Begründung
für den Bebauungsplan
" Beund, Adolzhausen "
Stadt Niederstetten
Gemarkung Adolzhausen

1. Planerfordernis

Im Stadtteil Adolzhausen wurde erst im November 2001 durch die Aufstellung einer Städtebaulichen Ergänzungssatzung ca. 4 Grundstücke für eine Neubebauung im direkten Anschluß an das vorhandene Dorf ermöglicht. Diese Bauplätze sind bereits jetzt vergeben und es besteht eine weitere Nachfrage von Bauwilligen aus Adolzhausen bzw. Umgebung. Um die Abwanderung dieser Familien zu verhindern und um auch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs in der Kernstadt durch die Standorterweiterung der Bundeswehr, nicht nur in der Stadt Niederstetten, sondern auch auf den Ortsteilen zu ermöglichen, sollen in Adolzhausen weitere 6 Baugrundstück erschlossen werden.
Die Stadt Niederstetten hat in der Sitzung vom 12.12.2001 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich wie folgt:
Im Norden durch die Flst.Nr. 100 Kreisstrasse K 2855, 102;
Im Osten durch die Flst.Nr. 637, 639, 645;
Im Süden durch das Flst.Nr. 648;
Im Westen durch das Flst.Nr. 112 anteilig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Prüf- bzw. Größenwerte der in Anlage 1 zum UVPG genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben erreicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist weder aufgrund der Größe der überplanten Fläche von unter 20 000qm, noch aufgrund ihrer Art bzw. ihres Standortes vorgesehen und auch nicht notwendig (Artikel 1, Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 27.07.2001,entspr. §3 und Anlage 1).
Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Nachfrage nach Bauplätzen in Adolzhausen ist die im direkten Anschluß an die Städtebauliche Erweiterungssatzung gelegene Fläche für eine Bebauung besonders geeignet. Sie befindet sich im Besitz der Stadt Niederstetten und ist auch außerhalb der für die Schweinehaltung in Adolzhausen benötigten Abstandsflächen zu den Ställen. Die insgesamt 6 Baugrundstücke werden über einen Wohnweg sowohl an die Bebauung der Erweiterungssatzung als auch an die Kreisstrasse K 2855 angebunden. Auf Anregung des Straßenbauamtes wird von der Einmündung der Erschließungsstrasse in die K 2855 bis ins Dorf hinein ein Gehweg entlang der Kreisstrasse geführt. Desweiteren wird der Feldweg auf Flst.Nr. 646 nicht mehr direkt an die Kreisstrasse angebunden, der landwirtschaftliche Verkehr wird über das Baugebiet und die neue Einfahrt in die Kreisstrasse geleitet.
Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

3. Inhalt der Planung

3.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung auf den Grundstücken wird das Baugebiet "Beund, Adolzhausen" als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr. 1,4 und 5 nicht zugelassen.
Im Allgemeinen Wohngebiet ist nur eine Nebenanlage mit einer Größenbeschränkung zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe bestimmt. Durch eine Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl und die Festlegung von einzelnen Baufenstern soll ein möglichst geringer Baulandverbrauch gewährleistet werden.

3.3. Bauweise

Es ist offene Bauweise mit der Festsetzung einer Einzelhausbebauung vorgeschrieben. Eine Verdichtung ist auf den Grundstücken nicht erwünscht und von der Nachfrage her auch nicht zu erwarten.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe und eine maximale Firsthöhe festgelegt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird in Bezug auf die Straßenhöhe festgelegt, die in diesem ebenen Gelände jederzeit als Bezugshöhe angenommen werden kann.

4.2. Dachform

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30°. Durch die Festsetzung der Dachformen und Neigungen sollen sowohl moderne Architekturlösungen möglich sein, die sich jedoch dem bestehenden Ort und den Festsetzungen der Städtebaulichen Erweiterungssatzung angleichen. Durch die mögliche Dachneigung bei Satteldächern von bis zu 45° soll ein Dachausbau auch ohne verunstaltende Drempel- und Gaubenlösungen möglich sein.
Garagen sind mit einem geneigten Dach und einer Dachneigung von 15°-45° auszuführen. Sie sind an das Hauptgebäude anzubauen oder zu integrieren.

4.3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die erschlossenen Grundstücke sind auf die Errichtung von Einfamilienhäusern ausgelegt.
Die Beschränkung der Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude soll verhindern, daß Gebäude mit mehreren Wohnungen entstehen. Eine solche Entwicklung ist in Adolzhausen nicht erwünscht und würde den dörflichen Charakter des Baugebietes ändern.
Durch die Begrenzung der Wohnungszahl je Gebäude soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

4.4. Stellplatzverpflichtung
Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen wird auf zwei Stellplätze bei einer Wohnung über 100qm erhöht. Aufgrund der fehlenden Infrastruktur des ländlichen Raumes ist in hier entstehenden Wohngebieten mit einer überdurchschnittlichen Fahrzeugdichte pro Kopf zu rechnen. Die im öffentlichen Bereich entstehenden Parkflächen müssen für die Kurzparker und Besucher zur Verfügung stehen. Um die zu erwartenden Fahrzeuge auf Parkflächen unterzubringen und einen "zugeparkten" Straßenraum zu verhindern, wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

5. Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

5.1. Bestandsaufnahme
Das Grundstück Nr. 112 liegt am südlichen Ortsrand in direkter Nachbarschaft zur Kreisstrasse 2855 in Richtung Niederstetten. Die Fläche ist bisher als intensives Ackerland genutzt. Der Feldwirtschaftsweg Flst.Nr. 113 entlang des Grundstückes ist ein nicht stark frequentierter Grasweg. Bei dem Feldweg Flst.Nr. 646 handelt es sich um eine versiegelte (geteerte) Fläche.

5.2. Zusammenfassung der Bestandsaufnahme
Die auf dem Flst.Nr. 112 überplante Fläche ist bisher intensiv ackerbaulich genutzt. Im nördlich angrenzenden Grundstück zur Kreisstrasse hin ist auf einer Grünfläche ein Obstbaumbestand vorhanden, der den Einblick in die Fläche teilweise mindert. Westlich der geplanten Bebauung ist bereits eine Neubebauung auf vier Grundstücken vorgesehen, diese Bebauung wird in westlicher Richtung durch eine neu anzulegende Obstbaumwiese gegenüber der freien Landschaft hin abgeschirmt.

5.3. Beschreibung der Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt
Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 8.460qm Fläche überplant. Es wird durch den Bau des Befahrbaren Wohnweges öffentliche Erschließungsflächen anfallen, die jedoch in ihrer Breite so gering als möglich gehalten werden. Durch die Erstellung von Gebäuden und die notwendigen öffentlichen und privaten Erschließungssflächen wird in den bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Naturhaushalt eingegriffen.

5.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe
Durch die Festlegung von Einzelbaufenstern auf den Flächen und die dazu festgelegte niedrigere Grund- und Geschoßflächenzahl soll ein zu großer Baulandverbrauch verhindert werden. Auch die Festlegung über die Ausführung von Garagen als an das Hauptgebäude angebaut bzw. integriert und die Beschränkung der Ausführung der Nebenanlagen soll eine „Zersiedelung" auf den Grundstücken verhindern und den Durchblick in die freie Landschaft möglich machen. Die Grundstücke werden zur freien Landschaft hin durch die Pflanzung von Bäumen entlang der Wege und das Anlegen einer Obstbaumwiese abgeschirmt. Die Straßen und Wendemöglichkeiten wurden soweit als möglich minimiert.
Um eine Lichtbelastung von nachtaktiven Insekten zu minimieren ist im Plangebiet eine Straßenbeleuchtung mit Natriumdampflampen vorgesehen.

LANDRATSAMT MAIN-TAUBER-KREIS

5.5. Ausgleichsmaßnahmen

Die Anpflanzung einer Obstbaumwiese auf dem östlichen Grundstücksteil des Flurstückes Nr. 112 und die Anlegung von extensiven Grünlandflächen werden als Ausgleich angesehen. Desweiteren werden die neu entstehenden extensiven Grünflächen des durch die Auflösung des vollversiegelten Feldweges Flst. Nr. 646 im nördlichen Bereich und die ausgewiesene private Grünfläche zwischen der Einmündung der Erschließungsstrasse in die Kreisstrasse und dem Feldweg als Ausgleich angesehen.

Auf den privaten Flächen sind neben Pflanzgeboten für einheimische Laubbäume in den Textlichen Festsetzungen ausreichende Begrünungen mit heimischen Hecken, Sträuchern und Stauden vorgeschrieben.

5.6. Abwägung von Landschaftsbild und Naturhaushalt

a) Landschaftsbild

Durch die Lage des Baugebietes am Ortsrand sind Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten. Durch eine besonders gegliederte Stellung der Gebäude zur freien Landschaft hin sollten jedoch mit der Beschränkung der Gebäudehöhen diese Eingriffe auf ein erträgliches Maß reduziert werden.

Folgende aufgeführten Punkte sollten einen überwiegenden Ausgleich schaffen:

- eine umfangreiche Durchgrünung des Baugebietes,
- Festsetzungen für die Pflanzung von heimischen Sträuchern, Hecken und Stauden auf den Privatgrundstücken.
- Neupflanzung von Obstbaumwiesen zur freien Landschaft im östlichen Rand des Baugebietes zur Kreisstrasse hin.

b) Naturhaushalt

Die hier überplanten Flächen des Grundstückes Nr. 112 können durch ihre bisherige Nutzung als intensives Ackerland als für den Naturhaushalt nicht besonders wertvoll eingestuft werden. Durch die Bebauung der Grundstücke gehen für den Naturhaushalt Flächen mit einer Versiegelung verloren. Diese Versiegelungsflächen werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan jedoch so gering als möglich gehalten.

LANDRATSAMT MAIN-TAUBER-KREIS

6. Alternative Bewertung des Naturhaushaltes

6.1. Bewertungsmethodik und ökologisch orientierter Bewertungsrahmen

Der Gesetzgeber schreibt die Art und Weise der Bewertung und des Ausgleiches nicht vor. Es wurde in den vorangegangenen Punkten versucht die Bewertung verbal auszudrücken. Diese Bewertung und Beurteilung birgt aber die Gefahr, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überzubewerten.

Um ein objektives Ergebnis zu erhalten wurden deshalb die Wertigkeiten der einzelnen Flächen nach einem vorher festgelegten Bewertungsrahmen beurteilt und anschließend die Wertigkeiten vor und nach der Bebauung verglichen.
Innerhalb der Bewertungsbereiche werden für die Einstufung der Biotoptypen folgende Kriterien zugrundegelegt:

- Vielfalt an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedenartiger Elemente und Erscheinungsformen.

- Seltenheit als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlicher Entwicklung einer Erscheinungsform, insbesondere der Rote-Liste-Arten.

- Natürlichkeit für den Grad und die Entstehung anthropogener Störungen und Belastungen.

- Gefährdung als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm.

- Unersetzbarkeit entweder durch menschliche Eingriffe nicht herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen, z.B. Wälder.

- Vollkommenheit als quantitatives Kriterium in bezug auf die optimale Ausprägung einer komplexen Erscheinungsform innerhalb ihrer Variationsbreite.

- Repräsentanz für das Vorkommen und den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen.

- Strukturell-visuelle Vielfalt für die optimale Landschaftsraumentwicklung.

LANDRATSAMT MAIN-TAUBER-KREIS

6.2. Bewertungsrahmen für die Biotopbewertung

Die Bewertung ist in Stufen von 0,0 bis 1,0 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 als niedrigster (versiegelte Flächen) und 1,0 als höchster Wert (Biotope nach §24a NatSchG) eingesetzt.

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen,	
übererdete Tiefgaragen	0,2
Verkehrsgrün	0,2
Baumpflanzung in Verkehrsstraßen	0,2
Verkehrsgrün mit Baumpflanzung	0,2
Garten-/Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten	0,2
Öffentliche Grünfläche	0,2
Einzelbaum	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
Fischereilich genutzter Teich, Freizeitgewässer	0,3
Baumgruppe, Allee	0,3
5. Gartenflächen (privat) in Wohn- und Mischgebieten	0,4
Brachfläche/Sukzessionsfläche - artenarm	0,4
Baumschule, Obstplantage	0,4
Kleingartenanlage	0,4
Intensive Grünlandnutzung	0,4
6. Nadelwald	0,5
7. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. BauGB §9 (1) Ziff. 20 und 25)	0,6
Extensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,6
8. Brachfläche/Sukzessionsfläche - artenreich-natürlich	0,7
Extensive Grünlandnutzung	0,7
Öffentliche Grünflächen	
Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,7
9. Feldgehölz, Hecke, stufiger Waldrand	0,8
Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
10. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,9
Streuobstwiese	0,9
Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
11. Besonders geschützte Biotope nach §24a NatSchG	1,0

LANDRATSAMT MAIN-TAUBER-KREIS

7. Biotopbewertung und Ausgleichsmaßnahmen für das geplante Baugebiet

7.1. Biotoptypenpotential Bestand

Bereich / Nutzung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotoppunkte
1. Intensive Ackerlandnutzung	8.020	0,3	2.406
2. Feldweg vollversiegelt	273	0,0	0
Feldweg +Verkehrsgrün	1.278	0,2	256
3. Extensive Grünlandnutzung	120	0,7	84
SUMME	9.961		2.746

7.2 Flächenbilanz nach der Bebauung des Plangebietes

Nach der Bebauung teilt sich das Baugebiet in folgende Flächen auf:

1. Wohnbauflächen	4.308 qm
2. Straßenflächen vollversiegelt	1.129 qm
3. gepflastert Flächen	320 qm
4. Öff. Grünflächen, Verkehrsgrün	603 qm
5. Feldwirtschaftsweg	494 qm
6. Extensive Grünflächen	2.337 qm
6. Obstbaumwiese	500 qm
GESAMTFLÄCHE	9.691 qm

7.2.1 Biotoptypenpotential Planung

Bereich / Nutzung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotoppunkte
1. Wohnbauflächen (4.308)			
- 30% bebaut	1.292	0,0	
- 60% Freifläche	2.585	0,4	1.034
- 10% teilversiegelt	431	0,1	43
2. Straßen vollversiegelt	1.129	0,0	
3. gepflasterte Flächen	320	0,1	32
4. Öff. Grün, Verkehrsgrün	603	0,2	120
5. Feldwirtschaftsweg	494	0,2	99
6. Ausgleichsflächen			
- extensive Grünlandnutzung	2.337	0,7	1.636
- Obstbaumwiese	500	0,9	450
7. Einzelbäume lt. Plan			
34 Bäume x 15qm	(510)	0,2	102
SUMME	9.691		3.516

LANDRATSAMT BAMBERG

7.3. Differenz des Biotoptypenpotentials

Bestand	- 2.746
Planung	+ 3.516
Differenz	**+ 770**

7.4 Bilanzrechnung

Aus der Gegenüberstellung der errechneten Biotoppunkte des Bestandes und der Planung geht hervor, daß die durch die Bebauung in den Naturhaushalt ergebenden Eingriffe ausgeglichen werden. Bei der Berechnung der Flächen wurde der Feldwirtschaftsweg auf Flst. Nr. 646 mit seiner Einfahrt und die Verkehrsgrünflächen entlang der Kreisstrasse in die Berechnung neu mit aufgenommen, da die Flächen durch die Änderungen des Straßenbauamtes in ihrem Bestand verändert werden.

Die durch die Ausgleichsmaßnahmen erreichten überschüssigen Biotoppunkte werden dem Biotoppunktekonto der Stadt Niederstetten angerechnet.

8. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist nach der Bewertung festzuhalten, daß die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen und somit auch als vertretbar betrachtet werden können.
Durch eine zielgerichtete Planung sollen Eingriffe in das Landschaftsbild soweit als möglich minimiert werden. Die Versiegelung des Bodens durch eine Bebauung der Grundstücke kann auch durch alle regelnden Maßnahmen und Auflagen nicht verhindert werden.
Im Stadtteil Adolzhausen sind nach der Bebauung der Flächen der Städtebaulichen Erweiterungssatzung keine weiteren Bauflächen mehr vorhanden. Um hier ein Angebot zu schaffen und um eine Abwanderung Bauwilliger zu verhindern, soll dieses Baugebiet erschlossen werden. Dieses öffentliche Interesse überwiegt also die trotz der Ausgleichsmaßnahmen entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild.
Gemäß §1 Abs.3 BauGB stellt die Stadt Niederstetten die Bebauungsplan "Beund, Adolzhausen" auf.

Niederstetten,
den 21.07.2004

.....
(Bürgermeister)
Rüdiger Zibold

LANDRATSAMT MAIN-TAUBER-KREIS