

**Bebauungsplan „Hofäcker“  
Gemarkung Beckstein****B E G R Ü N D U N G****1. Allgemeines**

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates zur Fortschreibung des bestehenden Flächennutzungsplanes sollen für den Stadtteil Beckstein ausreichend Bauplätze für die Eigenentwicklung bereit gestellt werden, um zu verhindern, dass ortsansässige Bauwillige abwandern.

Da derzeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen, soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans der bestehende Bedarf an Bauflächen geschaffen werden.

Das 1,8 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Beckstein an der Ortsdurchfahrtsstraße (Weinstraße) Richtung Heckfeld.

Es ist ein nach Norden abfallendes Gelände, das im Osten durch den Ortsetter, im Norden durch die Weinstraße und die angrenzende Winzergenossenschaft sowie im Westen durch einen Aussiedlerhof begrenzt wird. Durch die ausgewiesene Lage wird eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des vorhandenen Ortsbildes erreicht.

**2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird gegenwärtig fortgeschrieben; das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet wird dort als Wohnbaufläche und als dörfliches Mischgebiet ausgewiesen.

Die vorgezogene Aufstellung des Bebauungsplanes ist dringend erforderlich, um Bauwilligen im Stadtteil Beckstein Baumöglichkeiten zu schaffen (§8 Abs. 4 BauGB).

**3. Bauliche Nutzung**

Im Plangebiet werden insgesamt 11 Bauplätze geschaffen, wobei entlang der Ortsdurchfahrt 4 größere Baugrundstücke für eine dörfliche Mischbebauung (MD) vorgesehen sind. Der restliche Planbereich mit 7 Bauplätzen wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Durch die Planung soll sowohl der Eigenbedarf an Wohnbauflächen als auch an Flächen für Nebenerwerbwinzer gedeckt werden. Zusätzlich wird eine Gemeinbedarfsfläche bereitgestellt, die für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses und, falls erforderlich, einer Kindergartengruppe vorgesehen ist.

**4. Erschließung**

Durch die angrenzende Ortsdurchfahrt, die Weinstraße, ist der nördliche Bereich des Plangebietes erschlossen. Für die Erschließung der Wohnbauflächen im südlichen Bereich ist eine Stichstraße mit Wendefläche (Planstraße A) vorgesehen. Der bestehende Feldweg am Westrand zwischen Planungsgebiet und Aussiedlerhof (Straße B) wird für eine bedarfsgerechte Anbindung an die Weinstraße ausgebaut. Ferner wird der vorhandene Fußweg am östlichen Gebietsrand verbreitert und an die neue Erschließungsstraße (Planstraße A) angebunden.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist ohne überörtliche Maßnahmen durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze zu realisieren.

## **5. Emission**

Im Norden des Plangebietes befindet sich gegenüber der Weinstraße das Betriebsgelände der Winzergenossenschaft Beckstein. Die durch diesen Betrieb entstehenden Geräuschemissionen (insbesondere Flaschenreinigung und –abfüllung) wurden in einer Schallimmissionsprognose für das Plangebiet ermittelt und entsprechend dazu die verträglichen baulichen Nutzungen ausgewiesen. Die Verträglichkeit der Nutzungen wird durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Winzergenossenschaft und Stadt sichergestellt ( Anlage 2 zur Begründung).

Im Plangebiet ist entlang der Weinstraße eine gemischte bauliche Nutzung nach § 5 BauNVO (Dorfgebiet) vorgesehen und dahinter, in ausreichendem Abstand, eine wohnbauliche Nutzung nach § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) geplant.

Weitere schallschutzfördernde Maßnahmen werden bei den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt.

So sind bei der Bebauung der gemischt genutzten Bauplätze (MD-Flächen) entlang der Weinstraße die Wohngebäude im südlichen, schallabgewandten Bereich der Grundstücke anzuordnen.

Zusätzlich wird für die Wohngebäude im Plangebiet ein passiver Schallschutz in Form von Raumorientierung festgesetzt.

Der westlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb Strebel (Flst.Nr. 987) hat keine Stallungen, folglich wird dort kein Vieh gehalten. Die landwirtschaftlichen Gebäude dienen lediglich der Unterbringung von Maschinen und Geräten, so dass von dort keine störenden Emissionen ausgehen.

In einer Entfernung von ca. 150 m westlich des Plangebietes befindet sich ferner der Aussiedlerhof Hahn (Flst.Nr. 1002). Die Entfernung zum Plangebiet ist ausreichend groß, so dass auch von hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für den Planungsbereich sind somit insgesamt keine negativen Einwirkungen zu befürchten

## **6. Natur und Landschaft**

Für eine nach städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvolle Arrondierung des Ortsetters sind die Möglichkeiten im Stadtteil Beckstein sehr beschränkt. Ein geeigneter Standort hierfür ist derzeit nur in dieser Lage möglich. Die Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung besitzt eine hohe Priorität.

Im Planungsgebiet ist ein ausgeprägter Obstbaumbestand vorhanden. Durch die Bebauungsplanung sind daher Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Durch Pflanzenerhaltungsgebote im Randbereich zur freien Landschaft und innerhalb der geplanten Bauflächen soll der Eingriff auf ein Minimum reduziert werden. Im südöstlichen Randbereich unterhalb des Friedhofes, sowie an der südwestlichen Gebietsgrenze auf Flurstück Nr. 148 werden durch Pflanzgebote zusätzliche Streuobstflächen geschaffen. Der Übergang zur freien Landschaft ist dadurch weiterhin durch einen Obstbaumgürtel gewährleistet. Durch Pflanzgebote für die Bauflächen sowie die Ausweisung von Straßenbegleitgrün werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen entstehen.

Durch diese Maßnahmen kann innerhalb des Plangebietes ein Ausgleich zu 68 % erreicht werden.

Um darüber hinaus den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, wird die Stadt außerhalb des Plangebietes weitere Ausgleichsmaßnahmen durchführen. Hierzu wird eine bisher als Steinleseplatz genutzte stadteigene Fläche auf Gemarkung Messelhausen durch flächenhafte Aufpflanzungen als Vogelschutzhecke angelegt. Um die Ausführung der Maßnahme zu sichern, wird die Stadt einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Naturschutzbehörde abschließen ( Anlage 3 zur Begründung).

Auch nach Realisierung dieser Maßnahme verbleibt ein Ausgleichsdefizit von ca. 19%.

Insoweit räumt die Stadt der dringend notwendigen Ausweisung des geplanten Baugebietes den Vorrang ein gegenüber dem Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes an einer vollen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe.

Eine Biotopbewertung des Bestandes und der Planung sowie der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsbereiches ist als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt.

## **7. Stellplatzverpflichtung**

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl herzustellender geeigneter (notwendiger) Stellplätze bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken.

Im Baugebiet selbst werden nur wenige öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die Erschließungsstraße würde vom ruhenden Verkehr so beansprucht, dass der fließende Verkehr behindert werden könnte.

Um verkehrsgefährdende Zustände und verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden, ist zum Schutz für Fußgänger und Kinder die Erhöhung der Stellplatzanzahl auf den Baugrundstücken notwendig. Dadurch werden geordnete Verkehrsverhältnisse ermöglicht und zusätzliche Belästigungen durch den „Suchverkehr“ nach Stellplätzen im Gebiet und seiner Nachbarschaft gemindert.

Bei der vorgesehenen Baustruktur ist die erhöhte Zahl der Stellplätze städtebaulich möglich und auch verträglich auf den eigenen Baugrundstücken herzustellen.

Lauda-Königshofen, den 02. Juni 2000

gez. Heirich  
Bürgermeister