

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Laudenbach-Ghäuberg" in Weikersheim, Stadtteil Laudenbach

1.0 Anlaß der Planaufstellung

Nachdem im Stadtteil Laudenbach fast kein Baugelände mehr zur Verfügung steht und einer Überalterung der Einwohnerschaft durch Abwanderung von jungen Familien vorzubeugen, hat der Gemeinderat die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes für Laudenbach beschlossen.

Das künftige Baugebiet ist im Flächennutzungsplan enthalten.

2.0 Abgrenzung

Die Abgrenzung des Planbereiches geht aus dem Lageplan vom 22.07.1999/09.09.1999 hervor.

3.0 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird gem. §4 BauNVO zum Teil als Allgemeines Wohngebiet und gem. § 6 BauNVO zum Teil als Mischgebiet ausgewiesen. Um den Wohnwert im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu erhöhen, werden im vorliegenden Bebauungsplan die gemäß § 4 Abs. 3 Nr.4 und 5 BauNVO als Ausnahmen im WA vorgesehenen Nutzungen nicht zugelassen.

Die Ausweisung eines Teiles als Mischgebiet erfolgt deshalb, da von der dort vorbeiführenden Landesstraße Emissionen ausgehen.

Die unter 1.1. im Textteil festgelegte Nutzung ist bewusst geplant, um eine Verträglichkeit zum angrenzenden WA (Allgemeines Wohngebiet) zu gewährleisten.

Die Lage des Gebietes MI-1 wurde aus Gründen des vorliegenden Immissionsschutzes so gewählt, daß eine mögliche Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke minimiert wird. Um trotzdem ein möglichst störungsfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Handwerk und Gewerbe) zu gewährleisten, wurde die Gliederung MI-1 und MI-2 vorgenommen. Demzufolge liegt der gewerbliche Schwerpunkt am Eingangsbereich des Baugebietes.

Die vorgesehene Bebauung ist eingeschossig.

Die vorgesehene Dachneigung beträgt $30^\circ - 35^\circ \pm 3^\circ$, so daß ein Dachausbau möglich ist.

Es sind Satteldächer und Pultdächer zugelassen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl festgelegt.

Als Bauweise wird offene Bauweise festgelegt.

4.0 Flächenverteilung

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet mit 33 Bauplätzen:

Davon sind zwei schon bebaut und werden durch ihre Lage mit überplant.

Verkehrsfläche	ca. 4.616,00 qm	
Baufläche	ca. 21.700,00 qm	
Biotop	ca. 1.048,00 qm	
Streuobstwiese	ca. 1.581,00 qm	Streuobstwiese auf privaten Bauplatzflächen ca.750,00 qm
Grünflächen	ca. 1.639,00 qm	
Gesamtfläche	ca. 30.584,00 qm	

5.0. Lärmschutzmaßnahmen (Emissionschutz)

Auf Grund einer Untersuchung des LGA Bayern ist es aus lärmschutztechnischen Gründen notwendig, den westlichen, an die L 1001 angrenzenden Teil des Baugebietes als Mischgebiet auszuweisen, siehe Schalltechnisches Gutachten der Landesgewerbeanstalt Bayern (LGA) UAS 9940156 mit Auftrag vom 18.03.1999.

Nach diesem schalltechnischen Gutachten werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 in der Nachtzeit auf der Höhe des Dachgeschosses im Westen um bis zu 3 dB(A) überschritten. Dies betrifft maximal 2 Gebäude. Für diese kann eine Schallabsenkung durch Errichtung einer Abschirmeinrichtung (z.B. Erdwall, Schallschutzwand, Garagenzeile) erreicht werden. Alternativ kann die Grundrissanordnung so gestaltet werden, daß keine notwendigen Öffnungen über der Dachfläche entstehen. Weitere Maßnahmen können eine entsprechende Grundrißorientierung sowie im Bedarfsfall der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 (SSK 3) sein. (siehe o.g. Gutachten Abschnitt 7.3.).

Durch die enge Tallage, umgeben mit Weinbergen und ausgewiesenem Landschaftsschutzgebiet wird darauf bestanden, daß die ausgewiesenen Baulandflächen beibehalten werden. Auch aus wirtschaftlichen Gründen ist dies erforderlich.

Aus den vorgenannten Gründen und dem dringendem Bedarf an Baulandflächen wird die vorliegende Planung höherrangig eingestuft als die Überschreitung um 3 dB.

6.0 Umweltschützende Belange (§ 1a BauGB)

6.1. Bestandserhebung

Das überplante Gebiet besteht im wesentlichen aus einem stillgelegten Firmengelände.

Als Bestand sind das ungenutzte Fabrikgebäude, das abgebrochen werden soll, ein Wohnhaus des ehemaligen Betriebsinhabers und ein Wohn- und Geschäftshaus auf dem überplanten Gelände bereits vorhanden.

Im Planungsbereich befindet sich an der nördlichen Grenze derzeit ein Biotop nach § 24 a Naturschutzgesetz (Feldhecke), verschiedene Bäume, Sträucher und Hecken. Dieser Bestand wurde aufgenommen und im Bewertungsrahmen für den Naturhaushalt zum Ansatz gebracht.

Faunistische und floristische Besonderheiten sind nicht bekannt.

Andere Flächen, die nach dem Naturschutzgesetz geschützt werden, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.2. Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt

a) Landschaft

Das überplante Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Laudenbach im Vorbachtal.

Durch die geplante Bebauung wird in das Landschaftsbild eingegriffen.

Dabei ist beabsichtigt, das Fabrikgebäude abzureißen und die versiegelten Bereiche zu entfernen.

Das Landschaftsbild wird zwar durch die Errichtung von Gebäuden verändert, insgesamt dürfte jedoch eine Verbesserung dieser Ortseingangssituation eintreten, auch im Hinblick auf die vorgesehene Biotoperhaltung, sowie die festgesetzten Grünordnungsmassnahmen. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise sowie einer GRZ von 0,4 ist keine massive Bebauung möglich.

b) Naturhaushalt

Bezüglich der vorhandenen Versiegelungen (Wege und Fabrikgebäude) wird sich die Eingriffssituation, durch den Abbruch des Gebäudes und Rückbau der Wege, verbessern.

Durch den Bau der Erschließungsstraßen werden jedoch wieder versiegelte Flächen hergestellt.

Eine weitere Teilversiegelung des Bodens wird durch den Neubau von Gebäuden, privaten Stellflächen, Garagen sowie Grundstückszufahrten und Zugänge eintreten.

Weitere Schutzgüter des Naturhaushaltes wie Klima, Luft und Wasser werden durch die Planung nur unwesentlich berührt.

6.3. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten. Die Fahrbahnbreiten der Erschließungsstraßen betragen deshalb lediglich 5,5 m.

Die privaten Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Oberbelägen auszuführen.

Um die Lichtbelastung von nachtaktiven Insekten zu minimieren, ist im Plangebiet eine Straßenbeleuchtung mit Natriumdampflampen vorgesehen.

Das Biotop (Feldhecke) und der Wassergraben (Gewässer II. Ordnung) auf der nördlichen Baugebietsseite bleiben erhalten. Als Pufferzone zum Biotop sowie zum Ausgleich der zu erwarteten Eingriffe wird noch ein 5,00 m breiter, zweireihiger Streuobstwiesen-Streifen angelegt und über eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan abgesichert.

Eine textliche Festsetzung gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird ebenfalls getroffen.

Die bestehende Grünfläche auf der Nordwestseite mit Hecken und Baumbewuchs bleibt erhalten.

Auf der Westseite zum bestehenden Radweg und der L 1001 ist zur Abgrenzung zum Baugebiet eine zweireihige Streuobstwiese vorgesehen.

Die Restfläche von 4.600 qm des Flurstücks Nr. 3506 wird als Ausgleichsflächen herangezogen.

Dieses Grundstück befindet sich im städtischen Eigentum. Die Fläche ist derzeit ökologisch von geringem Wert (intensiv bewirtschaftete Ackerfläche) und deshalb für Ausgleichsmaßnahmen bestens geeignet.

Die dort vorgesehene Anpflanzung als Streuobstwiese dient als Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und wird Zug um Zug mit der Realisierung des Baugebietes angelegt.

Einen weiteren Ausgleich wird die Durchgrünung und gärtnerische Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bewirken.

Insgesamt betrachtet ist davon auszugehen, dass auch die vorgesehenen grünordnerischen Massnahmen mittelfristig die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, vergleiche Ziffer 6.4, und des Landschaftsbildes ausgleichen werden.

6.4. Bewertungsrahmen für Biotoptypen

Die nachstehende aufgeführte Auflistung und Bewertung von Biotoptypen soll eine gewisse einheitliche Regelung für die erforderliche Ausgleichsbilanz bewirken. Die entwickelte Ausgleichsbilanzierung lehnt sich an verschiedene Veröffentlichungen zu Bewertungsverfahren in der einschlägigen Fachliteratur an und ist mit der Bezirksstelle für Natur- und Landschaftsschutz abgestimmt. Der nachfolgende Bewertungsrahmen dient zur überschlägigen Ermittlung der Wertigkeit verschiedener Flächen und Flächennutzungen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege und bildet einen entsprechenden Rahmen zum Vergleich von Landschaftsbereichen unterschiedlicher Ausstattungen. Durch den Bewertungsrahmen soll ein einheitliches und objektives Herangehen über Art und Umfang von den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht werden.

Der Bewertungsrahmen ist in Stufen von 0,0 bis 1,0 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 als niedrigster Wert für versiegelte Flächen und 1,0 als höchster Wert für gesetzlich besonders geschützte Biotope eingesetzt.

Nachstehend im einzelnen der Bewertungsrahmen für die Biotopbewertung:

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen,	
4. Verkehrsgrün	0,2
5. Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen, Alleen	0,3
6. Öffentliche Grünfläche	0,4
7. Einzelbaum (á 15 m ²), Baumgruppen	0,6
8. Gartenflächen (privat) in Wohn- und Mischgebieten	0,4
9. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
10. Extensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit Wildkräutern	0,6
11. Intensive Gründlandnutzung	0,4
12. Extensive Gründlandnutzung	0,7
13. Gehölz, Hecken	0,8
14. Streuobstwiese	0,9
15. Trockenmauer, Steinriegel, Hecken (§24a Biotop)	1,0

6.5. Bewertung

I. Bestandserhebung

1.0 Versiegelte Flächen 3.932 qm x 0 =	0,00 Biotop-Punkte
2.0 Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen 5.520 qm x 0,3 =	1.656,00 Biotop-Punkte
3.0 Intensive Grünlandnutzung 18.689 qm x 0,4 =	7475,60 Biotop-Punkte
4.0 Extensive Grünflächen mit Strauch-u.Baumbestand 1.395 qm x 0,7 =	976,50 Biotop-Punkte
5.0 Biotop nach § 24 a 1.048 qm x 1,0 =	1.048,00 Biotop-Punkte
Summe: 30.584,00 qm	11.156,10 Biotop-Punkte

II. Planungsflächen

1.0 Versiegelte Flächen 9.626,00 qm x 0,0 =	0,00 Biotop-Punkte
2.0 Wassergebundene Oberbeläge 1.116,00 qm x 0,1 =	111,60 Biotop-Punkte
3.0 Gartenflächen (auf Privat) im Wohn- und Mischgebiet 15.554,00 qm x 0,3 =	4.666,20 Biotop-Punkte
4.0 Extensive Grünflächen (mit Sträuchern und Baumgruppen) 1.659,00 qm x 0,4 =	663,60 Biotop-Punkte
5.0 Biotop 1.048,00 qm x 1,0 =	1.048,00 Biotop-Punkte
6.0 Streuobstwiesen 1.581,00 qm x 0,9 =	1.422,90 Biotop-Punkte
Gesamt: 30.584,00 qm	7.912,30 Biotop-Punkte
7.0 Streuobstwiesen auf Bauplatzflächen als Zuschlag 750,00 m² x 0,6 =	450,00 Biotop-Punkte
8.0 Ausgleichsfläche als Streuobstwiese als Zuschlag auf Ackerflächen 4.600,00 qm x 0,6 =	2.760,00 Biotop-Punkte
Summe	11.122,30 Biotop-Punkte
Negative Differenz	33,80 Biotop-Punkte

6.6. Bilanz

Es ergibt sich bei 11.156,10 Biotoppunkten vorher und 11.122,30 Biotoppunkten nachher eine negative Differenz von 33,80 Biotoppunkten.

Daraus geht hervor, daß die sich aus der Bebauung in den Naturhaushalt ergebenden Eingriffe fast vollständig ausgleichen.

6.7. Abwägung

Da im Stadtteil Laudenbach derzeit nur noch drei öffentliche Bauplätze zur Verfügung stehen, ist die Ausweisung des Bebauungsplanes notwendig und somit im öffentlichen Interesse.

Durch die Überplanung des Bereichs "Laudenbach-Ghäuberg" entsteht ein attraktives Baugebiet mit 33 Bauplätzen in bester Wohnlage.

Das geplante Baugebiet stellt wie jede Veränderung der Landschaft einen Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt dar.

Zusammenfassend ist nach der Bewertung festzuhalten, daß die zu erwarteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nahezu vollständig ausgeglichen werden.

Das öffentliche Interesse an der Schaffung von Bauplätzen überwiegt die Eingriffe in das Landschaftsbild.

Die verbleibenden geringfügigen Eingriffe werden durch das öffentliche Interesse zur Schaffung von Bauplätzen überwogen.

7.0 Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwassermenge (§34 Abs. 1 LBO i.V. mit Arbeitsblatt w 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., ist durch die vorhandene Feuerlöschreserve im Hochbehälter Laudenbach, Inhalt 500 cbm, 325,00 ü.NN, mit 50 cbm gesichert.

Das Wassernetz wird auf jeden Fall als Ringleitung gebaut.

Der Höhenunterschied zum HB=325,00 ü.NN zum Wohnhaus Von-Hatzfeld-Strasse 50 271,10 ü.NN beträgt ca. 53,90 m d.h. mindestens 5 bar.

8.0 Verwirklichung der Maßnahme

Das Gebiet wird über die L 1001 erschlossen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom ist gesichert.

Die ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Zuleitungssammler Laudenbach zur Sammelkläranlage in Weikersheim.

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt.

Die Kosten der Maßnahme betragen:

Straßenbau	ca. 700.000 DM
Kanal	ca. 450.000 DM
Wasser	ca. 250.000 DM
Straßenbeleuchtung	ca. 60.000 DM
Anpflanzungen	ca. 20.000 DM
Gesamt	ca. 1.480.000 DM

Die Finanzierung erfolgt über den Vermögenshaushalt der Stadt.

Aufgestellt:

Stadt Weikersheim

Weikersheim, 22. Juli 1999/ 09. September 1999/ 25. Januar 2000

Kornberger

Bürgermeister