

Stadt Tauberbischofsheim
Main-Tauber-Kreis
„Erweiterung Laurentiusberg I“
In Tauberbischofsheim
Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

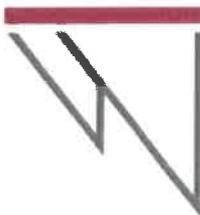
BEGRÜNDUNG



VORHABENTRÄGER:

Stadt Tauberbischofsheim
Marktplatz 8
97941 Tauberbischofsheim

STAND: 01.08.2022



WALTER+PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI

Johannes-Kepler-Straße 1
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50
E-Mail: walter.partner@wup-fb.de
www.walter-und-partner.de

Verkehrsanlagen Abwasseranlagen
Wasserversorgung Umwelttechnik
Wasserbau Vermessung
Geo-Information

INHALTSVERZEICHNIS

1	Bebauungsplanverfahren	4
2	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	5
3	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	6
4	Übergeordnete Planungen	6
	4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	6
	4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	8
	4.3 Allgemeines / Verwaltungsraum Tauberbischofsheim	10
	4.4 Flächennutzungsplan	10
5	Abgrenzung	11
6	Lage und Größe des Plangebietes	11
7	Bestand und Umgebung	12
8	Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung	12
	8.1 Art der baulichen Nutzung	12
	8.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	12
	8.2.1 Gebietsfestsetzung „MU 1“	13
	8.2.2 Gebietsfestsetzung „MU 2“	13
	8.3 Nebenanlagen	13
	8.4 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen	13
	8.5 Dächer	15
	8.6 Stellplätze, Carports, Garagen	15
	8.7 Wohnungsanzahl	16
	8.8 Verkehrsflächen	16
	8.9 Bepflanzung	16
	8.10 Einwohnerdichte	16
9	Erschließung des Baugebietes	17
	9.1 Verkehrserschließung	17
	9.2 Ver- und Entsorgung	17
	9.3 Entwässerung	17
	9.4 Wasserversorgung	17
10	Nachhaltigkeit	18
11	Bodenschutz	18
12	Immissionsschutz	19
	12.1 „Schallimmissionsprognose Verkehrslärm“	19
	12.2 Schallimmissionsprognose Gewerbe	20
13	Belange des Naturschutzes	21
	13.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeit	21
	13.2 Artenschutz	23
14	Pflanzlisten	24

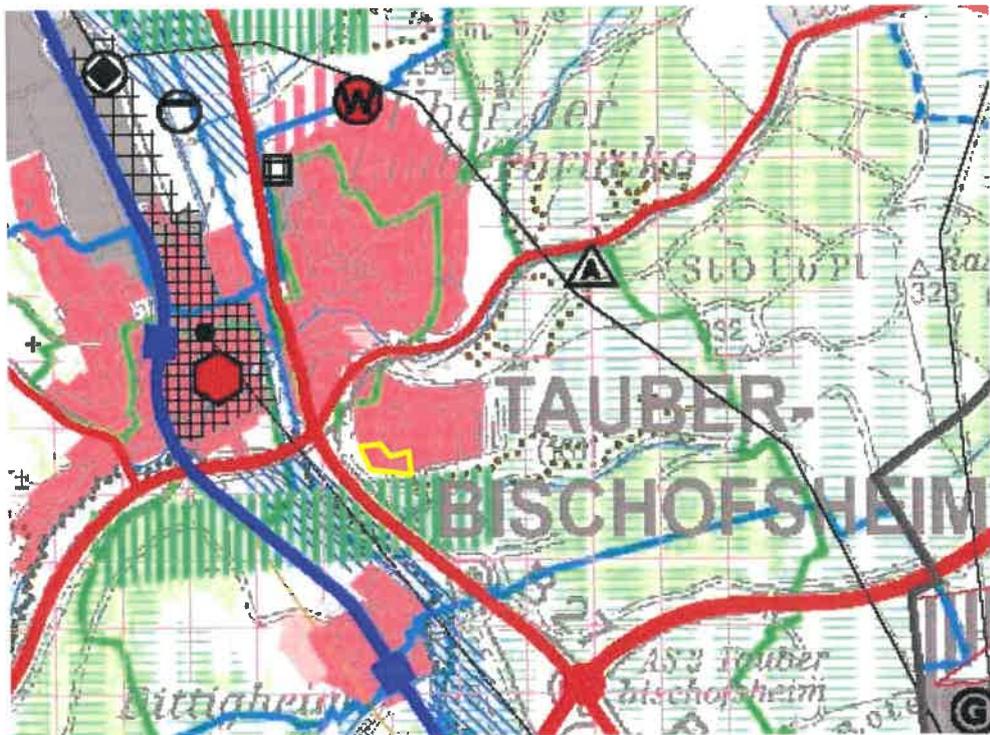
	14.1	Gehölzpflanzungen	24
15		Städtebauliche Daten / Kosten	25
	15.1	Flächenbilanz	25
	15.2	Wohneinheiten	25
	15.3	Kosten	26
16		Altlasten	27
17		Bodenordnung	27

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan "Erweiterung Laurentiusberg I" In Tauberbischofsheim

1 Bebauungsplanverfahren

Zur Erlangung des Baurechts soll ein Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden.



<https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/Kartenviewer>

Die überplante Fläche ist Bestandteil der ehemaligen Kaserne in der Stadt Tauberbischofsheim. Im Zuge der Planung soll die Nachnutzung der am süd-westlichen Rand des ehemaligen Kasernenareals gelegenen PKW-Parkplatz- und Lagerflächen erfolgen.

Das gewählte Verfahren ist nur zulässig, wenn die Anforderungen des § 13a erfüllt werden.

Dazu zählt:

- Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen -
 - * mit dem Bebauungsplan sollen die nichtmehr genutzten Parkplätze als Baufläche erschlossen werden

- die Grundfläche nach BauNVO des beplanten Gebietes darf maximal 20.000 m² betragen
 - * Die Gesamtfläche des geplanten Bebauungsplanes beträgt 32.868 m². Der Anteil der Baugrundstücke ergibt nach Abzug der Verkehrs- und Grünflächen mit 20.119 m². Mit der Grundflächenzahl von 0,50 berechnet sich die anrechenbare Fläche mit 10.060 m².
- Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewendet werden, wenn sich daraus die Baumöglichkeit für Maßnahmen mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt.
 - * Solche Maßnahmen sind gemäß den geplanten Festsetzungen ausgeschlossen.
- Eingriffe in Natura 2000 Gebiete dürfen nicht erfolgen.
 - * Durch die Planung sind keine Schutzgebiete, mit Ausnahme des sich in der Bearbeitung zur Rücknahme befindlichen Landschaftsschutzgebietes, betroffen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB kann verzichtet werden auf:

- Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Einen Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- Der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB
- Das Monitoring nach § 4c BauGB

Eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits erstellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichterung für die beplante Fläche fortgeschrieben.

2 **Erfordernis und Anlass der Planaufstellung**

Im Bereich von Tauberbischofsheim stehen weder in der Kernstadt noch in den Stadtteilen freie Bauflächen mehr zur Verfügung. Noch vorhandene freie Bauplätze sind in privater Hand und können von Bauwilligen nicht erworben werden. Auch Gewerbeflächen für kleinere Betriebe sind derzeit in Tauberbischofsheim nicht verfügbar.

Um Gewerbetreibenden eine Perspektive zu eröffnen und um Bauwilligen und jungen Familien die Möglichkeit zu geben in Tauberbischofsheim zu bleiben, sollen südlich des bereits

erschlossenen Gebietes Laurentiusberg I weitere Flächen einer Nachnutzung zugeführt werden.

Innerhalb des Stadtgebietes werden derzeit bestehende Baulücken sukzessiv, meistens mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Es handelt sich dabei meistens um 2 - 3 Zimmer Wohnungen. Junge Familien bevorzugen Baumöglichkeiten mit ausreichend Flächen für Kinder.

Für Tauberbischofsheim ist laut der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für den Zeitraum 2020-2035 mit einer Bevölkerungszunahme von 2,8 % zu rechnen.

Um die Abwanderung von Gewerbetreibenden und von Bauwilligen zu verhindern und einer Überalterung entgegen zu wirken, soll die Fläche in Tauberbischofsheim auf Grund der geplanten Nutzung als Urbanes Gebiet erschlossen werden.

Die Erschließung soll 2022 erfolgen.

3 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Planungsziele der übergeordneten Planung verwirklicht werden, es sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen werden.

Die Stadt Tauberbischofsheim verfügt auch in den Ortsteilen über keine Bauflächen mehr, die sie an Bauwillige veräußern kann.

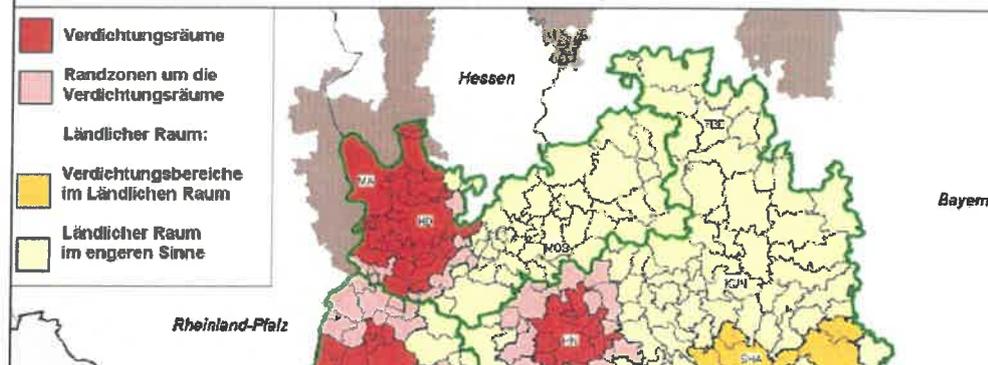
4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Franken auf.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

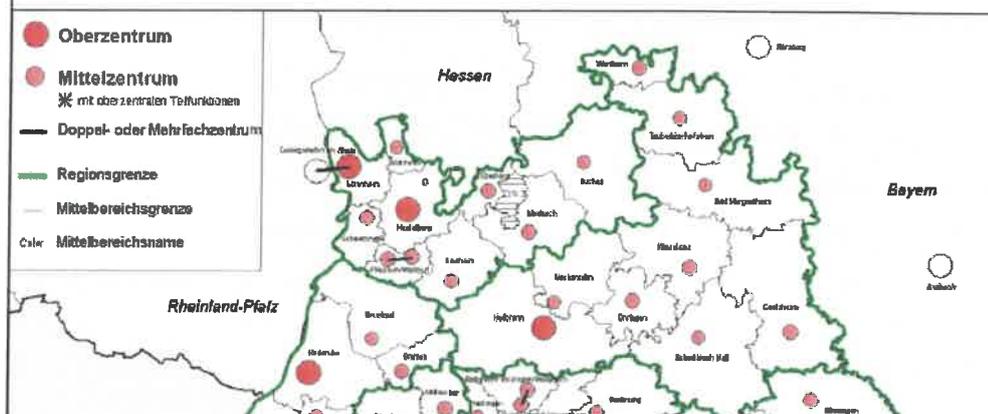
Zu 2.1.1 Raumkategorien



Der Main-Tauber-Kreis mit allen seinen Gemeinden wird dem ländlichen Raum im engeren Sinn zugeordnet.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

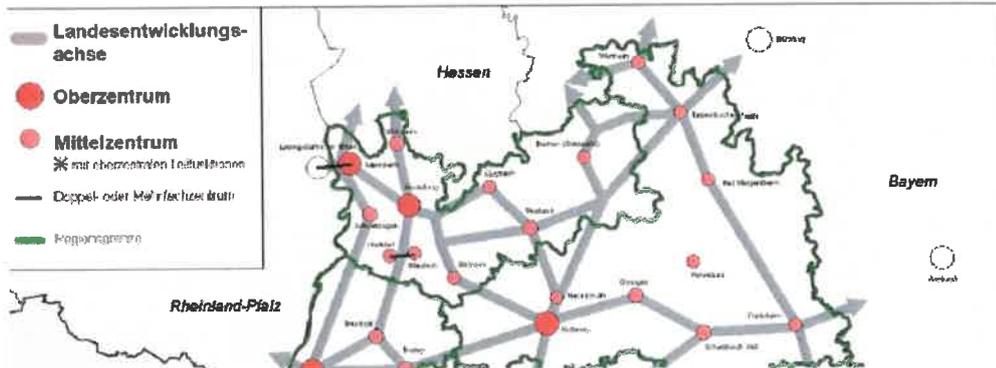
Zu 2.5 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche – Oberzentren, Mittelzentren und Mittelbereiche –



Tauberbischofsheim bildet zusammen mit den Gemeinden Großrinderfeld, Grünsfeld, Königheim, Kulsheim, Lauda-Königshofen, Werbach und Wittighausen den Mittelbereich Tauberbischofsheim. Tauberbischofsheim ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

Zu 2.6.2 Landesentwicklungsachsen



Tauberbischofsheim liegt auf den Landesentwicklungsachsen

- Heilbronn – Neckarsulm (- Adelsheim / Osterburken) – Tauberbischofsheim (- Würzburg)
- Tauberbischofsheim (- Walldüm / Hardheim)
- Wertheim – Tauberbischofsheim - Bad Mergentheim – Crailsheim – (Ellwangen [Jagst]).

Gemäß des LEP soll bei der Baulandausweisung darauf geachtet werden, dass kein ungegliedertes bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum entsteht. Auf eine angemessen dichte Bebauung ist zu achten. Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten bzw. auszubauen. Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen.

4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Stadt Tauberbischofsheim ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen.

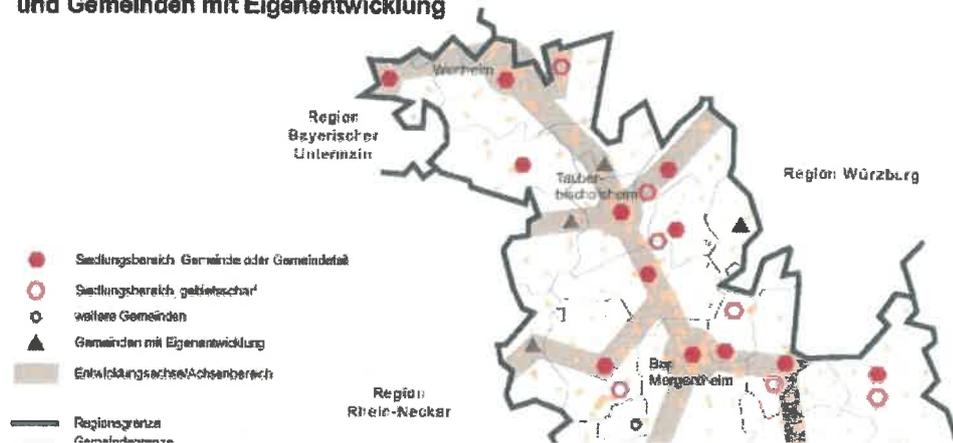
Gemäß den Ausführungen des Punktes 2.1.3.2 ist Tauberbischofsheim dem „ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet.

Die Entwicklungsachsen werden im Regionalplan konkretisiert:

Tauberbischofsheim ist Bestandteil der Landesentwicklungsachse nach Punkt 2.2.1(2)

- Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a. K. – Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg);
- (Ellwangen) – Crailsheim – Rot am See – Blaufelden/Schrozberg – Niederstetten – Weikersheim – Bad Mergentheim – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr);
- (Walldüm/Hardheim) – Tauberbischofsheim;

**Übersichtskarte 3:
Gemeinden/Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungsentwicklung (Siedlungsbereiche)
und Gemeinden mit Eigenentwicklung**



Kartographie: Regionalverband Heilbronn-Franken 8/2006

In Punkt 2.4 Siedlungsentwicklung und dem Unterpunkt 0 Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung sind folgende Siedlungsdichten anzustreben:

(5) Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre sind beim Wohnungsbau folgende Mindest-Bruttowohndichten zugrunde zu legen:

- Oberzentrum: 70 EW/ha
- Mittelzentren: 60 EW/ha
- sonstige Gemeinden im Verdichtungsraum und in der Randzone des Verdichtungsraums: 50 EW/ha
- Unter-, Kleinzentren im Ländlichen Raum i.e.S. und Gemeinden im Verdichtungsraum im Ländlichen Raum: 45 EW/ha
- Sonstige Gemeinden im Ländlichen Raum: 40 EW/ha

Weitere Aussagen über durchzuführende Entwicklungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

Unvermeidliche Neuausweisungen sollen jedoch durch eine ökologische und landschaftliche Einbindung so vorgenommen werden, dass zusätzliche Belastungen minimiert und durch die Orientierung an der Ortstypik die Neuausweisungen als organische Weiterentwicklungen bestehender Siedlungskörper vorgenommen werden. Dabei sollen auch Beeinträchtigungen der Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität in den Gemeinden u.a. durch Abstimmung mit immissionsschutzbezogenen Aspekten vermieden werden und eine Einbindung in die umgebenden landschaftlichen Strukturen erfolgen. Die

immissionsschutzbezogenen Aspekte umfassen dabei entsprechend der Fachgesetzgebung auch die Belange der Siedlungsbelüftung.

Im Punkt 2.4.1 wird der Kernort von Taubertischofsheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit aufgeführt.

In der Begründung zum Punkt 2.4.1 steht

*Bei den Mittelzentren Neckarsulm, Künzelsau, Öhringen, Crailsheim, Bad Mergentheim, **Taubertischofsheim**, Wertheim stand in Bezug auf die Festlegung von Siedlungsbereichen ebenfalls die längerfristige Auslastung der mittelzentralen Infrastruktur durch Zuordnung zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen im Vordergrund, weiterhin wurde ihre jeweils verkehrsgünstige Lage auf einer Entwicklungsachse bzw. an einer Schienenstrecke berücksichtigt. In mehreren Fällen konnte dabei an frühere Festlegungen räumlich angeknüpft werden, die durch die Entwicklung der letzten Jahre auch bestätigt worden waren.*

4.3 Allgemeines / Verwaltungsraum Taubertischofsheim

Taubertischofsheim gehört zum Verwaltungsraum Taubertischofsheim mit den Gemeinden Taubertischofsheim, Königheim, Werbach, Großrinderfeld im Main-Tauber-Kreis innerhalb der Region Franken. Im Verwaltungsraum leben insgesamt 23.522 Einwohner. Davon leben im Stadtgebiet von Taubertischofsheim 13.250 Einwohner (Stand 30. September 2021).

4.4 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Taubertischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach stammt aus dem Jahr 1986, festgestellt durch den Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft vom 10.09.1985, genehmigt durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis am 17.01.1986.

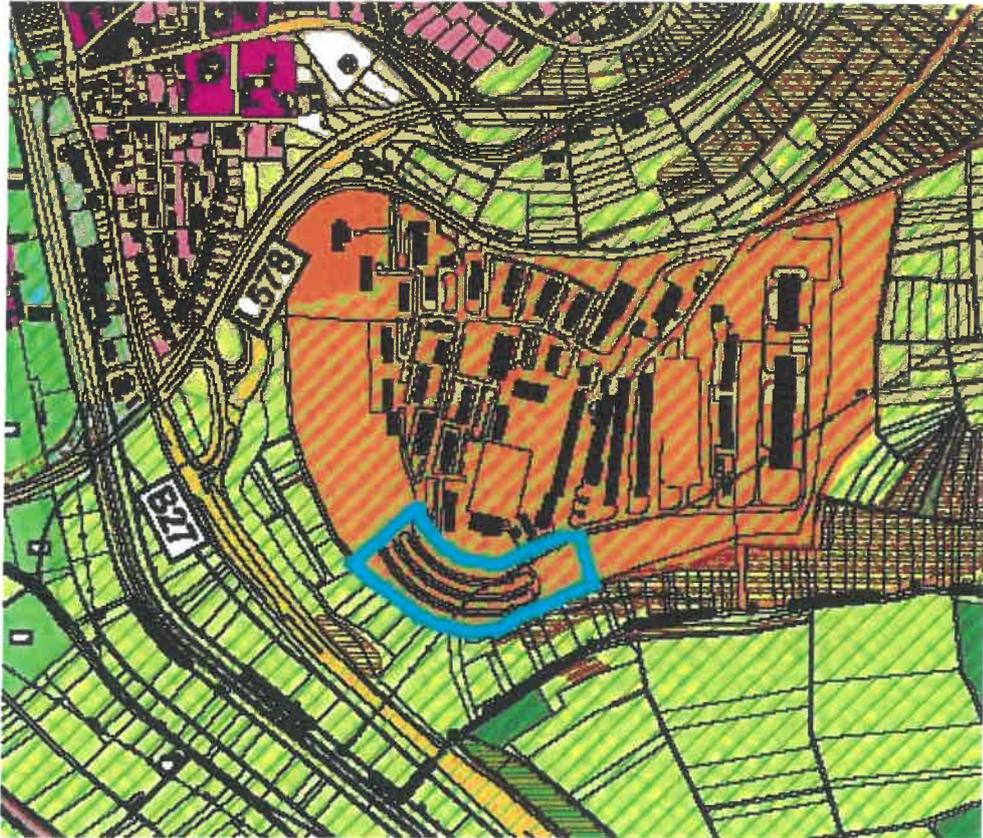
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan besteht aus:

- den Planzeichnungen (Teilpläne 1 – 5) im Maßstab M 1:10.000 sowie
- dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

Als erfüllende Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Taubertischofsheim-Großrinderfeld-Großrinderfeld-Königheim-Werbach liegt die Zuständigkeit zur Fortschreibung oder zur Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Stadt Taubertischofsheim.

Das Planwerk des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes liegt lediglich in Papierform vor. Zur Bearbeitung der 6. Flächennutzungsplanänderung (Steuerung der Windkraftnutzung)

wurden die derzeitigen FNP-Inhalte digital in die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) übertragen. Ein Auszug des digitalisierten Planwerkes mit Darstellung des Plangebiets ist nachfolgend dargestellt.



Derzeit befinden sich die 12. Bis 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im formellen Verfahren ebenso wie die Digitalisierung des Gesamtwerkes.

5 **Abgrenzung**

Im Zuge des Bebauungsplanes werden folgende Grundstücke überplant:
teilweise einbezogen 1428/0 und 10708

6 **Lage und Größe des Plangebietes**

Der Laurentiusberg liegt süd-östlich der Kernstadt von Tauberbischofsheim.
Das geplante Gebiet „Erweiterung Laurentiusberg I“ Tauberbischofsheim, mit einer Größe von ca. 3,287 ha, schließt südlich an das bestehende Gebiet an und entwickelt sich in östliche Richtung.

Die geplante Erschließung erfolgt über die Albert-Einstein Straße, es besteht auch eine Zufahrtsmöglichkeit über die Max-Planck-Straße durch das bereits erschlossene Gebiet Laurentiusberg I.

Das Gebiet wird begrenzt durch die Max-Planck-Straße im Nord-Westen, die Albert-Einstein-Straße im Norden, die best. Regenwasserversickerung im Osten und die Grenze des ehemaligen Kasemengeländes im Süd-Westen/ Süden.

7 **Bestand und Umgebung**

Das Plangebiet liegt im Taubertal auf einer Höhe von 216 müNN bis 230 müNN. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 10 % - 12 % unter Einbeziehung der für die Parkplätze durchgeführten Terrassierung. Diese Neigung entspricht in etwa der ursprünglichen Geländeneigung.

Die hier überplante Fläche diente als PKW-Parkplatz und als Zwischenlagerplatz für Baumaterialien.

8 **Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung**

8.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das ca. 3,287 ha große Gebiet "Erweiterung Laurentiusberg I" soll als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Das Gebiet wird unterteilt in die Bereiche mit den Festsetzungen „MU 1“ und „MU 2“. Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt. Die ausgeschlossenen Nutzungen passen nicht zum geplanten Charakter des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Bereich der Festsetzungen „MU 1“ soll sich hauptsächlich Wohnnutzung entwickeln und das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe.

Im Bereich der Festsetzungen „MU 2“ ist auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich.

8.2 **Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzelgebäuden, Doppelhäusern und Hausgruppen (§ 22 BauNVO) vorgesehen.

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,5 festgesetzt, um eine zu große Befestigung der Grundstücke zu vermeiden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch

Baugrenzen festgelegt. Bei den Grundstücken, die unmittelbar an die Albert-Einstein-Straße angrenzen, darf die Grundfläche um maximal 60 % überschritten werden bis zu einer max. Befestigung von 0,8.

8.2.1 Gebietsfestsetzung „MU 1“

Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wurden die Grundstücksgrößen reduziert. Die Grundstücke sind für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen.

Es stehen 25 Grundstücke mit Größen zwischen 544 m² und 689 m² für Bauwillige zur Verfügung.

8.2.2 Gebietsfestsetzung „MU 2“

Des Weiteren werden 3 Grundstücke mit 792 m² bis 908 m² für Doppelhausbebauung sowie 2 Flurstücke mit 999 m² bzw. 1281 m² für die Bebauung mit Hausgruppen vorgesehen.

Auf diesen geplanten Grundstücken können auch Gewerbebetriebe entwickelt werden. Die Baukörper sind so zu planen, dass sie den Vorgaben, die in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan festgelegt sind, genügen.

8.3 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, wobei Anlagen zur Nutztierhaltung nicht erlaubt sind.

Im Gebiet sollen eigengenutzte Gebäude entstehen mit der Möglichkeit einen Teil des Gebäudes zu vermieten.

Die Begrenzung der Nebenanlagen auf 1 Nebenanlage je Einzelhaus / Doppelhaushälfte / Reihenhaus, zusätzlich zu den Garagen und Carports, soll einer ungeordneten Bebauung und einer zu großen Flächenbefestigung entgegenwirken.

Nebenanlagen sind mit einer max. Größe von 25 m³ Bruttorauminhalt möglich. Sie dürfen nicht am Fahrbahnrand errichtet werden, um Einschränkungen in der Sicht zu vermeiden.

8.4 **Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen**

Für die Gebäude werden 2 Vollgeschosse („MU 1“) bzw. 3 Vollgeschosse („MU 2“) als maximal möglich festgesetzt.

Die Firsthöhe variiert je nach Lage des geplanten Grundstückes innerhalb des Bebauungsplanes und sind geländeangepasst.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen wird die vorhandene Terrassierung der ehemaligen Parkplätze aufgenommen. Im Bereich der Festsetzungen „MU₁“ können generell 2 Vollgeschosse errichtet werden und gleichzeitig erfolgt eine Abstufung der Gebäude zueinander. (vgl. Schnitt in den Textlichen Festsetzungen Punkt 1.3.1).

Für Gebäude talseits der geplanten Erschließungsstraße, die mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone I errichtet werden (im süd-östlichen Bereich des Baugebietes), wird die Traufhöhe mit 4,00 m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt und die Firsthöhe mit 6,50 m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Durch die vorhandene Geländeterrassierung ergibt sich für die Gebäude im Untergeschoss ein Vollgeschoss.

Für Gebäude bergseits der geplanten Erschließungsstraße mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone II wird die Traufhöhe mit 6,50 m und die Firsthöhe mit 9,50 m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt.

Entlang der Albert-Einstein-Straße gilt für Gebäude mit geneigten Dächern eine maximale Traufhöhe von 5,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Für Flachdachgebäude gilt eine Traufhöhe = Oberkante Attika von 6,50 m und eine Firsthöhe = Oberkante Attika des allseits eingerückten Staffelgeschosses von 9,50 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die Staffelgeschosse sind generell von allen Gebäudeseiten mindestens 1,00 m einzurücken, um zu massive Gebäudekubaturen zu vermeiden

Auch hier ergibt sich auf Grund der vorhandenen Geländeterrassierung im Untergeschoss ein Vollgeschoss.

Durch die festgesetzten Gebäudehöhen ergibt sich eine Abstufung der Firsthöhen gegeneinander, so dass für alle Gebäude Talblücke möglich sind.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH) kann von der Höhe des Bezugspunktes am Fahrbahnrand um maximal 0,30 m nach unten bzw. 0,30 m nach oben abweichen. Dieser befindet sich in Grundstücksmitte am Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraßen. Die Lage der Bezugspunkte ist im Bebauungsplan markiert. Die möglichen Abweichungen von der Bezugshöhe am Fahrbahnrand ermöglicht den Bauherren eine größtmögliche Flexibilität bei der Nutzung ihrer Grundstücke.

Durch die Festlegung der EGRFH wird die vorhandene Geländesituation aufgenommen, so dass sich die Bebauung optimal in das Gelände einfügen kann.

Für die Gebäude sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sowie Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 40° zulässig. Die Dachformen orientieren sich am bereits ausgebauten Bereich Laurentiusberg I.

Für Gebäude mit Flachdach gilt, dass die Staffelgeschosse oberhalb der Traufhöhe allseits um mindestens 1,00 m eingerückt werden müssen. Dadurch ergibt sich eine Wandhöhe, die der Wandhöhe der Gebäude mit geneigtem Dach entspricht.

8.5 Dächer

Durch die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baugebiets sichergestellt werden. Die Firstrichtungen sind, jeweils bezogen auf die einzelnen Grundstücke, parallel bzw. senkrecht zum Fahrbahnrand auszurichten.

Die Gestaltungsvorgaben für Dachaufbauten / Dacheinschnitte, Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen wurden soweit wie möglich reduziert, um vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien und Farbtöne zugelassen.

8.6 Stellplätze, Carports, Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit ausreichend große Aufstellflächen vor Garagen vorhanden sind, ist ein Mindestabstand als Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand und der Garage / Carport von 5,50 m vorgegeben, dadurch sollen Behinderungen auf der Fahrbahn reduziert werden. Um ausreichende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Die Garagen sollen an den Baustil und die Farbgebung des jeweiligen Wohnhauses angepasst werden. Garagen und Carports können mit Flachdach gebaut werden.

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bei der

Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Diese Verpflichtung ist notwendig, um auf der Erschließungsstraße einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbehinderungen und Verkehrseintrüchtigungen zu vermeiden.

Für Wohnungen mit maximal 50 m² Grundfläche ist nur ein Stellplatz nachzuweisen. Für kleine Wohneinheiten wird die Erhöhung der Stellplätze zurückgenommen, da diese Wohnungen meistens von Einzelpersonen bewohnt werden.

8.7 Wohnungsanzahl

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude bzw. Gebäudeteil werden begrenzt, um einer zu hohen Befestigung der Grundstücke durch die Herstellung der erforderlichen PKW Stellplätze zu begegnen.

In einem freistehenden Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig in einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus sind jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig.

8.8 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite einschließlich der Schrammborde mit 7,00 m konzipiert, die reine Fahrbahnbreite beträgt 6,00 m.

Ergänzend wird ein Fußweg in die freie Landschaft angelegt.

8.9 Bepflanzung

Für die Bepflanzungen sind Pflanzen der beiliegenden Pflanzenlisten einschl. der genannten Obstbäume zu verwenden (vgl. Pkt. 2.11 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

Zur Abgrenzung des Baugebietes zu den Mischgebietsflächen wird ein Pflanzstreifen angelegt. Durch die Eingrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird ein Übergang zur freien Landschaft erreicht. Durch die Verwendung der genannten Bäume und Sträucher ergibt sich eine ökologische Aufwertung der Flächen.

8.10 Einwohnerdichte

Im Bereich der geplanten Nutzung MU 1 im Gebiet Erweiterung Laurentiusberg I wird eine Einwohnerdichte von ca. 31 E/ha erreicht.

Beim Umbau der ehemaligen Mannschaftsgebäuden, Albert-Einstein-Straße 9, 13 und 15 entstehen in unmittelbarer Nähe zur hier betrachteten Fläche auf einer Gesamtfläche von

1,27 ha insgesamt 68 Wohneinheiten daraus ergibt sich eine Einwohnerdichte von 113 E/ha.

In Summe ergibt sich für die Erweiterung Laurentiusberg I und den Umbau der Mannschaftsgebäude eine Gesamteinwohnerdichte von 57 E/ha. Somit wird die Einwohnerdichte für Mittelzentren erreicht (vgl. Begründung Punkt 15.1).

9 Erschließung des Baugebietes

9.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die neuen Straßen, die in die Max-Planck-Straße und an die Albert-Einstein-Straße einmünden. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,00 m beidseitig werden Schrammborde mit 0,50 m Breite vorgesehen.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telekommunikation und Wasser erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Versorgung mit Gas und / oder Fernwärme kann mit Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze realisiert werden.

9.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

Die Gebäude, die entlang der Albert-Einstein-Straße erhalten den Kanalanschluss an die bestehende Leitung. Die Gebäude im östlichen Erschließungsbereich sowie die mittlere Gebäudereihe werden an einen neuen Mischwasserkanal angeschlossen, der am nord-westlichen Ende des Baubereiches in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet wird. Die Gebäude am süd-westlichen Rand erhalten einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes wurde im Zuge der Erschließung des Gebietes Laurentiusberg geprüft.

9.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das best. Versorgungsnetz. Die Leitungen werden im Bereich der neuen Straßen verlegt.

10 **Nachhaltigkeit**

Im gesamten Baugebiet sollen Gebäude mit einem geringen Energiebedarf errichtet werden. Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen zu installieren vgl. Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 12.10.2021.

Durch die Nachnutzung von bereits bebauten Flächen kann auf die Erschließung von neuen Bauflächen im bisher noch nicht genutzten Außenbereich verzichtet werden.

Im Gebiet wird auf umweltschonende Bauweisen Wert gelegt.

Versickerungswirksame Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge, offenporiges Pflaster oder eine befestigte Fahrspur auf Rasenfläche, sollen bei der Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.3), um die Oberflächenversiegelung zu reduzieren und zur Grundwasserneubildungsrate beizutragen.

Auf allen Grundstücken sind Retentionszisternen einzubauen, um auf den Grundstücken das Wasser zwischen zu puffern. Den Grundstückseigentümer wird empfohlen die Zisternen so auszulegen, dass auf den Grundstücken das Regenwasser genutzt werden kann.

Die Pufferung des anfallenden Regenwassers kann auch über Gründächer erfolgen.

Die Beleuchtung wird insektenschonend ausgeführt.

Entlang der Albert-Einstein-Straße wird als Abschirmung gegen Gewerbelärm ein Erdwall mit einer Höhe von 2,00 m über Fahrbahnrand der Albert-Einstein-Straße in Erdbauweise hergestellt. Dadurch wird die Bebauung geschützt und gleichzeitig kann überschüssiger, unbelasteter Erdaushub innerhalb des Baugebietes verwertet werden. Der Wall wird mit Blüh- und Grünpflanzen angelegt.

11 **Bodenschutz**

Die für die Erweiterung Laurentiusberg I überplante Fläche besteht aus den bisherigen Parkplatzflächen und aus einem Zwischenlagerplatz für Bodenaushub. Die Flächen sind in den 60er Jahren für diese Nutzung terrassiert worden.

Für die Maßnahme wurde ein Baugrundgutachten und eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Im Gebiet wurden keine belasteten Böden angetroffen.

Im Zuge der erforderlichen Vor- und Nachsorge für das durch die Maßnahme betroffene Schutzgut Boden, wird vor der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen ein Bodenschutzkonzept gemäß Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz erstellt und gemäß Landes-

Kreislaufwirtschaftsgesetz wird ein Verwertungskonzept für den anfallenden, überschüssigen Aushub erstellt.

Der unbelastete Aushub aus dem Rohrgrabenaushub und dem Straßenaushub wird zum Massenausgleich bei der Herstellung der Erschließungsstraße und beim Herstellen des geplanten Erdwalls entlang der Albert-Einstein-Straße benötigt und eingebaut.

12 Immissionsschutz

12.1 „Schallimmissionsprognose Verkehrslärm“

Durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg, wurde mit Datum vom 13.08.2020 eine Schallimmissionsprognose der Verkehrsgeräusche der B 27 sowie der Autobahn A 81 erarbeitet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete werden tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten, nachts im südwestlichen Randbereich geringfügig überschritten. Die Immissionen werden hier vom Verkehr der Bundesstraße im Süden dominiert.

Im Rahmen der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse können die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV herangezogen werden, wobei davon ausgegangen wird, dass die IGW für MI-Gebiete die Grenze der Abwägung darstellen. Die IGW für MI-Gebiete werden sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum auf dem gesamten Gebiet eingehalten.

Auf Basis der ermittelten Schallimmissionen sind im Plangebiet keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Wir empfehlen dennoch, in den Bereichen mit Überschreitung des OW von 50 dB(A) nachts (s. Isolinie Seite B-3) durch die Festlegung der Baufelder auf eine Wohnbebauung zu verzichten.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung auszulegen. Auf Basis der ermittelten Schallimmissionen im Plangebiet ergeben sich bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Da während der Nacht jedoch in weiten Bereichen Immissionen über 45 dB(A) zu erwarten sind (s. Isolinie Seite B-3), ist für diese Bereiche zu empfehlen, die schutzbedürftigen Räume von Wohnnutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) durch eine geeignete Grundrissgestaltung vorzugsweise auf den jeweils

lärmabgewandten Gebäudefassaden anzuordnen oder die Belüftung dieser Räume durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.
(vgl. Schallimmissionsprognose Verkehrslärm – Anlage 1)

12.2 Schallimmissionsprognose Gewerbe

Auszug aus der Schallimmissionsprognose Gewerbe, die durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg mit Datum vom 13.12.2021 erstellt wurde:

Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen aus den benachbarten gewerblich genutzten Grundstücken ein.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen auf Basis typischer Ansätze für gewerbliche Nutzungen pauschal bei freier Schallausbreitung ermittelt.

Unter den zu Grunde gelegten Annahmen werden die OW der DIN 18005-1 für MI-Gebiete bzw. die IRW der TA Lärm für MU-Gebiete im Plangebiet tagsüber und nachts eingehalten.

Unzulässige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Spitzenpegel sind bei der vorhandenen Situation in der Regel nicht zu erwarten.

Die für die gewerblich genutzten Flächen zu Grunde gelegten Ansätze der flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 / 45 dB(A) tagsüber / nachts auf den MU- und M-Flächen und 65 / 50 dB(A) auf den G-Flächen stellen für typische Nutzungen im Tageszeitraum in der Regel keine relevante Einschränkung dar.

Üblicherweise können in GE-Gebieten mit Wohnnutzung flächenbezogene Schalleistungspegel von 50 dB(A) nachts als Maß für uneingeschränkte Nutzungen betrachtet werden. Bei Emissionen unter 45 dB(A) nachts sind geräuschrelevante Tätigkeiten im Freien nur eingeschränkt möglich.

Auf den unbebauten gewerblichen Flächen östlich des Plangebiets sind die Nutzungen mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 55 / 40 dB(A) tags und nachts deutlich eingeschränkt. Die genannten Einschränkungen können bei der konkreten Vorhabenplanung durch planerische Maßnahmen wie beispielsweise die schalltechnisch günstige Positionierung von relevanten Schallquellen oder die Errichtung von abschirmenden Bauwerken berücksichtigt werden.

...

Mit der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplans rücken geplante MU-Flächen näher an die südlichen Bereiche der G-Flächen heran und schränken diese formal zusätzlich ein. Mit den zu Grunde gelegten flächenbezogenen Schalleistungen für die bebauten G-Flächen ist jedoch in der Praxis keine Einschränkung der Betriebe zu erwarten, sofern dies gewerbetypische Betriebe ohne lärmrelevante Nachnutzungen sind.

(vgl. Schallimmissionsprognose Gewerbe – Anlage 2)

13 **Belange des Naturschutzes**

13.1 **Umweltbericht / Umweltverträglichkeit**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB entfällt die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um bestehende befestigte Parkplätze und einen Erdablagerplatz, d.h. die Fläche ist bereits vorbelastet.

Das betrachtete Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, wie Naturschutzgebieten, Waldschutzgebieten, FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten, Wasserschutzgebieten und auf der Fläche keine Biotopstandorte oder Natur- und sonstige Denkmale vorhanden sind, bestehen keine Hinderungsgründe nach § 13a Abs (1) Satz 4 und 5 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. (3).

Im Geltungsbereich sind die nachfolgenden Schutzgebiete und -objekte **nicht** vorhanden. Durch das Bauvorhaben ergeben sich **auch keine indirekten** Auswirkungen auf die nachfolgenden Schutzgebiete und -objekte:

- **Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG**, (Prüfung gemäß §1 Abs 6 Nr. 7 b BauGB erforderlich – gemäß § 13 / § 13a / § 13b BauGB keine weiteren Nachweise erforderlich)
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG,
- Nationalparks gemäß § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 33 LNatSchG B-W
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG

- In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind
- Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

Kernflächen und -räume des Fachplans Landesweiter Biotopverbund des Landes Baden-Württemberg sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen. Der Generalwildwegeplan (GWP) als eigenständige Fachplanung des Landes für einen landesweiten Biotopverbund ist ebenfalls nicht betroffen.

Negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ergeben sich vorrangig durch die Versiegelung von Böden. Relevante umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht ersichtlich.

Das Gebiet liegt innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes, das sich derzeit in der Änderung befindet. Nach Aussage des zuständigen Umweltschutzamtes sollen die bebauten Gebiete aus dem Schutzgebiet herausgenommen werden.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe sind:

- Durchgrünung der Grundstücke
- Festlegung der äußeren Gestaltung der Gebäude zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Bei der Planung und Erstellung wurde eine umweltschonende Bauausführung zugrunde gelegt. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Weiterhin ist ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen durch geeignete Baumaßnahmen zu verhindern. Bei den Baumaßnahmen sind der Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen und wiederzuverwenden. Die Bauherren und die Gemeinde werden verpflichtet laut schriftlichen Festsetzungen bei ihren Einzelbauvorhaben und Erschließungsarbeiten die Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz zu beachten.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt um Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden bzw. zu minimieren:

- die Verlegung der Leitungen erfolgt gebündelt im Verkehrsraum,
- die Begrenzung der Risiken im Zuge der Umsetzung durch den Baubetrieb,
- der getrennte Ausbau von Ober- und Unterboden bei den Erschließungsarbeiten,
- die Vorgabe für den Einsatz von wasserdurchlässigen Oberflächen bei Zufahrten und Zugängen,
- die Durchgrünung des Gebietes,
- die Anpassung der geplanten Gebäude an den Bestand.

Als planinterne Ausgleichsmaßnahme wurde folgende Vorgabe im Bebauungsplan verankert

- auf den nicht überbauten privaten Flächen sind einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

13.2 Artenschutz

Zum Bebauungsplan „Laurentiusberg – Teil 1“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Münnerstadt-Windheim, Februar 2016 durchgeführt.

Diese kommt zu folgendem Ergebnis (S. 36):

„Für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen. Demnach sind keine Arten betroffen, für die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

Bei allen vom Vorhaben betroffenen Arten wurde unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen dargelegt,

- *dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt*
- *bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert*
- *und eine Wiederherstellung einen günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.*

Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus Sicht des Vorhabensträgers nicht vorhanden.“

14 Pflanzenlisten

14.1 Gehölzpflanzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes "Erweiterung Laurentiusberg I" sind die folgenden Bäume und Sträucher als standorttypisch anzusehen und sollten bei der Bepflanzung der einzelnen Grundstücke sowie bei der Eingrünung bzw. landschaftlichen Einbindung des Baugebietes bevorzugt verwendet werden.

Das Pflanzmaterial ist aus dem Vorkommensgebiet Nr. 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" (SD) zu beschaffen (vgl. BISSDORF 2014).

Vgl. Auflistung der geeigneten Bäume und Sträucher unter Punkt 2.11 der textlichen Festsetzungen.

Bäume:	Kürzel:	
Feld-Ahorn	FAh	Acer campestre
Spitz-Ahorn	SAh	Acer platanoides
Berg-Ahorn	BAh	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Bi	Betula pendula
Hainbuche	Hb	Carpinus betulus
Rotbuche	Bu	Fagus sylvaticus
Gewöhnliche Esche	Es	Fraxinus excelsior
Zitterpappel	ZP	Populus tremula
Vogel-Kirsche	VKi	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	TKi	Prunus padus
Trauben-Eiche	TEi	Quercus petraea
Stiel-Eiche	SEi	Quercus robur
Speierling	Spl	Sorbus domestica
Elsbeere	Els	Sorbus torminalis
Winter-Linde	WLi	Tilia cordata
Sommer-Linde	SLi	Tilia platyphyllos
Obstbäume als Hochstamm (Apfel, Birne, Sauerkirsche, Süßkirsche, Kirschpflaume, Mirabelle, Reneclaud, Zwetsche, Walnuss)		regional übliche Sorten

Sträucher:	Kürzel:	
Roter Hartriegel	Hri	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Ha	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	ZWd	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	EWd	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Pf	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Lig	Ligustrum vulgare
Schlehe	Sc	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Kd	Rhamnus cathartica
Echte Hunds-Rose	HRo	Rosa canina
Wein-Rose	HRo	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	SaW	Salix caprea
Schwarzer Holunder	SHo	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	THo	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	GS	Viburnum opulus

15 Städtebauliche Daten / Kosten

15.1 Flächenbilanz

➤	Baufläche	20.119 m ²	=	61,2 %
➤	<i>Davon Fläche für Einfamilienhäuser</i>	<i>15.101 m²</i>		
➤	<i>Davon Flächen für Doppelhäuser/ Hausgruppen / Gewerbe</i>	<i>5.018 m²</i>		
➤	Erdwall, Grünfläche, Spielplatz, Bestands- böschung zum Tal einschl. Feldweg	9.237 m ²	=	28,1 %
➤	Öffentliche Verkehrsfläche	3.512 m ²	=	10,7 %
	Gesamtfläche des Bebauungsplanes	32.868 m ²	=	100,0 %

15.2 Wohneinheiten

Zulässig sind gemäß Punkt 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen max. 3 Wohneinheiten je Einzelhaus, max. 2 WE je Doppelhaushälfte und 2 WE in einem Reihenhaus. Unter dieser Annahme ergibt sich folgende maximale Anzahl an Wohneinheiten.

25	Bauplätze (Einzelhäuser)	* i.M.	3 WE	=	75 WE
3	Bauplätze (Doppelhäuser) bei Wohnbebauung	* 2 * i.M.	2 WE	=	12 WE
2	Bauplätze Hausgruppen bei Wohnbebauung	3 + 4 * i.M.	2 WE	=	14 WE

Die Ausrichtung des Gebietes erfolgt unter anderem auch auf junge Familien und Gewerbeansiedlungen. Junge Familien errichten meistens zwischen 1 und 2 Wohneinheiten je Gebäude

25	Bauplätze (Einzelhäuser)	* i.M. 1,65 WE \cong	41 WE
3	Bauplätze Gewerbe		0 WE
2	Bauplätze Gewerbe		0 WE

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,1 Personen je Wohneinheit (lt. Statistischem Landesamt Baden-Württemberg) kann im Bereich des Gebietes „Erweiterung Laurentiusberg I“ mit ca. 86 Einwohnern gerechnet werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3,287 ha abzüglich der Flächen auf denen auch Gewerbe entwickelt werden soll mit 0,50 ha.

Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 31 Einwohnern pro Hektar bezogen auf 2,787 ha. Da Tauberbischofsheim im Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft ist, soll eine Einwohnerdichte von 60 E/ha erreicht werden.

Im Bereich des Laurentiusberges werden Gebiete für die gemischte Nutzung erschlossen – Laurentiusberg I und Erweiterung Laurentiusberg I als Urbanes Gebiet -, für die gewerbliche Nutzung und es entstehen bei der Nachnutzung von Mannschaftsgebäuden Miet- und Eigentumswohnungen.

Beim Umbau der früheren Mannschaftsgebäuden, Albert-Einstein-Straße 9, 13 und 15 entstehen in unmittelbarer Nähe zur hier betrachteten Fläche auf einer Gesamtfläche von 1,268 ha insgesamt 68 Wohneinheiten daraus ergibt sich mit der mittleren Belegungsdichte von 2,1 E/WE eine Einwohnerdichte von 113 E/ha.

Bei der Gesamtbetrachtung von Geschosswohnungsbau und Flächenerschließung ergibt sich eine Gesamteinwohnerdichte von 57 E/ha.

15.3 Kosten

Baukosten Öffentliche Verkehrsfläche ca.	670.000,00 EUR
Baukosten Straßenbeleuchtung ca.	45.000,00 EUR
Baukosten Kanalisation ca.	340.000,00 EUR
Baukosten Wasserversorgung ca.	265.000,00 EUR

Die aufgeführten Kostenannahmen verstehen sich mit Mehrwertsteuer und ohne zusätzlich die Baunebenkosten.

Der Kostenansatz für die Verkehrsflächen basiert auf gebietsspezifischen zeitnahen Preisen und auf den technischen Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten in dieser Region.

Angesichts der derzeitigen Preisentwicklung auf dem Bausektor können auch im Hinblick auf den noch nicht bekannten Herstellungszeitpunkt größere Schwankungen gegenüber der vorstehenden Kostenannahme auftreten.

Zudem weisen wir darauf hin, dass zum derzeitigen Stand keine abgeschlossene Planung der Maßnahme besteht und sich Änderungen der Planunterlagen oder der Massen auf den hier ermittelten Gesamtbetrag auswirken können.

In der Kostenberechnung sind Aufwendungen für Grunderwerb, Grunddienstbarkeiten und Entschädigungen nicht enthalten.

16 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

17 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Tauberbischofsheim und werden mit einem Baugebot veräußert.

Tauberbischofsheim, 01. Aug. 2022


STADT
gez.:
TAUBERBISCHOFSCHEIM
Anette Schmidt
Bürgermeisterin

T:\Projekte\Tauberbischofsheim\23200\23200_sl\Berichte\B-Plan\3 Begründung 2022-08.docx