

Begründung
zum Bebauungsplan

Sondergebiet (SO) Holzlagerplätze
„Viehtrieb“ und „Zitterrain“
auf Gemarkung Beckstein

1. Planungserfordernis und beabsichtigte Maßnahme

Bedingt durch die zunehmende Verwendung von Holz aus heimischen Waldbeständen zur Gewinnung von Heizenergie für den häuslichen Bereich besteht zunehmend die Nachfrage an Lagerflächen für Holz. Dies wurde der Stadtverwaltung vom Ortsvorsteher aus Beckstein angezeigt.

Zur Deckung des Bedarfs ist deshalb die Neuausweisung eines Gebiets für Holzlagerflächen erforderlich. Gleichzeitig soll damit einer ungeordneten Ablagerung im Außenbereich vorgebeugt, weitere Lagerplätze in der freien Landschaft verhindert und eine Konzentrierung der Holzlagerung an wenigen Standorten angestrebt werden. Da im Plangebiet auch die Errichtung von Gebäuden vorgesehen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von Holzlagerhütten besonders für den Personenkreis geschaffen werden, die nicht nach § 35 BauGB privilegiert sind, Holzlagerhütten zu errichten.

Der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen hat zur Ausweisung von Parzellen zur Lagerung von Holz in seiner Sitzung am 22.09.2008 auf Wunsch des Ortschaftsrates Beckstein die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Nach Prüfung möglicher Standorte zusammen mit dem Umweltschutzamt und dem Naturschutzbeauftragten wurden als geeignete Holzlagerflächen die bestehenden Holzlagerplätze „Viehtrieb“ und „Zitterrain“ vorgesehen. Der Holzlagerplatz „Viehtrieb“ soll durch den Bebauungsplan neu geordnet und planungsrechtlich abgesichert werden. Der Holzlagerplatz „Zitterrain“ soll ebenfalls planungsrechtlich abgesichert und zudem erweitert werden. Der Bebauungsplan umfasst beide Flächen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächenutzungsplan 2010 sind die Planflächen als Forst- bzw. Landwirtschaftsfläche eingetragen. Bei der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des FNP. ab 2009 werden die Änderungen möglichst zeitnah berücksichtigt.

Gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

Gem. § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründen es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Aufgrund der o.g. Ausführungen bzgl. der zunehmenden Nachfrage nach Holzlagerplätzen und zur Vermeidung von ungeordneten Ablagerungen in der freien Landschaft ist nach Ansicht der Stadt Lauda-Königshofen durchaus ein dringender Grund vorhanden. Der Bebauungsplan steht auch nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

3. Lage des Gebietes

3.1 Holzlagerplatz „Viehtrieb“

Die Fläche des bestehenden Holzlagerplatzes befindet sich ca. 200 m vom westlichen Ortsrand von Beckstein entfernt. Die Fläche wird begrenzt

- Im Süden und Osten von einem landwirtschaftlichen Feldweg
- Im Norden und Westen von Waldflächen

3.2 Holzlagerplatz „Ziterrain“

Die Fläche des bestehenden Holzlagerplatzes und der geplanten Erweiterung befindet sich ca. 500 m vom nordwestlichen Ortsrand von Beckstein entfernt. Die Fläche wird begrenzt

- Im Westen, Norden und Osten von Baum- und Strauchgruppen
- Im Süden von einem landwirtschaftlichen Feldweg bzw. nach der Erweiterung von Weinbergsfläche

4. Schutzgebiete

Die Planfläche „Viehtrieb“ befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, nicht jedoch die Planfläche „Ziterrain“ mit der geplanten Erweiterung.

5. geplante Nutzung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planfläche wird als Sondergebiet Holzlagerplatz gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Es sind nur Holzlagerhütten zulässig. Unzulässig sind das Abstellen von Geräten, Kraftfahrzeugen, Wohnwagen sowie das Lagern wassergefährdenden Flüssigkeiten.

Die Größe der Holzlagerhütten wird auf eine max. Grundfläche von 40 m² begrenzt.

5.2 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand innerhalb des Baufensters festgesetzt, um die vorhandenen Flächen möglichst optimal nutzen zu können.

5.3 Dächer und Gebäudehöhen

Für die Holzlagerhütten wird einheitlich ein flachgeneigtes Pultdach mit 10° Dachneigung festgesetzt.

Als Gebäudehöhe werden mind. 3,00 m und max. 3,50 m über vorhandenen Gelände, gemessen an der wegseitigen Gebäudewand, festgesetzt. Die rückwärtige Wandhöhe darf dabei max. 3,00 m betragen.

5.4 Gestaltung der Gebäude

Da die geplanten Holzlagerhütten ausschließlich der Lagerung und Trocknung von Holz dienen, sind diese lediglich als Holzkonstruktion mit senkrechter Bretterschalung in gedeckten Erdfarben zu errichten. Tore sind nicht zulässig.

Für die Dachdeckung sind Blech- oder Eterniteindeckungen in rotbrauner Farbe zulässig.

Die Verwendung von Kunststoffmaterial ist unzulässig.

5.5 Baugrenzen

Zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde eine Baugrenze eingetragen.

5.6 Einfriedigungen

Bei den Holzlagerplätzen handelt es sich um eine freiraumorientierte Nutzung. Einfriedigungen sind nicht erforderlich und sind deshalb unzulässig.

6. Erschließung

6.1 Straßen

Die Erschließung der Holzlagerplätze erfolgt über die vorhandenen befestigten Wirtschaftswege als Hauptzufahrt. Zur Erschließung der einzelnen Holzlagerhütten werden die vorhandenen Schotterwege genutzt.

Die für die Landwirtschaft benutzten Wege stehen auch weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung.

6.2 Entwässerung

Die Planflächen können nicht an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Das anfallende Regenwasser soll deshalb flächenhaft auf eigenem Grundstück über die belebte Bodenschicht versickern.

7. Emissionen / Immissionen

Durch die Ausweisung der Planflächen sind keine schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese einen ausreichenden Abstand zur nächsten Wohnbebauung haben.

8. Altlasten

Lt. Atlas über die altlastverdächtigen Flächen für die Stadt Lauda-Königshofen sind für die Planfläche „Viehtrieb“ keine Altlasten bekannt.

Die Planfläche „Zitterrain“ ist als Altablagerung (ehemaliger Mülllagerplatz) mit der Objektnummer 00038 kartiert. Als Ergebnis der historischen Erkundigung wurde der Standort dem Handlungsbedarf B (=Belassen) zugeordnet.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke der Plangebiete befinden sich im Eigentum der Stadt Lauda-Königshofen.

10. Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild (Umweltprüfung)

10.1 Bestandsaufnahme

a) Holzlagerplatz „Viehtrieb“

Die Planfläche im Eigentum der Stadt Lauda-Königshofen befindet sich ca. 200 m vom westlichen Ortsrand von Beckstein entfernt. Es handelt sich um einen bereits bestehenden Holzlagerplatz, der nun planungsrechtlich gesichert werden soll. Zudem handelt es sich um eine festgesetzte Waldfläche, die sich im Landschaftsschutzgebiet befindet.

Erweiterungsmöglichkeiten werden durch die Überplanung nicht geschaffen, so dass ein weiterer Eingriff in die unmittelbare angrenzende Waldfläche und den hochwertigen Waldtrauf nicht gegeben ist.

b) Holzlagerplatz „Zitterrain“

Die Planfläche im Eigentum der Stadt Lauda-Königshofen befindet sich ca. 500 m vom nordwestlichen Ortsrand von Beckstein entfernt. Es handelt sich um einen bereits bestehenden Holzlagerplatz, der nun planungsrechtlich gesichert wird. Gleichzeitig sollen Erweiterungsmöglichkeiten für den örtlichen Bedarf geschaffen werden. Es handelt sich um einen ehemaligen Mülllagerplatz, dem als Ergebnis der historischen Erkundigung der Handlungsbedarf B (=belassen) zugeordnet wurde. Bei der geplanten Erweiterungsfläche im Süden handelt es sich lediglich um eine Wiesenfläche direkt angrenzend an einen Weinberg. Der bereits bestehende Holzlagerplatz wird von einer steilen Böschung und einer daran direkt angrenzenden Wald- und Sträucherfläche im Westen, Norden und Osten umrandet.

10.2 Bewertung des Eingriffs

Durch die Überplanung der Flächen und die Erstellung der Holzlagerhütten wird nur in geringem Maße in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt eingegriffen. Ein Großteil der Planfläche wird lediglich im Bestand planungsrechtlich gesichert. Lediglich bei der Erweiterungsfläche „Zitterrain“ mit einer Größe von ca. 0,15 ha

kommt es zu einem zusätzlichen Eingriff in die Landschaft und den Naturhaushalt. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um eine aus ökologischer Sicht weniger wertvolle Fläche, die durch die geplanten Holzlagerhütten teilweise versiegelt werden soll. Die Errichtung der zusätzlichen Holzlagerhütten auf diesem, für die Natur nicht hochwertigen Grundstücks, muss als sinnvoll eingestuft werden. Unabhängig davon kommt es weder zu weiteren Eingriffen in das Landschaftsschutzgebiet noch in die hochwertigen und unmittelbar angrenzenden Wald- und Sträucherflächen. Die vorhandenen Grünstrukturen werden durch die Planung teils erweitert.

Die geplanten Hütten werden in Holzbauweise mit einer geringen Höhe erstellt. Die Wegflächen an den Hütten sowie die Vorbereiche werden geschottert und so wenig wie möglich versiegelt. Anfallendes Wasser kann direkt wieder versickern.

10.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Die Holzlagerhütten werden in ihrer Größe und Höhe beschränkt und können nur in genau festgelegten Baufenstern erstellt werden. Des Weiteren sind die Materialien und Farben festgelegt, aus denen die Hütten hergestellt werden dürfen. Auf Grund ihrer äußeren Gestaltung sollen sich die Hütten in die Umgebung einfügen und ein einheitliches, geordnetes Bild darstellen.

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, werden die Zufahrten und die Vorbereiche nur geschottert. Die anfallenden Dachgewässer sollen versickern.

Da die Nutzung lediglich auf das Lagern von Holz als Naturprodukt begrenzt ist, werden weitere Eingriffe und evtl. Beeinträchtigungen durch das Lagern von Kraftfahrzeugen, sonstigen Maschinen oder wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen.

10.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll in Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten bzw. dem Umweltschutzamt durch eine Eingrünung der Erweiterungsfläche am Standort „Zitterrain“ mit heimischen Hecken und Sträuchern sowie standortgerechten Laubbäumen ausgeglichen werden.

10.5 Abwägung von Landschaftsbild und Naturhaushalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Situation für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt kaum beeinträchtigt. Zwar ist die geplante

Erweiterungsfläche „Zitterrain“ derzeit nicht bebaut, die hier vorgesehenen Hütten passen sich der Umgebung jedoch an und sind sowohl in ihrer Größe, als auch in der Höhe und der Auswahl der Materialien und Farben stark beschränkt. Durch die geplante Eingrünung sind sie gegenüber der freien Landschaft nicht direkt einsehbar.

10.6 Artenschutz

Eine umfangreiche artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich. Die momentan vorhandenen Grünstrukturen im Anschluss an die bereits bestehenden Holzlagerplätze bleiben alle bestehen. Bei dem Eingriff auf Grund der geplanten Erweiterungsfläche „Zitterrain“ handelt es sich um eine ökologisch weniger wertvolle Fläche, die jedoch durch den geplanten Ausgleich (Eingrünung) den Lebensraum für verschiedenste Arten aufwertet.

Der Planbereich umfasst im Wesentlichen bestehende Holzlagerhütten, so dass für diese Flächen keine Beeinträchtigungen relevanter Arten zu befürchten sind. Die geringfügige Erweiterungsfläche im Zitterrain wird derzeit intensiv als Grünland genutzt, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten sind hier nicht betroffen.

11. Umweltbericht

Die Planflächen „Viehtrieb“ und „Zitterrain“ liegen beide westlich von Beckstein und befinden sich im Eigentum der Stadt Lauda-Königshofen.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die Bewohner von Beckstein die Möglichkeit zu schaffen, in Holzlagerhütten ihr Brennholz zu lagern. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die Holzlagerhütten mit Angaben zu Größe, Höhe, Ausführung und Lage auf dem Grundstück genauestens vorgegeben. Hierdurch sollen sich die Gebäude der Umgebung anpassen und so wenig als möglich in Erscheinung treten.

Die vorhandenen Grünstrukturen um die bereits bestehenden Holzlagerplätze werden erhalten und die geplante Erweiterung am Holzlagerplatz „Zitterrain“ wird eingegrünt. Dadurch werden die Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen. Da es sich bei der Erweiterungsfläche um eine lediglich weniger wertvolle ökologische Fläche handelt, wird sich die Situation nach der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Anlegung der zusätzlichen Eingrünung eher verbessern als verschlechtern.

Die Einflüsse durch den zu erwartenden Verkehr, der zur Bewirtschaftung der Holzlagerhütten auftreten wird, können als geringfügig betrachtet werden.

Durch die Schaffung von Lagermöglichkeiten für Brennholz wird in Beckstein die Möglichkeit geboten, die in der gesamten Gemarkung immer wieder anzutreffenden „wilden“ und ungenehmigten Brennholzlagerungen in einen geordneten Rahmen unterzubringen. Die Verwendung von Holz als regenerativer Energieträger ist vom Gesetzgeber erwünscht und wird durch das Angebot von Lagermöglichkeiten für viele Bewohner auch realisierbar. Dem Ortsvorsteher von Beckstein liegen bereits mehrere entsprechende Anfragen vor, die auch Auslöser für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes waren.

Lauda-Königshofen, den 26.01.2010

gez.

Thomas Maertens

Bürgermeister