

X

LAUDA-BECKSTEIN, HUMMELÄCKER

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFES

1. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt

- ca. 2,7 ha, die bereits bebaut sind. Hier handelt es sich um Aufnahme dieses Bereiches in einen Bebauungsplan zum Zweck einer planmäßigen Festsetzung.
- ca. 4,9 ha Neubaugebiet, von dem bereits 0,5 ha bebaut sind. Die ausgewiesene Sonderfläche für eine Gaststätte mit einer Größe von 0,4 ha ist in den 4,9 ha enthalten.
- ca. 3,9 ha landwirtschaftliche Fläche wurde im Rahmen einer Grünordnungsplanung einbezogen.

Ein öffentliches Interesse gemäß § 2 Abs. 1 BBauG für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich in Übereinstimmung mit den Zielen des Bereichsplanes aus

- dem momentanen Nachholbedarf
- der Entwicklung des Ortes
- der Entwicklung des Fremdenverkehrs.

Durch Festlegungen im Bebauungsplan und vor allem durch den speziellen Grünordnungsplan sind den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 BBauG Rechnung getragen.

2. Situation

In der Vorstudie zum Flächennutzungsplan (Bereichsplan) ist im Südwesten von Beckstein eine Fläche für die Ortserweiterung ausgewiesen. Sie ist räumlich eingegrenzt durch

- die von Bebauung freizuhaltende Talaue entlang des Baches
- die umgebenden Flächen für Weinbau auf den südlichen Hängen und den Kammlagen.

Das vorgesehene Gebiet dient ~~zur~~ zur Zeit dem Obstbau, wird jedoch wenig intensiv genutzt und läuft Gefahr zu veröden, da eine zunehmende Konzentration auf den Rebbau abzusehen ist. Eine ungerechtfertigte Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ist daher nicht gegeben (vgl. § 1 Abs. 5 BBauG.)

3. Flächenbedarf

Die Vorstudie zum Flächennutzungsplan (Bereichsplan) sieht für die Ortserweiterung Beckstein eine Fläche von ca. 3,4 ha vor, zusätzlich ca. 1,5 ha als Reserveland. Der vorliegende Bebauungsentwurf geht von einem Flächenbedarf von ca. 3,3 ha aus, der sich folgendermaßen zusammensetzt:

- Momentaner Nachholbedarf:
Eine Reihe von vor allem Nebenerwerbsbetrieben hat zur Zeit bereits keine Entwicklungsmöglichkeit im Ortskern. Einige Gebäude sind deshalb in letzter Zeit bereits im Anschluß an das vorgesehene Neubaugebiet errichtet worden bzw. sind noch im Bau. Insgesamt kann von einem Nachholbedarf von ca. 9000 qm Bruttobauland ausgegangen werden.
- Entwicklung des Ortes:
Aufgrund der Entwicklung des Ortes selbst ist von einem Einwohnerzuwachs von 0,5 % pro Jahr auszugehen. Bei 361 Einwohnern 1970 ergibt das einen Zuwachs von 36 Einwohnern bis 1990. Bei einer Einwohnerdichte von 30 E/h folgt daraus ein Flächenbedarf von ca. 12000 qm. Zusätzlich zur Einwohnerentwicklung ist ein Flächenbedarf von ca. 3000 qm als Zuschlag für steigende Wohnansprüche anzusetzen. Insgesamt ergibt sich so ein entwicklungsbedingter Bedarf von ca. 15000 qm Bruttobauland.
- Entwicklung des Fremdenverkehrs:
Beckstein hat bekanntlich hervorragende Chancen, seinen Status als Fremdenverkehrsort auszubauen. Das betrifft vor allem den Wochenend- und Ausflugsverkehr aber auch kürzere Erholungsaufenthalte. Diese Entwicklung ist in Übereinstimmung mit den Zielen des Bereichsplans.

Bei diesem Flächenbedarf sind sowohl eigenständige Fremdenheime (Pensionen) wie auch Fremdenzimmer innerhalb der privaten Wohngebäude zu berücksichtigen. Der veranschlagte Wert von 9000 qm Bruttobauland ist als unterer Wert anzusehen.

In der Zusammenstellung ergeben sich somit:	
Nachholbedarf	9 000 qm
Entwicklungsbedarf	15 000 qm
Fremdenverkehr	9 000 qm
<hr/>	
Summe Bruttobauland	33 000 qm.

Zusätzlich ist ein Gastlokal bzw. ein Ausflugslokal als notwendige Ergänzung zum bereits bestehenden Gaststättenangebot ausgewiesen (Sondergebiet ca. 4 000 qm Bruttobauland).

4. Bodenordnung

Im Neubaugebiet sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen notwendig. Grundlage dazu ist ein Bodenordnungsvorschlag, der dem Bebauungsplan-Entwurf beigelegt ist. Dieser Vorschlag ist über eine Befragung mit den bisherigen Grundstückseigentümern bzw. den Bauwilligen im Grundsätzlichen abgestimmt.

Wegen der notwendigen Bodenordnung (amtliche Umlegung nach BBauG), ist eine Realisierung des Bebauungsplanentwurfes in einem Verfahren angebracht. Zur Zeit liegen bereits Bestellungen von Becksteiner Bürgern für alle Bauplätze vor - eine Erhebung ergab, daß über ein Drittel der Bauplätze in den nächsten vier Jahren bebaut würden, der Rest voraussichtlich ab 1980.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Nach § 16 Abs. 2 LBO sind bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Wesentlichen Einfluß auf die optische Eingliederung des künftigen Neubaugebietes in das Ortsbild von Beckstein haben die Gestaltung der Dachformen, die Gebäudestellung und die Höhe der Baukörper.

X

Die Höhenentwicklung mit I +IU bzw. II Geschossen konnte deshalb zugelassen werden, weil die Höhenentwicklung im Dach- und Sockelbereich begrenzt wurde, sodaß der nutzbare Raum ausschließlich in Vollgeschossen oder gleichwertig anzurechnenden geschaffen werden kann. Den Belangen der reizvollen Landschaft im Becksteiner Tal wird außerdem durch besondere Gestaltungsvorschriften in Verbindung mit § 111 LBO hinsichtlich der Tönung der Außenwandflächen Rechnung getragen. Durch die Vorschrift, die oberen Geschosse der Gebäude in dunklen oder mittleren Farbtönen zu halten bzw. mit entsprechenden Materialien zu verkleiden, wird eine besondere Einbindung des Baugebiets in die Landschaft erreicht.

Zusätzlich werden im Sinne eines Grünordnungsplanes besondere Festsetzungen hinsichtlich der Durchgrünung des Baugebietes getroffen, um den Charakter des natürlichen Bewuchses der Tauberlandschaft, der durch parallel und senkrecht zum Hang verlaufende Gehölzgruppen gekennzeichnet ist, aufzunehmen.

6. Kinderspielplätze

Die Verpflichtungen der Gemeinde nach dem Kinderspielplatzgesetz vom 24.4.1975 werden durch Herstellung einer Spielanlage mit ca. 1200qm erfüllt.

7. Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über einen neu zu bauenden Anschluß an die Kreisstraße 2833. Die Straßeneinmündung in das Baugebiet ist mit den Planungen der Straßenbauverwaltung abgestimmt.

8. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung: Ein Wasserhochbehälter ist oberhalb des Baugebiets auf 350 m vorhanden. Die Höhenlage des obersten Geschosses im Baugebiet beträgt 280 m. Der Wasserdruck ist damit ausreichend.


Abwasserbeseitigung: Anschluß an die bestehende Ortskanalisation ist vorgesehen. Der Bau einer Sammelkläranlage ist geplant.

8. Kosten

Die überschlägigen Kosten für die Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, der Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung betragen einschließlich Grundstückskosten DM 1.135.000,--. Die Gemeinde erhebt die satzungsgemäßen Anliegerbeiträge.

Lauda-Königshofen, den 24. Jan. 1977

Der Gemeinderat


(Ansel, Bürgermeister)