

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schreier III“

Begründung

Planungserfordernis

Im Stadtteil Marbach können keine stadteigenen Bauplätze mehr angeboten werden. Das letzte Baugebiet „Schreier II“ mit 9 Plätzen wurde 2002 ausgewiesen. Im Gewann „Schreier“ war damit, bedingt auch durch die topographischen Verhältnisse sowie die benachbarte Schießanlage, die bauliche Entwicklung vorerst abgeschlossen.

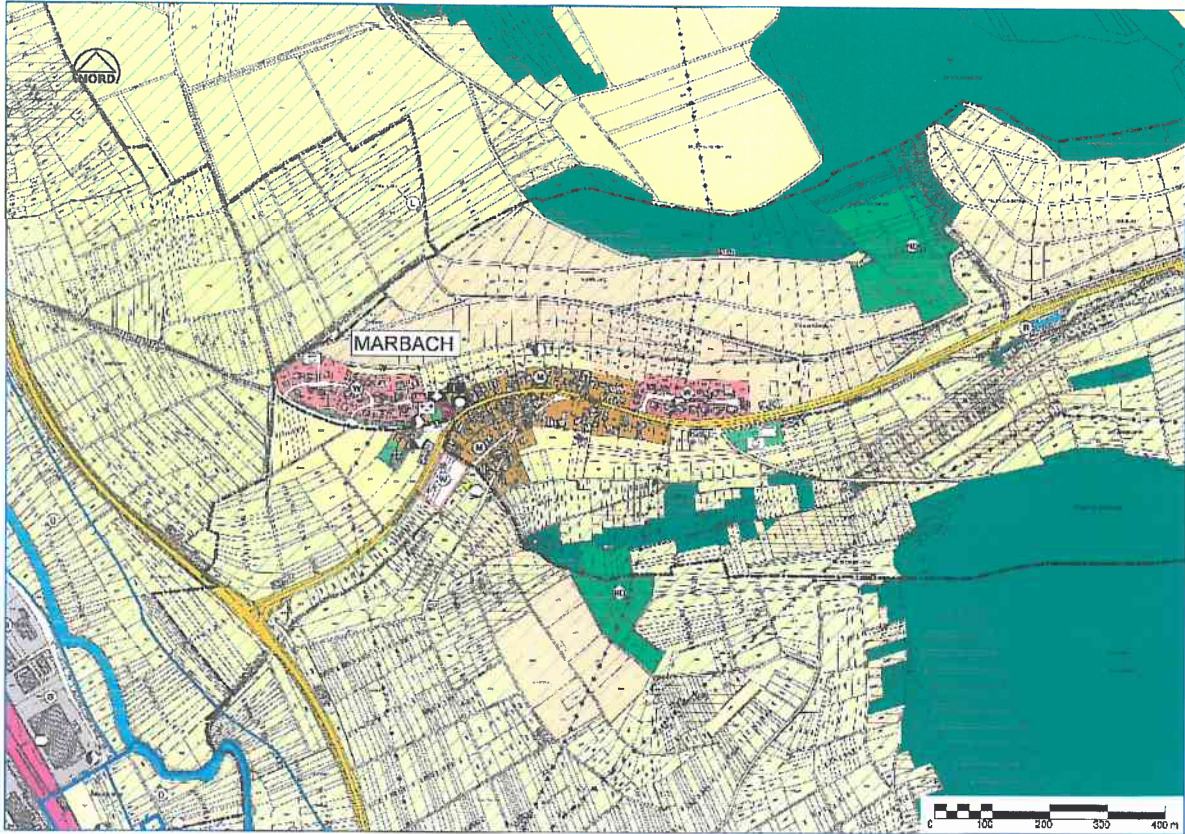
Ein neuer Ansatz wurde im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2010 im Gewann „Jostgründlein“ am südwestlichen Ortsrand vorgesehen (s. Abb. 1). Eine konkrete Überplanung und Erschließung dieses Bauerwartungslandes scheiterte jedoch, letztmalig in 2016, am Grunderwerb der dortigen Flächen. Somit wurde das Gewann „Schreier“ wieder zum Thema, da die Zufahrtsstraße zu den Baugebieten „Schreier I und II“ talseits noch die Option einer Bebauung anbot, die bisher aus Gründen des Landschaftsbildes vermieden wurde. Ein Schallgutachten, das die Emissionen der vorhandenen Schießanlage sowie der Bundesstraße B 290 ermittelte, ließ eine Bebauung im oberen Bereich der Zufahrtsstraße ‚Zur Ilm‘ tolerieren. Da zudem die Ver- und Entsorgungsanlagen in der Straße ‚Zur Ilm‘ bereits eingebaut sind, ist eine straßenseitige Bebauung mit wenig Aufwand umsetzbar.

Verfahren

Für das Verfahren kann der seit Mai 2017 neu geschaffene § 13 b des Baugesetzbuches angewandt werden, da das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Baugebiet „Schreier II“ angrenzt und damit in Lage und Größe den gesetzlichen Vorgaben des § 13 b entspricht. Ein Umweltbericht sowie eine Ausgleichspflicht sind bei diesem Verfahren nicht erforderlich. Da das Plangebiet noch nicht im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen ausgewiesen ist, muss dieser bei diesem Verfahren lediglich als redaktionelle Änderung angepasst werden. Es ist damit eine Behandlung als beschleunigtes Verfahren i. S. des § 13 a BauGB gegeben.

Planungsvorgaben

Im aktuellen **Flächennutzungsplan 2010plus** der Stadt Lauda-Königshofen ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen (siehe Abb. 2).
Abb. 1: Auszug aus Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen



Eine redaktionelle Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb, wie bereits erwähnt, vorzunehmen.

Für den Planungsbereich gilt die Zone III A des **Wasserschutzgebiets** „Tauberaue“, in der die Trinkwassergewinnung von Bedeutung ist. Daher ist die Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren nicht gestattet. Sonstige Planvorgaben sind nicht zu berücksichtigen.

Plangebiet

Der Planungsbereich liegt südlich der Straße „Zur Ilm“, welche die Sammel- bzw. Zufahrtsstraße für die Baugebiete „Schreier I und II“ im Stadtteil Marbach ist. Das Straßenflurstück „Zur Ilm“ begrenzt derzeit auch die Gemarkung Marbach zur Gemarkung Königshofen, sodass sich der ca. 0,43 Hektar große Planungsbereich auf der Gemarkung Königshofen befindet (siehe Abb. 2). Im Zuge der Vermessung der neuen Bauplätze ist eine Verlegung bzw. Berichtigung der Gemarkungsgrenze vorgesehen.

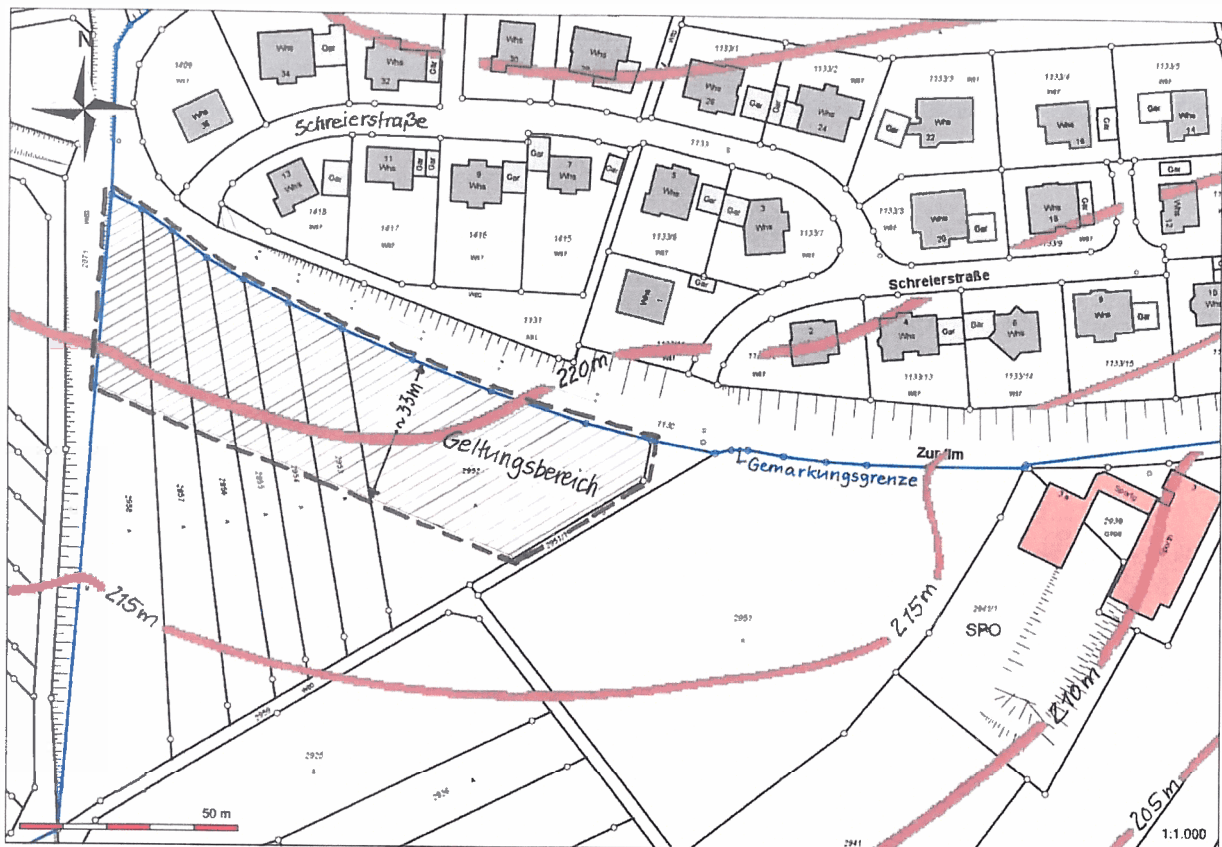


Abb. 2: Übersichtsplan mit Geltungsbereich „Schreier III“

Das Plangebiet in Form eines ca. 33-35 m breiten Baustreifens liegt an einem Südhang und wird begrenzt im Norden durch die bereits erwähnte Straße „Zur Ilm“, wobei der Fahrbahnrand die Grenze des Geltungsbereichs bildet, im Westen durch einen tiefen Graben sowie im Südosten durch einen unbefestigten Feldweg. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Streuobstwiese mit 17 Bäumen. Die kürzeste Entfernung zum Schießstand des örtlichen Schützenvereins beträgt ca. 110 Meter, zur Bundesstraße B 290 im Taubertal ca. 300 Meter.

Städtebauliche Ziele

Art und Maß der baulichen Nutzung soll sich sowohl an die bereits vorhandene Bebauung oberhalb der Straße „Zur Ilm“ angleichen, als auch die zeitgemäße Architektur berücksichtigen. Bedingt durch die gut einsehbare Hanglage des Planbereichs sind gestalterische Vorgaben erforderlich, um die Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild zu integrieren. Hierzu werden die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhen und die Wohneinheiten beschränkt sowie zum Tal geneigte Dachformen bei traufseitiger Ausrichtung der Hauptbaukörper festgesetzt. Geländemodulationen auf den Bauplätzen mit massiven Stützmauern sind nur beschränkt zulässig.

Ein Pflanzstreifen als Abschluss und Übergang zur freien Feldlage wird als weiteres Gestaltungselement vorgeschrieben.

Erschließung

Die Erschließung der 5 Bauplätze ist durch die bereits vorhandenen Anlagen (Straße, Abwasser, Wasser), welche für die Baugebiete Schreier I und II erforderlich waren, nahezu gesichert. Lediglich die Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgung der Bauplätze sind noch herzustellen. Die Abwasserbeseitigung ist im Mischsystem über die bestehenden Kanalleitungen in der Straße ‚Zur Ilm‘ vorgesehen. Um einer „Beparkung“ der bisherigen Zufahrtsstraße ‚Zur Ilm‘ vorzubeugen, wird die Anlage von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit, die uneingeschränkt genutzt werden können, auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich im gegenüber angrenzenden Baugebiet ‚Schreier II‘.

Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich, fast ausschließlich durch Ackerbau, genutzt. Lediglich am östlichen Rand, bei der Einmündung des Feldweges, befindet sich eine Streuobstwiese mit 17 Obstbäumen, die zum Teil erhalten werden können. Der im Westen angrenzende Graben bleibt unberührt.

Dem Eingriff in den Bestand durch die zukünftige Versiegelung soll einerseits durch die gärtnerische Nutzung der nicht bebaubaren Flächen sowie durch eine intensive Eingrünung des Plangebietes zur angrenzenden Feldlage entgegengewirkt werden.

Im Verfahren nach § 13 b ist keine förmliche umweltrelevante Bearbeitung und keine Eingriffs-/Ausgleichsregelung erforderlich, jedoch bedarf es einer Betrachtung und Aussage hinsichtlich des Artenschutzes.

Artenschutz:

Im § 13b-Verfahren ist der besondere Artenschutz zu beachten. Es wird deshalb im Zuge des Aufstellungsverfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Als Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Brutvögel und Nahrungsgäste der Fläche durch 3 Begehungen erfasst. Außerdem werden vor allem der westliche Randbereich und die östliche Streuobstwiese auf das Vorkommen von Reptilien überprüft.

Das Vorkommen des Feldhamsters wird durch eine Begehung der Fläche im Frühjahr überprüft.

Der Untersuchungsumfang der Bestandserfassungen wird Anfang 2018 noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können, die nicht durch

Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden können.

Der entsprechende Fachbeitrag zum Artenschutz, der dieser Begründung als Anlage zugeordnet ist, wird durch das Ingenieurbüro Simon aus Mosbach gefertigt.

Schallimmissionen:

2016 wurde eine Schallimmissionsprognose zu Verkehrs- und Schießanlagenlärm mit folgenden Bewertungen und Hinweisen erstellt:

Verkehrslärm

Die für Verkehrslärmimmissionen maßgebenden Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für WA-Gebiete werden tagsüber eingehalten. Nachts treten im westlichen Bereich Überschreitungen der Orientierungswerte bis maximal 1 dB auf. Die Immissionen werden vom prognostizierten Verkehr auf der Bundesstraße B290 bestimmt.

Auf Grund der geringen Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum ist eine Ausweisung eines Wohngebietes nach unkritisch.

Schießanlagenlärm

Die Bewertung der messtechnischen Erfassung der Schießanlagenlärmimmissionen (/7/) sowie der Prognose der Schallimmissionen zeigt, dass beim regulären Betrieb der Anlage im geplanten Baugebiet keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Anhand der Reduktion des Plangebietes im Verfahren bis zum Satzungsbeschluss und der Schallimmissionsprognose von Wölfel Engineering zum Verkehrs- und Schiessanlagenlärm sowie den in der Prognose angenommenen Betrieb der Schießanlage innerhalb der Ruhezeit ist ein Beurteilungspegel von max. 50 dB(A) (d.h. 46 + 4 dB(A)) zu erwarten. Damit wird der Immissionswert tagsüber eingehalten.

Gelegentliche Meisterschaften können zu Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte führen, die Immissionen unterschreiten jedoch deutlich die im Rahmen von seltenen Ereignissen zulässigen Werte.

Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen:

Aktive Schallschutzmaßnahmen über eine Geschwindigkeitsreduzierung von 70 km/h welche von der Verkehrsbehörde und dem Straßenbaulastträger in der Vergangenheit wiederholt abgelehnt wurde, ist städtebaulich nicht gewünscht und als Einzelmaßnahme auch nicht wirtschaftlich. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen einer ähnlich wie auf der Strecke Königshofen – Bad Mergentheim durchgehend lärmindernden Asphalt einbaut wird.

Da die heute auf Grund der Energieeinsparung zum Standard gewordenen dreifach verglasten Fenster neben den energetischen Eigenschaften auch lärmindernd wirken wird auf Grund der geringen Überschreitung von max. 1 dB auf die zusätzliche Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Strukturelle Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der zugeordneten örtlichen Bauvorschriften umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Marbach: Teil von Flst.Nr.1130 (Straße ‚Zur Ilm‘)

Gemarkung Königshofen: Teile von Flst.Nrn.2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958.

Der Geltungsbereich umfasst 4.347 m², davon ca. 85 m² (Anteil der Straße ‚Zur Ilm‘) auf Gemarkung Marbach.

Der Anteil aller Grünflächen (ohne Hausgärten) beträgt ca. 21%, die überbaubaren Flächen bei einer GRZ = 0,3 betragen ca. 26%. Für Verkehrsflächen wird lediglich ein Schrammbord benötigt (ca. 85 m²), der zwischen dem Fahrbahnrand der bestehenden Zufahrtsstraße und den Bauplatzgrenzen hergestellt wird.

Bei maximal 2 Wohneinheiten (WE) pro Einzel- bzw. Doppelhaus ergeben sich minimal 5 bis maximal 10 WE im Plangebiet. Unter der Annahme von durchschnittlich 2 Personen pro WE wird damit Wohnraum für bis zu 20 Bewohner ermöglicht.

Kennzeichnungen und Hinweise

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Die zusammenfassende Erklärung mit Aussagen zur Behandlung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Gefertigt:

Fachbereich 4, Lauda-Königshofen, 19.03.18 / 16.07.18 / 26.11.2018

Thomas Maertens, Bürgermeister

