

Land: Baden Württemberg
Kreis: Ostalbkreis
Stadt: Lauchheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kalvarienberg“

IV. BEGRÜNDUNG

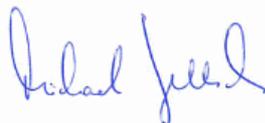
zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit
UMWELTBERICHT gemäß § 2a Satz 3 BauGB

Anerkannt: Stadt Lauchheim



Andrea Schnele, Bürgermeisterin

Gefertigt: HPC AG Harburg (Schwaben)



Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsplaner



Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
michael.jeltsch@hpc.ag

Plandatum: **22.03.2017 / 30.03.2017 / 28.09.2017 /
redaktionell geändert am 16.08.2018**

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2	Planungsgebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
3	Wesentliche Ziele und Grundzüge der Planung	4
4	Planungsrechtliche Grundlagen	5
5	Erschließung	10
6	Immissionen	12
7	Baugrundverhältnisse / Bodenschutz	13
8	Naturschutz / Artenschutz	13
9	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	13
10	Maßnahmen der Bodenordnung / Landwirtschaft	18
11	Kosten	18
12	Grünordnung	18
13	Flächenaufstellung.....	19

Anlagen zur Begründung

Anlage 1	Umweltbericht mit naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
Anlage 2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 3	Schalltechnische Untersuchung

1 Erfordernis der Planaufstellung

In Lauchheim besteht aktuell ein konkreter und dringender Bedarf an Wohnbauflächen. Im Stadtgebiet von Lauchheim wird deshalb ein neues Wohngebiet entwickelt. Als geeignete Fläche wurde das Baugebiet „Kalvarienberg“ bestimmt.

Das Vorhaben kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (genehmigt am 08.07.2008, wirksam mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung) des gemeinsam mit der Gemeinde Westhausen gebildeten Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverbandes Kapfenburg (GVVV Kapfenburg) entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Kalvarienberg“ geändert (2. FNP- Änderung „Kalvarienberg“).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen am Kalvarienberg, welche bisher landwirtschaftlich und als Obstwiesen genutzt wurden. Einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen und Flächen für den Immissionsschutz ergibt sich ein Baugebiet mit einem räumlichen Geltungsbereich von ca. 7 ha Gesamtfläche.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Stadt Lauchheim setzt gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) voraus, dass dieser gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, d.h. generell ein entsprechender Bedarf für die Festsetzung von geplanten Baugebieten nachgewiesen werden kann. Gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 15.02.2017 „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB“ soll bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und bei der Aufstellung von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den in diesem Schreiben aufgeführten Kriterien und auf der Basis der dort aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden. Ein entsprechender Bauflächenbedarfsnachweis wurde erstellt und mit den Behörden abgestimmt.

Mit dem Bebauungsplan „Kalvarienberg“ werden insgesamt 62 neue Baugrundstücke für Einzel-, Doppelhäuser und z.T. auch Hausgruppen geschaffen, welche durch ihre zentrumsnahe und südlich bis westlich exponierte Lage in besonderer Weise für die Wohnnutzung geeignet sind.

2 Planungsgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Lauchheim in einer westlich bis südwestlich exponierten Hanglage. Es wird derzeit als Acker, Grünland und Obstwiese genutzt, Teilflächen sind Privatgärten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zur Baugebietseinbindung und Durchgrünung liegt auf der Gemarkung der Stadt Lauchheim und umfasst die Flurstücke Nrn. 2620, 2621, 2622, 2623, 2623/1, 2625, 2629, 2630/1, 2630/2, 2631 und 2631/1 jeweils vollständig sowie jeweils Teilflächen der Flurstücke Nrn. 451/7, 2610, 2619, 2626, 2628, 2632, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2100 und 3601.

Die für den Bebauungsplan „Kalvarienberg“ erforderlichen Ausgleichsflächen werden aus dem kommunalen Ökokonto der Stadt Lauchheim dem Bebauungsplan zugeordnet. Dem Baugebiet „Kalvarienberg“ werden die Maßnahmen des kommunalen Ökokontos der Stadt Lauchheim Nr. 1 – 8 und 10, 11 insgesamt und die Maßnahmen 14 und 15 als Teilflächen zugeordnet. Die Maßnahmenblätter sind dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Die Zuordnung ist rechtsverbindlich in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kalvarienberg“ festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Lauchheim, dem nachweislichen Bauflächenbedarf, den Erfordernissen des Immissionsschutzes, der Entsorgung von Niederschlagswasser, einer der Verkehrssicherheit Rechnung tragenden Erschließung und den topographischen Gegebenheiten abgegrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst (ohne Ausgleichsflächen) insgesamt ca. 7,0 ha.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die B 29, im Süden durch die Bopfinger Straße und im Westen durch die Jagstau begrenzt. Nach Osten soll das Baugebiet „Kalvarienberg“ in einem weiteren Bauabschnitt weitergeführt werden, sobald ein entsprechender Bedarf an Bauflächen nachweislich besteht.

Im Westen grenzt die Kalvarienberg-Kapelle an das Plangebiet an. Zwischen städtischem Friedhof und Kalvarienberg-Kapelle verläuft parallel zu einer Straße ein Stationenweg. Entlang der markanten Böschungskante zur Jagstau bestehen hier zum Teil großkronige Linden, welche als Naturdenkmal ausgewiesen sind.

3 Wesentliche Ziele und Grundzüge der Planung

3.1 Planungsziele

- Kurzfristige Ausweisung eines zentrurnahen Allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung durch rechtsverbindliche Festsetzungen.
- Eine möglichst wirtschaftliche Erschließung des Gebietes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Eigenschaften (z.B. Topographie).
- Schutz des Wohngebiets vor Schallimmissionen von der nördlich verlaufenden B 29
- Es soll ein Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser und teilweise auch Hausgruppen entwickelt werden. Dabei sollen verschiedene Gebäudetypen und Dachformen möglich sein. Entlang der Bopfinger Straße sollen auch Mehrfamilienhäuser entstehen.
- Der Ortsrand soll angemessen gestaltet werden.
- Der solitäre Charakter der Kalvarienberg-Kapelle soll durch das Baugebiet möglichst wenig beeinträchtigt werden, die Freistellung der Kapelle soll in angemessener Art und Weise erhalten werden.
- Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, soll zwischen der geschützten Baumreihe im Westen und dem Baugebiet ein angemessener Abstand eingehalten werden.
- Die Gebäude sollen möglichst südorientiert ausgerichtet werden, um die Nutzung von regenerativen Energien wie Photovoltaik / Solar zu ermöglichen.

3.2 Grundzüge der Planung

- Es entstehen 62 zentrumsnahe Bauplätze unterschiedlicher Größe. Es sind maximal zwei, entlang der Bopfinger Straße und im Osten auch dreigeschossige Einzel- und Doppelhäuser und z.T. auch Hausgruppen zugelassen.
- Die Haupterschließung des neuen Wohngebiets erfolgt von der Bopfinger Straße mittels einer Ringstraße. Am westlichen Anschlusspunkt wird ein Kreisverkehr zur Ordnung und Beruhigung des Verkehrs vorgesehen.
- Die bestehenden Obstbäume innerhalb des Baugebiets werden weitgehend erhalten und als Teil eines innerörtlichen Grünzugs entwickelt. Innerhalb des Grünzuges können Sitzgelegenheiten und Gestaltungselemente (Mauern, Bänke, Spielgeräte, etc.) integriert werden. Im Wohnquartier soll ein Treffpunkt für alle Generationen geschaffen werden.
- Das Verkehrssystem innerhalb des Baugebiets soll durch einen Fußweg ergänzt werden, welcher eine zusätzliche Verbindung zur Kapelle, zur Stadtmitte und zur umgebenden Landschaft / Jagsttal schafft.
- Entlang der B 29 werden geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen. Es ist vorgesehen, einen Lärmschutzwall mit integrierter Lärmschutzwand zu errichten. Die Ausführung erfolgt auf Grundlage eines Immissionschutzgutachtens (Anlage 3 dieser Begründung).
- Die Kalvarienberg-Kapelle einschließlich deren Erschließung, der Baumreihe und dem Stationenweg werden bei der Planung bestmöglich berücksichtigt.
- Die Wegeverbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Baugebiets bleibt bis zu Erschließung des 2. Bauabschnittes erhalten.
- Die öffentlichen Grünflächen werden weitgehend naturnah gestaltet. Es erfolgt eine extensive Bodennutzung und die Entwicklung standortgerechter Vegetationsstrukturen und Biotope (Hecken mit Krautsäumen, Magerwiesen, Streuobstbestand, etc.).
- Das Wohngebiet wird landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden. Die landschaftliche Einbindung erfolgt naturnah mit Gehölzen wie freiwachsenden Heckenelementen, standortheimischen Laubbäumen und regional bewährten Obstbaumsorten. Die Belange von Natur und Landschaft werden angemessen berücksichtigt.

4 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Bauleitplanung

Ein herausragendes städtebauliches Ziel der Stadt Lauchheim ist die Innenentwicklung.

Im Stadtgebiet Lauchheim (Hauptort) besteht ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen, welcher nicht aus den Baulandreserven und den Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden kann.

Als neue Entwicklungsfläche für ein Wohnbaugebiet kommt nun der „Kalvarienberg“ im Osten von Lauchheim in Betracht. Diese größere, nicht bebaute Fläche am Hang südöstlich des Kalvarienbergs stand bisher für eine städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung, da aus Sicht des Landesamts für Denkmalpflege Baden-Württemberg im näheren Umgebungsbereich der auf dem Kalvarienberg gefundenen römischen Kastelle eine zugehörige Zivilsiedlung zu erwarten war. Entgegen dieser Annahme wurden jedoch bei den Prospektionen 2015 / 2016 durch das Landesamt für Denkmalpflege in diesem Gebiet keine römischen Reste gefunden. Eine Bebauung der Fläche scheint nun grundsätzlich möglich.

Für das Baugebiet „Kalvarienberg“ spricht, dass der Standort aufgrund seiner Nähe zum Ortskern mit seiner vorhandenen Infrastruktur für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet und dabei kurzfristig verfügbar ist. Der Standort bietet zudem aufgrund seiner Flächengröße eine zukunftsfähige städtebauliche Perspektive für die durch Verkehrswege und Topographie stark eingeschränkte Stadt Lauchheim. Der Standort weist eine gute Eignung für Wohnbebauung auf. Die Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) des geplanten Baugebiets „Kalvarienberg“ ist für die Stadt Lauchheim technisch gut und wirtschaftlich sinnvoll zu bewältigen. Der Standort befindet sich dabei außerhalb geschützter oder sensibler Landschaftsteile (Schutzgebiete, Biotope, Flächen für den Biotopverbund, ...) und ist nur von geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Der Standort weist auch keine seltenen Böden und keine Gewässer auf und ist für das lokale Klimageschehen von untergeordneter Bedeutung.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind folgende Konflikte zu erwarten: Die Lage des Baugebiets „Kalvarienberg“ befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs (PS 3.1.1 (Z) des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg), ein Zielabweichungsverfahren nach § 6 ROG in Verbindung mit § 24 LplG ist durchzuführen. Hinzu kommen unvermeidbare Immissionen durch die angrenzende B 29, diese bedürfen der Entwicklung geeigneter Maßnahmen. Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes (die solitär stehende Kalvarienberg-Kapelle von 1822/24 ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG) und mögliche archäologische Bodendenkmale (Nähe zu dem gemäß § 2 DSchG geschützten Kulturdenkmal „Römische Kastele in Lauchheim“) bei der Planung zu beachten.

Das Baugebiet soll im planerischen Außenbereich entwickelt werden. Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dabei sind ausdrücklich Möglichkeiten der Verdichtung, Baulücken oder Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Plansatz 3.1.9 (Z)). Ein entsprechender Bedarfsnachweis wurde erstellt und mit den Behörden abgestimmt.

Nach intensiver Abwägung der oben genannten Belange sieht die Stadt Lauchheim in der Ausweisung des Baugebiets „Kalvarienberg“ die derzeit einzige, auch langfristig funktionierende Möglichkeit, den aktuellen Bedarf an Bauplätzen im Hauptort bereitzustellen. Die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für dieses Gebiet wurde von der Stadt Lauchheim am 30.05.2016 in Auftrag gegeben. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 das städtebauliche Entwicklungskonzept einstimmig beschlossen. Am 25.10.2016 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung mit Bürgerbeteiligung statt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht die abschnittsweise Erschließung von Einfamilienhäusern oder Doppelwohnhäusern und z.T. auch Hausgruppen in zweigeschossiger Bauweise sowie von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke beträgt rd. 700 m². Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich von der Bopfinger Straße aus über zwei Ringstraßen, die den Höhenlinien des Geländes zur weitgehenden Vermeidung unnötiger Steigungen folgen. Fußläufige Verbindungen führen zum Kalvarienberg und zur Bopfinger Straße. Eine grüne Spielfläche „Spielen unter Bäumen“ mit Besonnung im Winter und Beschattung im Sommer lädt Alt und Jung zum Treffpunkt ein. Mehrere Grünzüge innerhalb des Gebiets sowie ein Grünstreifen als Puffer gegenüber dem zu erhaltenden, baum- und heckenbewachsenden Stationenweg verleihen dem Plankonzept eine „grüne Lunge“. Die Wasserversorgung erfolgt per Anschluss ans bestehende Rohrleitungsnetz, die Abwasserbeseitigung im Trennsystem mit Anschluss an die Kläranlage bzw. auf Grundlage eines durchdachten Regenwasserkonzepts über Zisternen, Mulden-Rigolen und ein vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken hin zur Jagst. Die Energieversorgung regelt ein spezielles Energiekonzept, u.a. ist eine zentrale Wärmeversorgung möglich. Ein Lärmschutzwall als Landschaftselement mit Bepflanzung mit ergänzender Lärmschutzwand soll

Verkehrslärm von der Umgehung B 29 her abhalten (siehe Anlage 3 dieser Begründung).

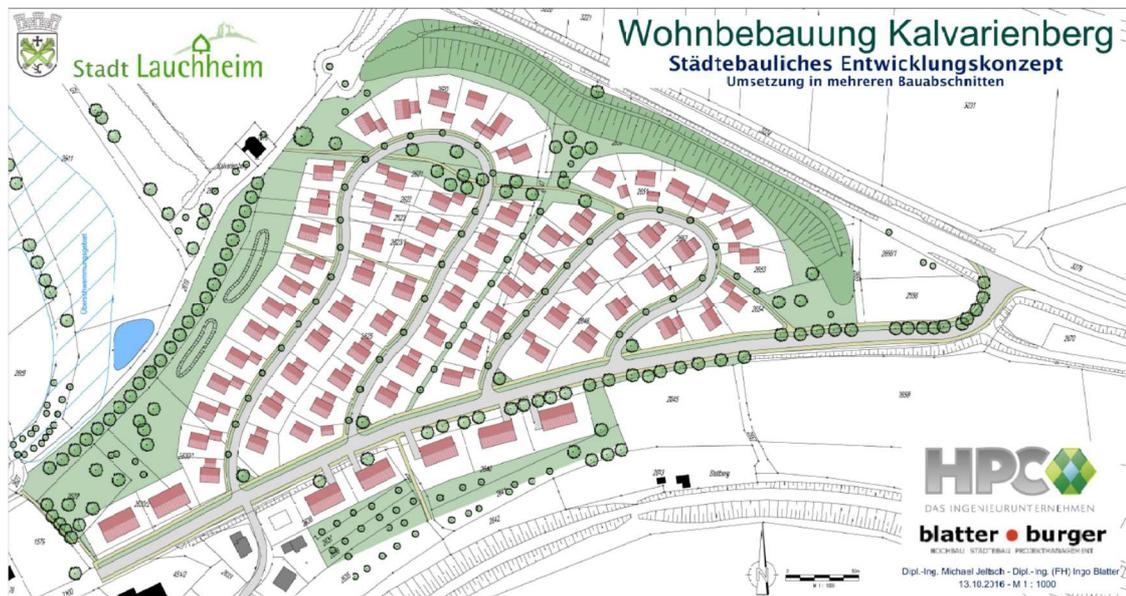


Abb. 1. Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Wohnbaugebiet „Kalvarienberg“, Stand 13.10.2016

Es entsteht ein hochwertiges Wohnquartier, welches sich städtebaulich harmonisch an den Bestand anbindet und eine hohe Wohnqualität für die Bewohner aufweisen wird.

Der vorliegende Bebauungsplan „Kalvarienberg“ entspricht dem 1. Bauabschnitt zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs. Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (vgl. § 1(5) BauGB).

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Kalvarienberg“ existiert noch kein Bebauungsplan. Für die Entwicklung des Wohngebiets ist das Planaufstellungsverfahren nach BauGB anzuwenden (§ 1 Abs. 8 BauGB) und ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die geplanten Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Damit kann dieser Bebauungsplan nicht entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der GVWV Kapfenburg entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der GVWV Kapfenburg wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren geändert.

Für das Planungsgebiet liegen örtliche Bauvorschriften vor, welche in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt sind.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die bestehenden Flurstücke in mehrere Baugrundstücke, Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Immissionsschutzflächen und Grünflächen aufgeteilt. Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Die erforderliche Bodenordnung wird von der Stadt Lauchheim veranlasst.

4.2 Bauordnung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) entwickelt. Dabei sollen im Wesentlichen Wohnhäuser mit ein oder zwei Wohneinheiten realisiert werden. Es sind Einzel- und Doppelhäuser, zum Teil auch Hausgruppen zulässig.

Entlang der Bopfinger Straße und im Südwesten sollen zudem Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden. Eine Durchmischung verschiedener Bauformen und eine angemessene, städtische Verdichtung der Bebauung sind damit gewährleistet.

Die Bebauung soll eine Flexibilität gegenüber den aktuellen wie auch künftigen Wünschen der Bauinteressenten nach unterschiedlichen Bauformen aufweisen, welche jedoch die örtliche Baukultur und die bestehende Topographie berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept bietet die Möglichkeit, innerhalb gewisser Grenzen unterschiedliche, den individuellen Bedürfnissen der Bauinteressenten angepasste Bautypen umzusetzen.

Für das Plangebiet wurden entsprechende örtliche Bauvorschriften definiert, welche im Textteil zum Bebauungsplan aufgeführt sind.

4.3 Umweltverträglichkeit

Der Begründung des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht beigelegt, welcher die Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB). Im Umweltbericht erfolgt eine Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planaufstellung auf die Schutzgüter Mensch, Natur und Umwelt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation aufgeführt und eine Eingriffs- / Ausgleichs - Bilanzierung dargestellt.

4.4 Immissionsschutz

Für das Gebiet sind die Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Bauleitplanung berücksichtigt. Das Gutachten ist als Anlage 3 der Begründung beigelegt.

Es ist vorgesehen, entlang der Bundesstraße einen Lärmschutzwall, eine Lärmschutzwand oder eine kombinierte Lösung zu errichten. Die erforderlichen Flächen hierfür werden im Bebauungsplan festgesetzt.

In dem Immissionsgutachten wurde auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs für die Kombination 4,0 m Wall / 2,0 m Wand eine Ausbreitungsberechnung für den 1. Bauabschnitt durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde auch die erforderliche Überstandslänge der Lärmschutzanlage in Richtung Osten ermittelt.

Als weitere Variante einer Lärmschutzanlage wurde eine die Wirkung einer reinen Lärmschutzwand untersucht. Um an den geplanten Gebäuden ähnliche Beurteilungspegel wie mit der oben beschriebenen Wall-/Wand-Kombination zu erhalten, muss die Wand 5,5 m hoch werden.

Die Berechnungsergebnisse für beide Varianten gewährleisten die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 am Tag für alle Geschosse. Damit sind insbesondere auch die Freiflächen (Terrasse, Balkon) gut geschützt.

Nachts treten an einigen Gebäuden Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 4 dB(A) auf. Diese sind jedoch nicht so gravierend, dass an den betreffenden Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben werden müssten. Dies liegt einerseits daran, dass rechnerische Nachweise des baulichen Schallschutzes erst ab Lärmpegelbereich III (gem. DIN 4109) vorzulegen sind, die Gebäude im Plangebiet aber noch in Lärmpegelbereich II einzustufen sind. Zum Zweiten ist für diesen Pegelbereich an Schlafräumen, die zur B 29 hin orientiert sind, kein Einbau von Schalldämmlüftern erforderlich (Pegel nachts < 50 dB(A) gem. VDI 2719). Eine Kennzeichnung der Gebäude-Bauflächen im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Nr. 24 BauGB ist somit nicht erforderlich.

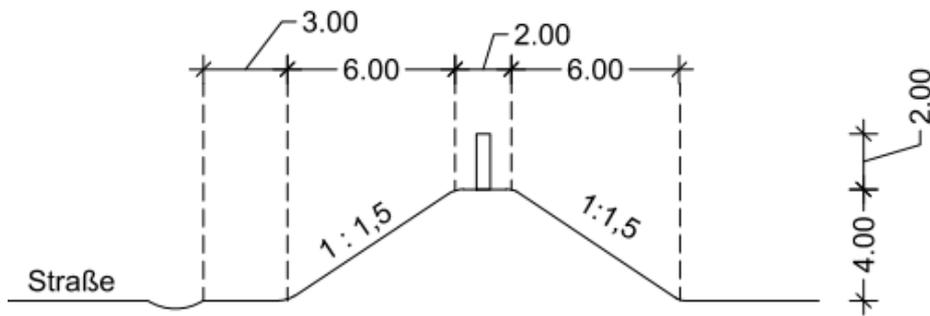


Abb. 2. Systemschnitt durch den Lärmschutzwall (unverbindlich)



Abb. 3. Auszug aus dem Lageplan zur Schalltechnischen Untersuchung (Klinger und Partner Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH)

Die im Plangebiet bestehenden Leitungen (Gasleitung und Trinkwasserleitung) sind bei der Errichtung der Lärmschutzanlage zu berücksichtigen (z.B. Einbau eines Stahlrohres, Betonhalbschalen, etc.), alle Baumaßnahmen im Leitungsbereich sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.5 Naturschutz / Bodenschutz

Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Naturschutzgesetzes BW (insbesondere die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung) und des Baugesetzbuches (insbesondere § 1a (3), § 2 (4) und § 2a BauGB sind zu beachten. Ferner sind die Vorgaben der Bodenschutzgesetze und des § 1a (2) BauGB zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden zu beachten.

Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht, einem separaten Teil der Begründung.

Der sparsame Umgang mit Boden erfolgt durch eine für Lauchheim überdurchschnittliche Verdichtung der Bebauung sowie durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauparzellen, einer angepassten Bemessung der Bauplatzgrößen und der Erschließung der Wohnbauflächen.

4.6 Abfallrecht

Für das Planungsgebiet liegen keine Vorgaben vor. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Müllentsorgung mit Müllfahrzeugen durch einen geeigneten Straßenausbau (Straßenbreite) sichergestellt.

4.7 Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Die im Westen des Baugebiets gelegene Kalvarienberg-Kapelle stellt ein Baudenkmal mit Raumwirkung dar.

Es sind keine weiteren Vorgaben für das Planungsgebiet bekannt.

4.8 Weitere Rechtsvorschriften

Durch das Bebauungsplanverfahren werden keine weiteren Rechtsvorschriften tangiert.

5 Erschließung

Erschließungskonzept:

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Bopfinger Straße im Süden. Die eigentliche Erschließung des Baugebiets kann über eine neu zu bauende Ringstraße erfolgen. Die geschwungene Straßenführung folgt den topografischen Gegebenheiten, schafft moderate Steigungsverhältnisse und einen mit Grünflächen und Stellplätzen strukturierten Straßenraum. Die geringen Ausbaubreiten der Straßen wirken sich vermindern auf die Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs aus. An der Bopfinger Straße wird die Ortsdurchfahrt entsprechend der Siedlungsentwicklung nach Osten verlegt. Als ergänzende verkehrsberuhigende Maßnahmen wird an der Bopfinger Straße ein Kreisverkehr (Minikreis, Mittelkreisfläche für LKW, Busse, etc. bei Bedarf überfahrbar) vorgesehen.

Verkehrskonzept:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Verkehrskonzept sieht vor, dass bei allen Erschließungsstraßen ein Begegnungsverkehr erlaubt wird. Für Fußgänger sind einseitige Gehwege vorgesehen, welche durch Grünflächen von der Fahrbahn abgegrenzt werden. Innerhalb dieser Grünflächen werden Bäume, Entwässerungseinrichtungen, Stellplätze und Grundstückszufahrten vorgesehen. Entlang der Bopfinger Straße sind auch zweiseitige Gehwege im Zuge von Baugebietserweiterungen möglich.

Die Ausbaubreite der Wohnstraße beträgt 5,00 m Fahrbahn inklusive 0,25 m breitem Randstreifen, einen Park- und Grünstreifen mit 3,75 m und einem Gehweg mit 1,50 m.

Die Ausbaubreite der Bopfinger Straße beträgt 7,50 m Fahrbahn (Fahrbahn 4,5 m und 2 x 1,50 m Fahrradstreifen), einem Grünstreifen mit ca. 3,00 m und einem Gehweg mit 2,50 m.

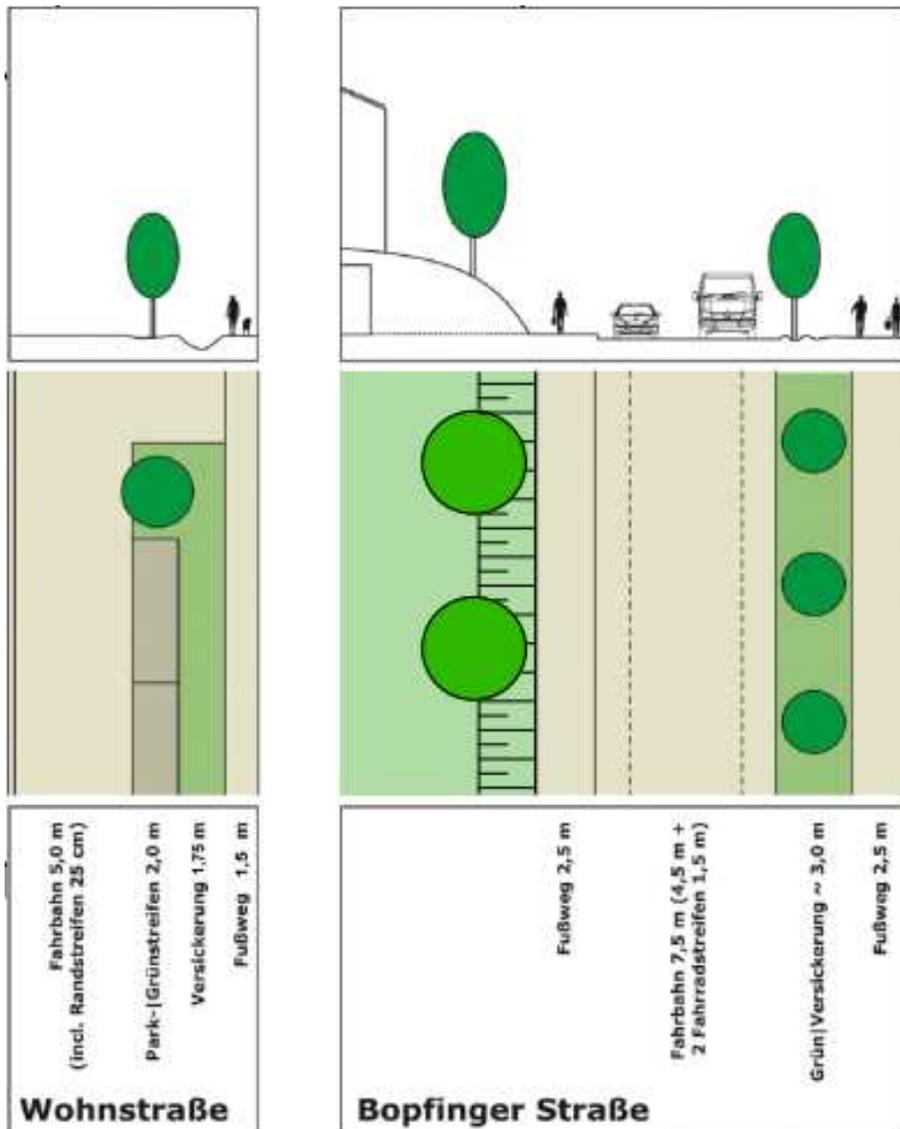


Abb. 4. Darstellung der geplanten Straßenquerschnitte (unverbindlich)

Zur Gliederung des Baugebiets werden im Verlauf des innerörtlichen Grünzugs (öffentliche Grünfläche) und innerhalb der Bebauung öffentliche Fußwege angelegt.

Das Verkehrskonzept ist hinsichtlich der Ausgestaltung der Teilflächen zunächst unverbindlich. Eine Entscheidung darüber, ob das Verkehrskonzept wie beschrieben umgesetzt wird, trifft der Gemeinderat im Zuge der Ausführungsplanung. Die Aufteilung des Straßenraumes wird deshalb im Bebauungsplan unverbindlich festgesetzt. Es werden lediglich die Straßenführung und die Straßenraumbreite vorgegeben.

Ruhender Verkehr:

Entlang der Wohnstraße werden an geeigneten Stellen innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen einzelne öffentliche Parkplätze (Längsparker) errichtet. Weitere öffentliche Parkplätze werden nicht angeboten, da dadurch knappes und dringend benötigtes Bauland verloren ginge. Das Parkieren der Anwohner soll auf den privaten Grundstücken erfolgen. Durch entsprechende Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften (mindestens je 1 Stellplatz pro Wohneinheit und Abstand von mindestens 5 m von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen) wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen.

Landwirtschaftliche Wege:

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Osten erfolgt über das vorhandene Wegenetz. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans entfällt der Weg parallel zur Bundesstraße. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt ausschließlich von Süden (Bopfinger Straße). Der Einmündungsbereich in den von der Bopfinger Straße abzweigenden bestehenden Feldweg, welcher die östliche Grenze des Bebauungsplans bildet, wird im Zuge der Baugebieterserschließung neu gestaltet. Dieser Neubau dient auch der Erschließung der Bauparzelle Nr. 34 und 35. Bei einer künftigen Erweiterung des Baugebiets „Kalvarienberg“ nach Osten dient dieser Einmündungsbereich als Anschluss für eine weitere Erschließungsstraße (siehe nachrichtliche Darstellung des städtebaulichen Konzepts auf der Planzeichnung des Bebauungsplans).

Versorgung und Entsorgung:

Der Ausbau der leitungsgebundenen medientechnischen Erschließung erfolgt im Zuge des Ausbaus der Verkehrswege.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem öffentlichen Netz.

Anfallendes Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) über die Kanalisation der Sammelkläranlage zugeleitet und dort gereinigt. Die geplante Lage eines Regenüberlaufbeckens ist in der Planzeichnung im Südwesten des Baugebiets dargestellt.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Baugrundstücke wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal einem zentralen Regenrückhaltebecken im Jagsttal zugeführt. Hier wird das Wasser gesammelt und gedrosselt dem Vorfluter Jagst zugeführt, da eine Versickerung aufgrund der Baugrundeigenschaften nicht möglich ist. Das RRB soll naturnah gestaltet werden.

Das auf den versiegelten Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, etc.) der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt und in der Sammelkläranlage gereinigt.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz.

Fernmeldeeinrichtungen sind erforderlich, die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz.

Anfallende Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen, die Voraussetzungen für die Entsorgung sind mit den vorgesehenen Erschließungsanlagen gegeben.

6 Immissionen

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden.

Als Belastung wirkt sich insbesondere die an das Baugebiet angrenzende Bundesstraße aus. Entlang der Bundesstraße sind Immissionsschutzmaßnahmen durchzuführen. Vorgesehen ist ein Lärmschutzelement (Wall / Wand) entlang der Straße. Die Lage der Anlage, die erforderliche Dimension und die davon ausgehenden Wirkungen werden in einem Immissionsschutzgutachten geprüft und der Planung zu Grunde gelegt (siehe Kapitel 4.4 und Anlage 2 zur Begründung).

Eine mögliche Beeinträchtigung der Wohngebäude entlang der Bopfinger Straße liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen. An den Südfasaden von vier Gebäuden entlang der Bopfinger Straße (01, 02, 03, 62) werden die Orientierungswerte tags um maximal 1 dB(A) im Erdgeschoss bzw. 2 dB(A) in

den Obergeschossen überschritten. Damit sind insbesondere auch die Freiflächen (Terrasse, Balkon) im Untersuchungsgebiet gut geschützt.

Es treten an einigen Gebäuden im nördlichen Bereich und entlang der Bopfinger Straße Überschreitungen der Orientierungswerte nachts um bis zu 4 dB(A) auf. Diese sind jedoch nicht so gravierend, dass an den betreffenden Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben werden müssten. Dies liegt einerseits daran, dass rechnerische Nachweise des baulichen Schallschutzes erst ab Lärmpegelbereich III (gem. DIN 4109) vorzulegen sind, die Gebäude im Plangebiet aber noch in Lärmpegelbereich II einzustufen sind. Zum Zweiten ist für diesen Pegelbereich an Schlafräumen, die zur B 29 hin orientiert sind, kein Einbau von Schalldämmlüftern erforderlich (Pegel nachts < 50 dB(A) gem. VDI 2719). Eine Kennzeichnung der Gebäude-Bauflächen im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Nr. 24 BauGB ist somit nicht erforderlich (siehe Anlage 3 Lärmgutachten).

Eine mögliche Beeinträchtigung der Wohngebäude durch die nördlich verlaufende Bahnstrecke Donauwörth – Aalen wird aufgrund der Entfernung und der geringen Frequentierung dieser Strecke als zumutbar angesehen.

7 Baugrundverhältnisse / Bodenschutz

Für das Baugebiet liegen bisher keine ingenieurgeologischen Begutachtungen vor.

Die Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung im Zuge der konkreten Bauplanungen wird empfohlen.

Die Stadt Lauchheim haftet nicht für die Tragfähigkeit des Baugrunds.

8 Naturschutz / Artenschutz

Die Belange des Naturschutzes sowie des Stadt- und Landschaftsbildes werden im Zuge der Grünordnungsplanung berücksichtigt. Die Grünordnungsplanung ist in den Bebauungsplan integriert. Die Vorgaben des Naturschutzrechts (BNatSchG, NatSchG BW) sind zu beachten. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gleichwertig auszugleichen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Im Vorfeld der Planaufstellung erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse liegen dem Kompensationskonzept zu Grunde. Die Belange des Naturschutzes und des Artenschutzes sind im Umweltbericht dargelegt.

9 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

9.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Da die Flächen vor allem dem Wohnen zur Verfügung gestellt werden sollen, werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausdrücklich nicht zugelassen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden 2 Typen des Allgemeinen Wohngebiets unterschieden (WA1, WA2 und WA3), welche sich durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Anzahl der zulässigen Wohnungen unterscheiden. Aus städtebaulichen Gründen (Verkehrsaufkommen, Ruhe, geringe Anzahl an öffentlichen Parkplätzen) gilt die Einschränkung, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nur in WA1 (Mehrfamilienhäuser mit mindestens 5 Wohneinheiten) zulässig sind.

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften wird gemäß § 1 Abs.5 BauNVO eingeschränkt, da städtebauliche Gründe dies erfordern und da

die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets (WA) gewahrt bleibt. Nach § 1 Abs.8 BauNVO können sich entsprechende Festsetzungen auch auf Teilbereiche des Baugebiets beschränken. Gemäß § 1 Abs. 9 wird deshalb festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften nur in WA 1 (Mehrfamilienhäuser mit mindestens 5 Wohneinheiten) zugelassen werden. Die dem Gebietscharakter eines WA entsprechenden Schank- und Speisewirtschaften bleiben im Baugebiet weiterhin möglich.

Die weitere Begründung für die Einschränkung lautet:

Das zusätzliche Angebot an möglichen Schank- und Speisewirtschaften wird auf die größeren Gebäude der Mehrfamilienhäuser nahe der Bopfinger Straße / Innenstadt beschränkt und wird innerhalb dieser Gebäude weniger störend empfunden

Die entsprechenden Stellplatznachweise bei WA 1 sind auf der Fläche des Baugrundstücks zu erbringen.

Die Wohnnutzung innerhalb des übrigen Wohngebiets wird nicht durch zusätzlichen KFZ – Verkehr / ruhender Verkehr und sonstige Emissionen beeinträchtigt.

Das nahversorgungsrelevante Angebot an Dienstleistungen im Bereich Schank- und Speisewirtschaften ist bereits in ausreichendem Umfang in der nahe gelegenen Innenstadt vorhanden.

Durch die vorgesehene Gliederung zwischen WA 1 und WA 2 / WA 3 mit unterschiedlichen Zulässigkeiten wird der Gebietscharakter des WA insgesamt nicht beeinträchtigt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,4 wurde gewählt, um einerseits eine flächenschonende, verdichtete Bebauung zu erreichen und andererseits eine Durchgrünung des Wohngebiets mit hoher Wohnqualität sicherzustellen. Für Garagen und Nebenanlagen können diese Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 1,2 wurde gewählt, um bei Nutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine flächensparende und dichte Bebauung zu ermöglichen.

Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen wurden maximal zulässige Wandhöhen und Firsthöhen festgelegt. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass nur maßstäblich verträgliche Baukörper entstehen, welche sich aufgrund ihrer Dimension gut in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen und sich gegenseitig nicht durch Beschattung in ihrer Wohnqualität beschränken.

9.3 Sonstige Festsetzungen für Gebäude

Die zulässige Höhenlage der Gebäude wird in Abhängigkeit der Lage der Baugrundstücke zur Erschließungsstraße und der bestehenden Topographie durch Planeintrag in die Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Es gilt die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß. Abweichungen von maximal 50 cm sind für eine individuelle Gestaltung zulässig. Größere Abweichungen sind nicht zulässig, da diese ein ausgewogenes Erscheinungsbild des Straßenraumes beeinträchtigen würden.

Damit wird bei der Höhenfestsetzung der Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf Rechnung getragen und eine Überprüfung der Festsetzung auch im bebauten Zustand noch ermöglicht.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ermöglicht bei WA 2 und WA3 ein- oder zweigeschossige, bei WA1 sogar dreigeschossige Gebäude, die sich auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtmasse in die Umgebung eingliedern. Um die Gebäude in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen zu lassen, wird eine höchst zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe) festgesetzt. Die

zulässigen Wand- und Firsthöhen werden auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bezogen. Die Festsetzung einer Gebäudetiefe ist dagegen nicht erforderlich, diese ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl und den festgesetzten Baugrenzen.

Für Garagen und Nebengebäude sind entsprechend geringere Höhen zulässig. Bei Garagen wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 3,0 m beschränkt, um überdimensionierte und das Stadtbild störende Gebäudehöhen zu vermeiden. Zudem wird in Abhängigkeit der Lage zur Erschließungsstraße die Höhenlage der Oberkante Rohfußboden wie in unten dargestellten Planskizzen festgelegt:

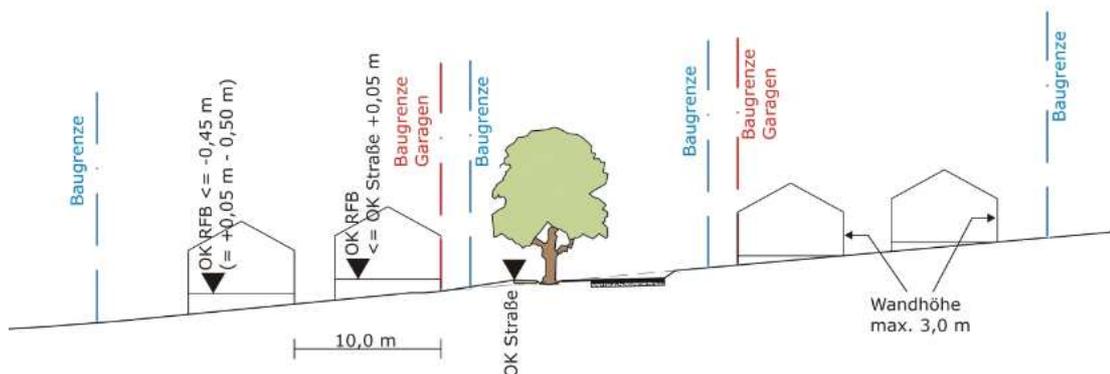


Abb. 5. Wandhöhen und Höhenlage der Garagen: Schnitt durch WA 2 Ringstraße

Um dem städtebaulichen Ziel einer partiell dichteren Bebauung und Durchmischung Rechnung zu tragen, wurden für die Gebäude in WA1 die Anzahl der Wohneinheiten mit mindestens 3 Wohnungen / Wohngebäude festgesetzt. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, soweit stattdessen andere im WA 1 zulässige Hauptnutzungen wie z.B. nicht störendes Gewerbe errichtet werden. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass an dieser Stelle Mehrfamilienhäuser und keine kleinen Einfamilienhäuser entstehen.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen / Wohngebäude in WA2 entspricht dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich des Bebauungsplans ein Wohngebiet entsprechend dem Stadtbild und der örtlichen Baukultur mit lockerer Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern und entsprechend kleinerer Gebäude zuzulassen. Eine größere Anzahl an Wohnungen / Wohngebäude würde dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Hinweis: Der § 9 (1) Nr. 6 BauGB sieht zwar nur eine Festsetzung „der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ vor. Die Festsetzung einer Mindestzahl an Wohnungen (WA1) entspricht jedoch den städtebaulichen Zielen der Stadt Lauchheim und wurde auch so im Vorfeld mit dem Landratsamt Ostalbkreis (Kreisbaumeister) abgestimmt.

Um dem zunehmend stärkeren Wunsch nach größeren gestalterischen Freiheiten für die Bauinteressenten zu entsprechen, werden unterschiedliche Dachformen zugelassen. Es werden Dachneigungen mit 10° maximal 38° zugelassen. Auch Flachdächer sind zulässig.

Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig, da bei flacheren Dachneigungen Dachaufbauten und Dacheinschnitte überproportioniert wirken.

Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen wird für das Plangebiet die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, da dies der ortsüblichen Bauweise bei Wohngebieten entspricht.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird erreicht, dass die Gebäude den Erschließungsstraßen zugeordnet sind. Somit begleiten die Häuser die Straße in deren Verlauf. Die empfohlene Ausrichtung der Häuser gewährleistet zudem eine gute Nutzung erneuerbarer Energien (aktive und passive Solarenergienutzung). Eine Hauptfirstrichtung wird jedoch nicht verbindlich festgesetzt. Entlang der Bopfinger Straße wird die Stellung der Gebäude durch Festlegung der Hauptfirstrichtung parallel zur Bopfinger Straße empfohlen. Die Empfehlung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die räumliche Wirkung der betroffenen Gebäude der Straße zuzuordnen.

Die überbaubare Grundstücksfläche (definiert durch die Baugrenze) ergibt sich durch einen Vorgartenbereich zur Straße sowie den Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken entsprechend bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenregeln.

Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür genügend groß bemessenen Baugrenzen errichtet werden. Entlang der Erschließungsstraßen sind separate Baugrenzen für Garagen in der Planzeichnung festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten und um den Verkehr nicht zu beeinträchtigen (Stauraum, Stellflächen für PKW vor den Garagen). In den Bauparzellen 11,15,24,27,49 und 50 werden zudem Garagenbaufenster festgesetzt, um hier eine Grenzbebauung mit Garagen am nördlichen Grundstücksrand zu ermöglichen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile dürfen gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Darüber hinaus ist auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite ein Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Diese Festsetzung erfolgt, um eine Vereinheitlichung mit der Lage der Garagen zu erreichen und um das Orts- und Straßenbild nicht durch untergeordnete Nebengebäude zu beeinträchtigen.

9.4 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Sonstige gestalterische Festsetzungen beschränken sich auf die regelmäßig notwendigen Anforderungen, um eine angemessene Baugestaltung und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten (Unzulässigkeit von grellen Farben und Materialien für das Dach und Fassaden, zulässige Höhe der Einfriedungen).

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nur bei Dachneigungen ab 30° zulässig, da bei geringeren Dachneigungen die Dachaufbauten und Dacheinschnitte überproportioniert und störend wirken würden.

Grelle und leuchtende Farben wie z. B. die RAL-Farben RAL 1026 (leuchtgelb), 2005 (leuchtorange), 2007 (leuchthellorange), 3024 (leuchtrot) und 3026 (leuchthellrot) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Ausschluss von extremer Farbgebung, welche städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum stören würden und somit eine Integration der Neubauten in das Umfeld nicht gewährleistet wäre.

Aus gestalterischen Gründen werden die Dachneigungen der Garagen und Carports an die Dachneigung der Wohnhäuser angepasst, da die Garagen und Carports gegenüber den Wohngebäuden von untergeordneter Bedeutung sind und nicht durch steilere Dachneigungen auffallen sollen.

Mit den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, zu Dachformen/-neigungen und mit dem Ausschluss von grellen und reflektierenden Farben wird städtebaulich gewährleistet, dass sich die Neubauten bestmöglich in das Ortsgefüge und insbesondere in das Ortsbild einfügen.

Einfriedungen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche und in einer Tiefe von 3 m sind zur Sicherstellung eines entsprechenden Sichtfeldes (Verkehrssicherheit im Wohngebiet) nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig. Sonstige Einfriedungen sind zur Gestaltung des Ortsbildes bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m ab Oberkante Gelände zulässig. Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen kleintierfreundlich zu gestalten. Zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Boden ist ein Abstand von ca. 15 cm freizuhalten, um eine Barriere zu vermeiden und die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Die zulässige Anzahl der Antennen wird aus gestalterischen Gründen auf eine Antenne je Wohngebäude beschränkt, um einem möglichen Wildwuchs der Antennenlandschaft am Gebäude entgegen zu wirken.

Weitere Festsetzungen erfolgen nicht, da eine insgesamt gute Baugestaltung in der Regel nicht durch Satzungsvorgaben, sondern nur durch eine qualifizierte Bauplanung erreicht werden kann.

9.5 Sonstige Festsetzungen

Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege, Feldwege) dienen der verkehrsmäßigen Erschließung des Baugebiets. Zur verkehrsmäßigen Erschließung der Baugrundstücke werden Erschließungsstraßen neu errichtet. Bestehende Verkehrsflächen und Verkehrsnebenflächen werden in erforderlichem Maße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die Darstellung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan bezüglich der Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Gehwege, etc.) ist unverbindlich.

Zur Erhaltung des Lichtraumprofils müssen Einfriedungen und Mauern auf privatem Grund einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, da die Grundstücksgrenze hinter dem die Verkehrsfläche abgrenzenden Bord- bzw. Rabattenstein verläuft. Der entstehende schmale Streifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und angrenzenden privaten Einfriedungen, Mauern, etc. ist durch die Grundstücksbesitzer zu pflegen. Bei Gehwegen ist diese Regelung nicht erforderlich, da für den Fußgängerverkehr genügend Raum vorhanden ist.

Zur landschaftlichen Baugebietseinbindung und zur inneren Durchgrünung des Baugebiets werden Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Magere Mähwiesen mit extensiver Nutzung“ ausgewiesen. Diese entstehenden Grünstreifen schaffen einen harmonischen Übergang von der baulichen Nutzung zur angrenzenden freien Landschaft und tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation im Stadtgebiet bei. Die Flächen dienen zudem zur Verminderung der durch das Planungsvorhaben entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt (insbesondere in das Schutzgut Landschaftsbild). Anpflanzung, Unterhalt und Pflege dieser Fläche mit standortheimischen Gehölzen und extensiver Nutzung erfolgt durch die Stadt Lauchheim gemäß den planerischen Festsetzungen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird ein Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Hier sollen Spiel- und Sitzgelegenheiten in naturnah gestalteter Umgebung für den Bedarf der Anwohner geschaffen werden. Ziel ist es einen Begegnungs- und Erlebnisraum für möglichst viele Generationen im Wohnquartier zu schaffen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lindenreihe mit Stationenweg“ wird festgesetzt, um den Zugang zu dem geplanten Regenrückhaltebecken im Jagsttal sicher zu stellen. Auf der Fläche werden Hecken und Bäume dauerhaft erhalten (Pflanzbindungen).

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Temporäre Baugebietseingrünung mit temporärer Baumpflanzung" bei den östlichen Bau-parzellen Nr. 29 bis 34 und dem bestehenden Feldweg ist zeitlich befristet und gilt längstens bis zur östlichen Erweiterung des Baugebiets. Hierfür ist ein separates Bauleitplanverfahren erforderlich (Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kalvarienberg“ entsprechend dem Städtebaulichen Konzept für die angrenzenden Flächen. Danach soll diese Festsetzung nicht mehr gültig sein – die Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Herstellung durch die Stadt Lauchheim soll die fach- und fristgerechte Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen und deren Qualität entsprechend der städtebaulichen Ziele der Stadt sicherstellen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine ausreichende Eingrünung des Wohngebiets zu erhalten, solange der Ortsrand im Zuge einer künftigen Erweiterung des Baugebiets „Kalvarienberg“ nicht weiter nach Osten vorrückt.

10 Maßnahmen der Bodenordnung / Landwirtschaft

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) werden durch die Stadt Lauchheim parallel zum Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplans veranlasst.

Für die Bereitstellung von Wohnbauflächen werden unvermeidbar landwirtschaftliche Nutzflächen benötigt. Bei den durch den Bebauungsplan „Kalvarienberg“ in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Acker und Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität. Gemäß dem Regionalplan Ostwürttemberg handelt es sich um keinen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (gemäß Plansatz 3.2.2. des Textteil). Durch die geplante Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen werden keine Landwirtschaftsbetriebe in ihrer Existenz bedroht.

11 Kosten

Durch die Ausweisung der Bauflächen entstehen der Stadt Lauchheim Kosten für das Planaufstellungsverfahren, für Grunderwerb, für die Erschließung (Verkehrsflächen, Lärmschutzmaßnahmen, leitungsgebundene Infrastruktur) sowie für die Anlage der Grünflächen (Eingrünung, Wege) und der Bereitstellung von Ausgleichsflächen.

Die umlagefähigen Kosten werden entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes umgelegt.

12 Grünordnung

Der Grünordnungsplan wurde vollständig in den Bebauungsplan integriert.

Zur äußeren Einbindung des geplanten Baugebietes und zur inneren Durchgrünung des Baugebiets werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Eine naturschutzfachliche Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (Eingriffsregelung) erfolgt im Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung).

Eine artenschutzrechtliche Bewertung der Bauleitplanung erfolgt in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 2 zur Begründung).

Zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind insbesondere die in den textlichen Festsetzungen im Teil A Nr. 7 „Pflanzenlisten“ aufgeführten standortheimischen Baum- und Straucharten sowie regional bewährten Obstgehölze vorzusehen.

Die Pflanzenauswahl erfolgte aus ökologischen, gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Eigenschaften. Bei Straßenbäumen können auch an Siedlungsverhältnisse angepasste Sorten der aufgeführten Arten Verwendung finden.

Durch die Eingrünung entlang der Ränder des Plangebietes (öffentliche Grünflächen) wird die Einbindung des Gebietes im Übergang zur freien Landschaft gewährleistet. Durch die äußere Einbindung des Baugebiets und die vorgesehene Bepflanzung soll ein möglichst landschaftsverträgliches Außenbild der Fläche entstehen. Zur Sicherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Pflanzungen werden im Umweltbericht Hinweise zur Gestaltung, Herstellung und Unterhaltung der Grünflächen (z. B. Pflanz- und Reihenabstände, Pflegehinweise) gegeben.

Die Anforderungen an die Ausbildung befestigter Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke dienen der Begrenzung der Bodenversiegelung.

Eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes ist durch die der Topografie folgenden Bebauung, der Ausweisung von Einzel- und Doppelhäuser und der Anordnung der vorgesehenen Durchgrünung gewährleistet.

Sämtliche Maßnahmen zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen dienen zudem der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie dem Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe. Diese Minimierungsmaßnahmen reduzieren den Kompensationsfaktor der Ausgleichsverpflichtung, die sich aus dem Naturschutzrecht (Anwendung der Eingriffsregelung) ergibt.

Zum Ausgleich der durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden in erforderlichem Umfang Ausgleichsflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB) festgesetzt. Die Benennung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächen sowie die Beschreibung der hier durchzuführenden Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht.

13 Flächenaufstellung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kalvarienberg“ ergibt sich entsprechend den Festsetzungen folgende Flächenausstellung:

Bilanzierung der Flächennutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs			
Flächennutzung	Bestand	Planung	Differenz
Wohnbaufläche WA	0 m ²	40.251 m ²	40.251 m ²
Fläche für die Landwirtschaft Acker	19.549 m ²	0 m ²	-19.549 m ²
Fläche für die Landwirtschaft Wiese intensiv	33.369 m ²	0 m ²	-33.369 m ²
Fläche für die Landwirtschaft Wiese mit Obstbäumen	8.211 m ²	0 m ²	-8.211 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung Regenrückhaltebecken	0 m ²	1.157 m ²	1.157 m ²
Verkehrsflächen (versiegelt)	2.302 m ²	8.763 m ²	6.461 m ²
Feldwege (nicht versiegelt)	1.098 m ²	828 m ²	-270 m ²
Verkehrsgrünflächen	1.509 m ²	2.210 m ²	701 m ²
Private Grünfläche / Kleingarten	966 m ²	0 m ²	-966 m ²
Öffentliche Grünfläche Stationsweg	1.274 m ²	1.274 m ²	0 m ²
Öffentliche Grünfläche Lärmschutz	837 m ²	5.453 m ²	4.616 m ²
Öffentliche Grünfläche Mähwiese	0 m ²	6.539 m ²	6.539 m ²
Öffentliche Grünfläche Temporär	0 m ²	647 m ²	647 m ²
Öffentliche Grünfläche Spielplatz	0 m ²	1.993 m ²	1.993 m ²
Summe	69.115 m²	69.115 m²	0 m²

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des BPlans

Das Plangebiet umfasst insgesamt 6,91 ha. Der Flächenumfang umfasst nur den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, nicht jedoch die extern gelegenen Ausgleichsflächen.