401	0,4	160
Heckenstreifen (§24a-Biotop)	574	1,0	574
Summen:	10827		3463

Biotopwert nach dem Eingriff

	Fläche	Faktor	Biotoppunkte
Grundstücksfläche =5689			
Versiegelt GRZ= 0,3	1707	0,0	0
Gartenfläche	3982	0,4	1593
Strasse versiegelt	1681	0,0	0
Fußweg, wasserdurchlässig	253	0,1	25
Bewirtschaftungsweg - Grünweg	215	0,2	43
Parkstreifen, wasserdurchlässig	180	0,1	18
Verkehrsplatz, wasserdurchlässig	185	0,1	18
Heckenstreifen (§24a-Biotop)	341	1,0	341
Grünstreifen-Privat, (Einzelne Baumgruppen)	932	0,6	559
Grünstreifen-Öffentlich, (Einzelbaum, Baumgruppen)	567	0,6	340
Grünfläche-Öffentlich, Spielplatz (Einzelbaum)	729	0,6	437
Verkehrsgrün	56	0,2	11
Summen:	10827		3386
Überschuss:			-76
in Prozent:			-2%

Aufgrund der großzügig festgesetzten Grünstrukturen und Pflanzgebote kann der Eingriff seitens des Biotoppotentials im Plangebiet selbst bis auf wenige Biotoppunkte ausgeglichen werden. Der Eingriff ist somit seitens des Biotophaushaltes unbedenklich.

10.7 Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild wurde durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen minimiert. Zudem tragen die festgesetzten Pflanzbindungen und -gebote der bildprägenden Großvegetation, die die Eingriffsfläche umrahmen, zu einer weiteren Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild bei. Die optische Anpassung an das Ortsbild wird zudem durch die getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhenentwicklung gewährleistet.

Wird das Plangebiet vom Taubertal und von den Weinbergen betrachtet, muss festgestellt werden, dass neue Landschaftsräume beansprucht werden. Die nachfolgenden Planungsvisualisierungen zeigen das Landschaftsbild vor und nach dem Eingriff:

Blick von Königshofen kommend auf der B290:

vor dem Eingriff:



nach dem Eingriff:



Blick vom Weinberg-Turmberg in Marbach Richtung Lauda

vor dem Eingriff:



Nach dem Eingriff:



10.8 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange 'Schaffung benötigter Wohnbauplätze zur Deckung des Eigenbedarfes' gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in die Natur hat die Stadt Lauda-Königshofen entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft höherrangig eingestuft.

Durch die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen mit Pflanzgebot, sowie das Pflanzgebot zur Anpflanzung von Gehölzen und Laubbäumen entsteht nach Vollendung der genannten Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet ein ausgeglichenes Biotoppotential, verglichen mit der bisherigen intensiv genutzten Ackerfläche. Der Eingriff in den Biotophaushalt wird im Plangebiet kompensiert. Durch die teilweise Versiegelung des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist ebenfalls zu erwarten.

Aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplans, sowie der Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, ist dieser unvermeidbare Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Die genannten Aspekte, sowie der Erhalt und die Neuanpflanzung ökologisch wertvollen Biotopstrukturen zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Gesamtschau weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt wird.

Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Lauda-Königshofen zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Schreier II“ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Lauda-Königshofen, den 19.04.2002

Bürgermeister Heirich