

# GEMEINDE ASSAMSTADT



## TEIL A

### BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ASSAMSTADT GEWANN: "GAMBERG II"

## TEIL B

### BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## TEIL C

### UMWELTBERICHT DES ING.-BÜRO WALTER SIMON

**FASSUNG VOM**      **23.01.2017**  
                                 **20.06.2016**  
                                 **22.02.2016**

**Ausgefertigt:**  
**Assamstadt, den**

**Planverfasser**  
**Ing.-Büro Sack & Partner GmbH**  
**Adelsheim - Tauberbischofsheim**

.....  
Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel

.....  
Planverfasser

## INHALTSVERZEICHNIS

### Teil A

1.	Allgemeine Angaben zur Gemeinde.....	Seite	2
2.	Übergeordnete Planung.....	Seite	2 - 3
3.	Flächennutzungsplanung.....	Seite	3
4.	Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	Seite	3 - 5
5.	Aufhebung.....	Seite	5
6.	Lage des Baugebietes.....	Seite	5
7.	Gestaltungsüberlegung.....	Seite	5 - 6
8.	Die wichtigsten Festsetzungen.....	Seite	6
9.	Umweltbericht nach § 2 a BauGB.....	Seite	6 - 9
10.	Immissionsschutz.....	Seite	9 - 10
11.	Bestandserhebung.....	Seite	10
12.	Daten zum Baugebiet.....	Seite	10
13.	Erschließung.....	Seite	11 - 12
14.	Erschließungskosten.....	Seite	12

### Teil B

1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	Seite	13
2.	Dachform und Dachneigung.....	Seite	13
3.	Werbeanlagen.....	Seite	13

### Teil C

1.	Umweltbericht.....	Seite	14 ff
----	--------------------	-------	-------

**BEGRÜNDUNG ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ASSAMSTADT,**  
**GEWANN: "GAMBERG II"**

**TEIL A**

---

**1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Assamstadt beabsichtigt den Bebauungsplan "Gamberg II" aufzustellen.

Assamstadt ist teilweise landwirtschaftlich und sehr stark gewerblich geprägt. Die Gemeinde liegt am Südwestrand des Main-Tauber-Kreises und grenzt dort an den Hohenlohekreis an. Am 31.12.2015 hatte die Gemeinde Assamstadt 2.208 Einwohner und weist eine Gesamtfläche von 1.719 ha auf.

**2. Übergeordnete Planung**

Das Ziel der Landesplanung für das Gebiet Franken ist im Plankapitel III/3 formuliert und begründet. Assamstadt gehört zum "ländlichen Raum" im Sinne des Landesentwicklungsplanes. Die ehemaligen Landkreise Bad Mergentheim und Tauberbischofsheim, der heutige Main-Tauber-Kreis, werden als strukturschwacher Raum eingestuft.

Mit dem Landesentwicklungsplan wird eine räumliche Entwicklung angestrebt, in der eine leistungsfähige Wirtschaftsstruktur mit ihren steigenden Standortanforderungen ausgebildet werden kann, die eine Zunahme des gesamtwirtschaftlichen Nutzens ermöglicht und vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung aller Teile des Landes sichert.

Des Weiteren wird das Ziel angestrebt, die ökologische Leistungs- und Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes, die dauerhafte Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu sichern.

Assamstadt selbst wird von keiner der durch den Landesentwicklungsplan definierten Entwicklungsachse direkt tangiert. Nordöstlich von Assamstadt liegt die vom Mittelzentrum Wertheim in südlicher Richtung über Tauberbischofsheim (ebenfalls Mittelzentrum), Lauda-Königshofen (Unterzentrum), nach Bad Mergentheim (Mittelzentrum) führende Entwicklungsachse.

### **3. Flächennutzungsplanung**

Das geplante Gewerbegebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Gebiete, welche, im Aufstellungsbeschluss zu 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses am 01.04.2009 gefasst und durch Beschlüsse vom 30.09.2010, 18.01.2012 und 16.10.2012 ergänzt, in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in Gewerbegebietsfläche vorgesehen sind.

### **4. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Das geplante Gewerbegebiet schließt sich nahtlos an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Gamberg" an. Durch diese günstige Lage bestehen bereits Nachfragen für Erweiterungsmöglichkeiten dreier ansässiger Betriebe, die ihren Platzbedarf auf den bisherigen Betriebsflächen nicht mehr realisieren können.

Bei der Planung wurde vorgesehen, dass die ausgewiesenen Flächen zur gewerblichen Bebauung nutzbar sind, um hierdurch neue Ansiedlungsmöglichkeiten und somit auch weitere Arbeitsplätze zu schaffen.

Von der rein landwirtschaftlich strukturierten Gemeinde hat sich Assamstadt zu einer attraktiven Wohngemeinde mit rasant wachsenden Gewerbeansiedlungen entwickelt. In den Gewerbegebieten "Seegründlein - Seewiesen" und „Gamberg“ sind zwischenzeitlich viele neue Arbeitsplätze geschaffen worden. Im Zuge der ehemals geplanten Teststrecke der Firma Daimler-Benz haben sich damals Firmen wie Magna, Ansmann und andere in Assamstadt angesiedelt.

In dem Plangebiet beabsichtigen drei, im Gebiet bereits ansässige, Betriebe die Erweiterung ihrer Betriebsstätten. Der geplante Standort ist wegen der kurzen Wege und der direkten

Anbaumöglichkeiten an die bestehenden Betriebsstätten gerade zu ideal. Dies sind die im nordöstlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes ansässigen Firmen, Fa. Heck, Fa. Immotec und Fa. Mitoba, die alle in östlicher Richtung erweitern möchten.

Ferner möchte die im Gewerbegebiet Seegründlein/Seewiesen ansässige Fa. Ecom umsiedeln und expandieren. Hierzu benötigt die Fa. Ecom eine Fläche von ca. 2,2 ha. Am jetzigen Standort ist eine Erweiterung des Betriebes durch die Begrenzungen (Bebauungsplangrenze, Abstand zur Wohnbebauung) nicht möglich.

Im genehmigten Flächennutzungsplan sind für die Gemeinde Assamstadt keine weiteren Flächen für Gewerbeansiedlungen enthalten.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Gewerbegebiet Gamberg II als einzige neue Gewerbegebietsfläche der Gemeinde Assamstadt aufgenommen.

Die Gemeinde Assamstadt ist an keinem interkommunalen Gewerbegebieten beteiligt, so dass sie auf die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes auf der Gemarkung Assamstadt angewiesen ist, um ortsansässige Firmen, die expandieren wollen, in der Gemeinde zu halten und um neuen Firmen die Ansiedlung in Assamstadt zu ermöglichen.

Aus diesen Gründen bestehen von Seite der Gemeinde keine Bedenken, das geplante Gewerbegebiet „Gamberg II“, mit einer Fläche von ca. 9,23 ha, die tatsächlich neu ausgewiesene Fläche beträgt ca. 6,19 ha, zu erschließen.

Die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen ist für die Gemeinde Assamstadt von großer Bedeutung.

Alle größeren Gewerbebetriebe haben sich im Osten der Gemeinde im Gewann Seegründlein-Seewiesen und Gamberg angesiedelt, nach dem innerorts keine entsprechenden Flächen vorhanden sind.

Im Gebiet Seegründlein-Seewiesen sind keine Flächen mehr zur Neuansiedlung bzw. zur Expansion der bestehenden Gewerbebetriebe vorhanden.

Im bestehenden jetzt überplanten Teil des Gewerbegebietes Gamberg ist noch eine zusammenhängende Fläche mit einer Größe von ca. 0,50 ha und eine Fläche mit einer Größe von ca. 0,20 ha zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe vorhanden.

Für den neu zu erschließende Teil des Gewerbegebietes mit der Größe von ca. 6,19 ha liegen die Anfragen für Erweiterungsflächen der o. g. Firmen, Fa. Heck ca. 0,5 ha, Fa. Mitoba ca. 0,4 ha und Fa. Immotec ca. 0,1 ha sowie für die Umsiedlung der Fa. Ecom ca. 2,2 ha, in der Summe ca. 3,2 ha, vor.

Unter Berücksichtigung der Flächen für Verkehrsanlagen, für öffentliche und private Grünflächen sowie für Versorgungsflächen, in der Summe ca. 1,1 ha verbleibt eine rechnerische

Restfläche von ca. 1,8 ha für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben. Diese Fläche zuzüglich der Fläche im bestehenden Gewerbegebiet Gamberg von ca. 0,70 ha ist für die Gemeinde Assamstadt notwendig, um neuen Betrieben kurzfristig die Ansiedlung zu ermöglichen.

Innerorts sind nur noch kleinere Handwerksbetriebe, Sanitärfachbetriebe, Elektrofachbetriebe sowie Betriebe, die der Grundversorgung der Bevölkerung dienen, angesiedelt.

Innerörtliches Flächenpotential für Gewerbebetriebe ist aufgrund der früheren Struktur einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde mit entsprechenden Anwesen, welche überwiegend zur Wohnraumnutzung umfunktioniert wurden bzw. werden, nicht vorhanden.

## **5. Aufhebung**

Der Bebauungsplan "Gamberg II" greift in den bestehenden Bebauungsplan "Gamberg" ein, sodass die Aufhebung dieses Teilgebietes mit einer Größe von 3,04 ha durch die Überlagerung des Bebauungsplanes „Gamberg II“ erforderlich wird.

## **6. Lage des Baugebietes**

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Assamstadt im Gewann "Gamberg" und schließt sich dort an das im Westen liegende Gewerbegebiet "Gamberg" an. Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch Feldwege, und im Süden durch die Landesstraße L 514 begrenzt.

## **7. Gestaltungsüberlegung**

Die Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet ist maßgebend für die gesamten gestalterischen Überlegungen. Die Baukörper fügen sich mit der max. Gebäudehöhe von 13,00 m bzw. 10,00 m, der Anordnung der Baugrenzen und der in der abweichenden Bauweise festgesetzten Gliederungen der Baukörper gut in die Umgebung und an die vorhandene Bebauung ein.

Die Nutzungsschablone und die schriftlichen Festsetzungen wurden bewusst so gewählt, damit eine Übereinstimmung und ein guter Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet erfolgt.

Unter Beachtung des Naturschutzes und als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen bzw. zur Landesstraße wurden Pflanzflächen in den Randbereichen festgesetzt, damit ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Flächen erreicht wird.

## **8. Die wichtigsten Festsetzungen**

Als Art der Nutzung wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt, um Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe im bestehenden Gewerbegebiet sowie für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen.

Die Festsetzungen abweichende Bauweise, die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschossflächenzahl 1,6 sind den heutigen Bedürfnissen für Gewerbegebiete angepasst, außerdem ergibt sich hierdurch eine Übereinstimmung mit den Festsetzungen zum bestehenden Gewerbegebiet. Die festgesetzten Gebäudehöhen von maximal 10 m im südlichen Bereich und 13 m im nördlichen Bereich sowie keine Festsetzung einer Dachneigung, sollen eine Höhenbegrenzung im Hinblick auf die Umgebung bewirken. Die Festsetzungen sind im Gewerbegebiet so großzügig gehalten, dass den individuellen Bedürfnissen der Gestaltung der gewerblichen Baulichkeiten nachgekommen werden kann.

Stützmauern bis 2,50 m Höhe innerhalb der Baugrenzen können wegen tiefer stehender Gebäude und der Topographie des Gebietes erforderlich werden.

Wegen eventueller Verkarstungserscheinungen und uneinheitlicher Baugrundverhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

## **9. Umweltbericht nach § 2 a BauGB**

Der Begründung ist als Teil C der Umweltbericht, welcher durch das Ing.-Büro Walter Simon, Mosbach, aufgestellt wurde, beigelegt.

### **9.1 Allgemeine Zusammenfassung**

Auf den Ackerflächen und den Flächen für den Erhalt stehen noch weitgehend natürliche Böden mittlerer Qualität an. In den Ruderalflächen und im Bereich des Gras- und Schotterweges wurden die Böden durch Umgestaltung bereits verändert. Die bereits versiegelten und überbauten Flächen erfüllen keine Bodenfunktionen mehr.

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere kann von einer mittleren Vielfalt ausgegangen werden; Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden nicht beeinträchtigt.

Bei Umsetzung der Planung verliert der Boden in der überbaubaren Fläche sämtliche Bodenfunktionen. In den übrigen Flächen gehen sie durch Bodenumgestaltung teilweise verloren. In den Randbereichen können sie aber weitgehend erhalten bleiben.

Die Flächen, die für die Erschließung und Überbauung beansprucht werden, gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Im Aufhebungsbereich entsteht somit kleinflächig ein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden.

Die Schutzgüter Grundwasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch, die Biologische Vielfalt, das Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen sind Maßnahmen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden können nicht vollständig durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung der im Gebiet möglichen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt **543.578 Ökopunkten**, welches durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.

## **9.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Die Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Folgende Maßnahmen werden dafür vorgeschlagen:

### Ausweisung von Waldrefugien

Waldrefugien können entsprechend dem Alt-und Totholzkonzept von ForstBW<sup>1</sup> in der Forsteinrichtung ausgewiesen werden. Die aus der Nutzung genommenen Waldflächen sind mit 4 ÖP/m<sup>2</sup> ökokontofähig und könnten dem Bebauungsplan zum Ausgleich zugeordnet werden.

Die Ausweisung von 3 Waldflächen mit zusammen 38.000 m<sup>2</sup> Fläche ergäbe 152.000 Ökopunkte und das Kompensationsdefizit könnte auf **391.578 Ökopunkte** reduziert werden.

### Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung und Aufwertung von Grundstücken entlang des Erlenbaches

Im Zuge des Bebauungsplanes "Seegründlein-Seewiesen IV" wurde ein Grobkonzept „Naturnahe Gestaltung des Erlenbaches zwischen der Ortslage Assamstadt (Flst. Nr. 6125) und der Gemarkungsgrenze Neunstetten (Flst. Nr. 3833)“ entwickelt.



Es zeigte verschiedene aus dem Gewässerentwicklungsplan entwickelte Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung des Baches und des Talraumes auf der genannten Gesamtstrecke auf.

Ein Teil dieses Grobkonzeptes wurden bereits genauer definiert und beschrieben und den Bebauungspläne „Sachsengarten“, „Seegründlein-Seewiesen III und IV“ und dem Sondergebiet Seniorenzentrum „Alte Bobstadter Straße“ zugeordnet.

Realisiert wurde allerdings bisher keine Maßnahme.

Aus dem Grobkonzept lassen sich weitere Maßnahmen entwickeln, mit deren Realisierung die zur Kompensation notwendigen Ökopunkte, auch für die Kompensation der entstandenen Defizite in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der o. g. Baugebiete, erzielt werden können.

Nach der Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen zu Renaturierung des Erlenbaches vom Ortsende bis zur Gemarkungsgrenze kann das Defizit der Eingriffs- Ausgleichs- Untersuchung für das Gewerbegebiet Gamberg II ausgeglichen werden und es entsteht ein Ökopunkteüberschuss von 225.0022 Punkte, die für spätere Maßnahmen dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden können.

Für die geplanten Maßnahmen zur Renaturierung des Erlenbaches ist in enger Zusammenarbeit mit dem Umweltschutzamt ein Wasserrechtsverfahren aufzustellen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich der zu erwerbende Gewässerrandstreifen ab der neu geplanten Böschungsoberkante zu bemessen hat. Auf das Einbringen von Eschen sollte verzichtet werden, sofern in der Umgebung bereits ein Eschentriebsterben zu verzeichnen ist. Bei Aufweitung des Gewässerprofils ist die Modellierung einer Niedrigwasserrinne unerlässlich.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden als vorgezogene Ersatzmaßnahmen folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Rodung des Birnbaums auf Grundstück Flst.-Nr. 9668 im Zeitraum Oktober – Februar.
2. Die Baufelddräumung wie auch erforderliche Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 31. Juli) durchzuführen.
3. Als Ersatz für die verlustige Bruthöhle von Staren sind in der Obstbaumreihe im Norden des Plangebietes mindestens zwei Nistkästen mit 45 mm Fluglochweite aufzuhängen und jährlich zu reinigen.
4. Zum Ausgleich des Verlustes von Feldlerchenrevieren sind mindestens 4 sog. Feldlerchenfenster auf geeigneten Ackerflächen anzulegen. Diese Maßnahmen ist vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan konkret zu benennen und rechtlich für einen Zeitraum von 20 Jahren zu sichern.

Alternativ kann auch ein Ackerrandstreifen mit ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche angelegt werden.

Dieser Ackerrandstreifen darf nicht mit Herbiziden beaufschlagt werden und ist bei der Behandlung entsprechend auszusparen. Empfohlen wird eine Ausprägung als Brache- oder Blühstreifen.

## **10. Immissionsschutz**

Das neu geplante Gewerbegebiet Gamberg II liegt am östlichen Rand der Gemeinde Assamstadt und grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet Gamberg an.

Im Süden grenzt das Gewerbegebiet an die Landstraße L 514, an welche das Gewerbegebiet Seegründlein-Seewiesen anschließt.

Der Abstand des neuen Gebietes Gamberg II zur Wohnbebauung beträgt in westlicher Richtung ca. 300 m, so dass von diesem Gebiet keine direkte Lärmbelästigung ausgehen wird. Im bestehenden Gewerbegebiet Gamberg wird die dem Wohngebiet am nächsten gelegene Fläche von einem Holzverarbeitungsbetrieb genutzt, welcher den größten Teil des Grundstückes als Lagerfläche nutzt. Die Holzverarbeitung erfolgt am Tage im Einschichtbetrieb in einer Halle, so dass nur ein gewisser Lärmpegel am Tage vorhanden ist.

Die im Zuge des Bebauungsplanes überplante bestehende Gewerbegebietsfläche östlich der Straße „Am Gamberg“ mit ca. 3,04 ha ist bereits bis auf eine geringe Teilfläche von 0,70 ha verkauft und größtenteils bereits bebaut. Von den ansässigen Betrieben, wie Baufirma, Metzgerei, Dienstleistungsbetriebe, welche nur am Tage arbeiten, gehen keine erhöhten Lärmemissionen aus, welche folglich auch zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen werden.

Bei den Voranfragen von Firmen, welche sich im neuen Gewerbegebiet ansiedeln wollen, handelt es sich um bereits ansässige Firmen im Gewerbegebiet Gamberg und um eine Firma, welche aus dem Gewerbegebiet Seegründlein-Seewiesen aus Platzgründen umsiedeln möchte.

Hierbei handelt es sich um Firmen, die keinen Nachtbetrieb und keine lärmintensive Produktion betreiben.

Für das neue Gewerbegebiet gelten die gesetzlichen Bestimmungen für die Lärmemission in Gewerbegebieten.

Bei der Lärmemission in Richtung der westlichen Wohnbebauung ist zu berücksichtigen, dass das südlich gelegene Gewerbegebiet Seegründlein-Seewiesen ca. 250 m näher an der Wohnbebauung liegt, als das neue Gewerbegebiet.

Für den größten in diesem Gewerbegebiet liegenden Betrieb, Fa. Magna, wurden ein Lärm- schutzgutachten und ein Geruchsgutachten aufgestellt.

Bei der durchgeführten Lärmschutzmessung bei Vollastbetrieb nachts wurde festgestellt, dass der Beurteilungspegel an zwei Stellen geringfügig überschritten ist.

Die gemessenen Maximalpegel liegen jedoch immer unter den Immissionsrichtwerten für kurzfristige Geräuschspitzen.

Für die im Gewerbegebiet Seegründlein-Seewiesen ansässige Firma wurde ein Geruchsemissionsgutachten aufgestellt.

Hierbei liegt das neue Gewerbegebiet im Geruchswahrnehmungsbereich der Emissionsquellen Lackieranlagen. Die Geruchswahrnehmung beträgt im westlichen Bereich des neuen Gewerbegebietes in der Jahreshäufigkeit der Geruchstunden bis zu 10% und verringert sich in östlicher Richtung auf eine Jahreshäufigkeit von Geruchsstunden auf ca. 2-3%.

Von Seiten der am nächsten gelegenen Wohnbaugrundstücke zum bestehenden Gewerbegebiet Seegründlein-Seewiesen (Entfernung ca. 100 m) sind bisher keine Beeinträchtigungen und Beschwerden bezüglich Schall- und Geruchsimmissionen bei der Gemeinde Assamstadt eingegangen.

## **11. Bestandserhebung**

Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## **12. Daten zum Baugebiet**

Das gesamte Baugebiet hat eine Größe von 9,23 ha.

### **Flächenbilanz**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	92.310 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche Gewerbegebiet	82.242 m <sup>2</sup>
davon: überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO entspricht nicht der Grundflächenzahl von 0,8 )	58.403 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	6.238 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	2.986 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	3.322 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	842 m <sup>2</sup>

### **13. Erschließung**

Die erforderliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits bestehende Straße. Im Norden schließt die Straße auf die Dieselstraße und im Süden an die Straße „Am Gamberg“ an und ist somit mit dem angrenzenden Gewerbegebiet verkehrsgünstig verbunden. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Anbindung an die Landesstraße L514

Im Zuge eines parallel laufenden wasserrechtlichen Verfahrens für das Baugebiet wird untersucht, welches Entwässerungssystem, modifiziertes Mischsystem oder Trennsystem, sich als wirtschaftliches System unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der unterhalb liegenden Sammler herausstellt.

Beim modifizierten Mischsystem werden die Straßenflächen und die betrieblichen Umfahrungsstrecken an das öffentliche Kanalnetz der Mischwasserkanalisation angeschlossen und zur Regenwasserbehandlung dem Regenüberlaufbecken Nr.6 zugeleitet. Dachentwässerungen sollen über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal zum Vorfluter, dem südlich der L 514 liegenden Wassergraben, welcher ab dem Grundstück Magna Flst.-Nr. 8293/1 verdolt und der Abfluss zur Entlastung des Erlenbaches bei Regenwetter gedrosselt wird, abgeleitet werden. Hierzu ist die Durchpressung der Landesstraße erforderlich. Vor der Ausführung wird der notwendige Gestattungsvertrag mit dem Land abgeschlossen.

Beim Trennsystem würde das häuslich und gewerblich anfallende Schmutzwasser über den Schmutzwasserkanal abgeleitet und an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Straßen, betriebliche Umfahrungs- und Dachflächen werden über einen Regenwasserkanal abgeleitet und mit Hilfe eines Regenklärbeckens behandelt und dann dem Vorfluter südlich der L 514, wie oben genannt, zugeführt werden.

Die Außengebiete werden durch bestehende Gräben und Feldwege außerhalb des Plangebietes abgeleitet.

Bei dem genannten Wassergraben handelt es sich um einen Feldgraben, der bei starken Regenfällen wasserführend ist, sonst gelegentlich sogar austrocknet. Da das ganze Gebiet dem „Assamstadter Schild“, einem geologisch ausgewiesenen Karstgebiet zuzuordnen ist, hat der Boden eine „aufsaugende Wirkung“. Deshalb bringen sintflutartige Regenereignisse kaum Probleme. Lediglich lang anhaltende Regenperioden führen in dem Plangebiet deshalb zu „Hochwasser“ bzw. zum Einstau des Rückhaltebeckens, da in dem vorhandenen Damm ein Regulierungsbauwerk eingebracht ist, mit dem das Regenwasser zurückgehalten und gestaut wird, um den verdolten Erlenbach in der Gemeinde auf Zeit zu entlasten.

Mit der Maßnahme „Bachregulierung“ wurde erstmals ein Damm geschüttet. Dieser wurde im Zuge der Baumaßnahme der Firma Magna verlagert und erhöht.

Die Wasserversorgung im Baugebiet wird an die vorhandene Wasserversorgung in der „Dieselstraße“ bzw. „Am Gamberg“ angeschlossen und so als Ringleitung ausgebildet. Die Trink- und Brandwasserversorgung sind gesichert. Zusätzlich zu dieser Versorgung ist zur Brandreserve im Gewerbegebiet Seegründlein, Entfernung ca. 230 m, ein Löschwasserbehälter mit einem Volumen von  $V = 200\text{m}^3$  vorhanden.

Die Energieversorgung mit Erdgas erfolgt durch das Stadtwerk Tauberfranken, Bad Mergentheim.

Die Stromversorgung erfolgt über die Einrichtungen des Energieversorgungsunternehmens Netze BW.

#### **14. Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten für die Gemeinde Assamstadt betragen für den Straßenbau ca. 1.100.000,00 €, für die Abwasserbeseitigung ca. 1.200.000,00 € und für die Wasserversorgung ca. 340.000,00 €.

**BEGRÜNDUNG ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ASSAMSTADT,**  
**GEWANN: "SEEGRÜNDLEIN - SEEWIESEN IV"**

**TEIL B**  
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**1. Äußere Gestaltung baulicher Art**

Zur Anpassung an die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und somit zur Einbettung in das Landschaftsbild ist die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als Alternativenergie ist davon ausgenommen.

**2. Dachform und Dachneigung**

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach neuesten Gesichtspunkten festgelegt worden. Die Dachformen sollen heutigen Gesichtspunkten entsprechend nicht vorgeschrieben werden und können somit frei gewählt werden. Hierbei müssen wegen Verwitterungsgefahr Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen beschichtet werden. Begrünte Dächer werden ausdrücklich zugelassen.

**3. Werbeanlagen**

Um gewünschte Werbeanlagen entlang der öffentlichen Räume zu vermeiden, werden diese nur innerhalb der Baugrenzen an der Stätte der eigenen Leistungen zugelassen.

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ASSAMSTADT,  
GEWANN: "GAMBERG II"**

**TEIL C  
UMWELTBERICHT DES INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG  
DIPL.-ING. WALTER SIMON, MOSBACH  
UMWELTBERICHT NACH § 2 ABS. 4 UND § 2A SATZ 2 NR. 2**

---