

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**Sondergebiet (SO) Holzlagerplatz**  
**„Gemeindeloose“**  
**auf Gemarkung Oberbalbach**

## **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.

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 Holzlagerhallen besonders für den Personenkreis geschaffen werden, die nicht nach § 35 BauGB privilegiert sind, Holzlagerhallen zu errichten.

Der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen hat zur Ausweisung von Parzellen zur Lagerung von Holz in seiner Sitzung am 20.04.2009 auf Wunsch des Ortschaftsrates Oberbalbach die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Nach einer Vorortbegehung mit dem Umweltschutzamt und dem Naturschutzbeauftragten wurde als geeignete Holzlagerfläche das städtische Grundstück Flst.Nr. 3422, Gewinn „Gemeindeloose“ auf Gemarkung Oberbalbach vorgesehen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 ist die Planfläche als Landwirtschaftsfläche eingetragen. Bei der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ab 2009 werden die Änderungen möglichst zeitnah berücksichtigt.

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

Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe 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**

Die Fläche des geplanten Holzlagerplatzes befindet sich ca. 500 m östlich des Ortsetters von Oberbalbach und ca. 150 m nördlich der Kreisstraße nach Oesfeld im Gewann „Gemeindeloose“.

Der ca. 0,3 ha große Planungsbereich bildet den südlichen Abschluss des stadteigenen Grundstücks Nr. 3422 und ist optisch durch ein Heckenstreifen von dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereich abgegrenzt.

### **4. Schutzgebiete**

Die Planfläche „Gemeindeloose“ ist weder innerhalb eines Wasserschutz-, Naturschutz-, FFH- noch eines Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet Lauda-Königshofen grenzt jedoch im Westen, Süden und Osten unmittelbar an die Planfläche an.

Nach den Ausweisungen des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 liegt der Standort am Rande eines Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege, was eine entsprechende Abstimmung mit dem Regionalverband erforderlich macht. Der vorhandene Heckenstreifen ist teilweise als ein schutzwürdiges Biotop i. S. des § 32 Naturschutzgesetz ausgewiesen und unter der Nr. 164241280360 der Biotopliste des Landratsamtes beschrieben.

## **5. Geplante Nutzung**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

Die Größe der Holzlagerhallen wird auf eine max. Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> 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 Holzlagerhallen wird einheitlich ein flach geneigtes 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 Holzlagerhallen ausschließlich der Lagerung und Trocknung von Holz dienen, sind diese lediglich als Holzkonstruktion mit senkrechter Bretterschalung in gedeckten Erdfarben zu errichten. Tore sind grundsätzlich zulässig, jedoch lediglich in einer offenen Lattenkonstruktion.

Für die Dachdeckung sind Blech- oder Eterniteindeckungen in rotbrauner Farbe zulässig. Kupfer-, zink- oder bleihaltige Bleche sind witterungsbeständig zu versiegeln. Die Verwendung von Kunststoffmaterial ist unzulässig.

### **5.5 Baugrenzen**

Zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Baufenster ausgewiesen.

## **5.6 Einfriedigungen**

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

## **6. Erschließung**

### **6.1 Straßen**

Die Erschließung des Holzlagerplatzes erfolgt über die vorhandenen, geschotterten Wirtschaftswege. Die Zufahrt ist sowohl aus Norden über den gemeindeeigenen Grillplatz möglich als auch aus Süden über den dortigen Hauptwirtschaftsweg.

Um die Benutzung der tangierenden landwirtschaftlichen Erschließungswege nicht zu beschränken, werden die Holzhallenstandorte mit entsprechender Abstandsfläche zum Weg ausgewiesen.

### **6.2 Entwässerung**

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

## **7. Emissionen / Immissionen**

Durch einen ausreichenden Abstand zur nächsten Wohnbebauung sind durch die Ausweisung der Planfläche keine schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **8. Altlasten**

Im Atlas über die altlastverdächtigen Flächen für die Stadt Lauda-Königshofen sind für die Planfläche keine Altlasten dargestellt.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Planfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Lauda-Königshofen, daher sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

## **10. Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild (Umweltprüfung)**

### **10.1 Bestandsaufnahme**

Die ca. 0,3 ha große Planungsfläche ist Teil des stadteigenen Flurstücks Nr. 3422 im Gewann „Gemeindeloose“. Die Umgebung ist durch eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Westen der Planfläche ist ein öffentlicher Grillplatz mit Schutzhütte vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein landschaftsbildprägender Heckenstreifen, dessen Kern den naturschutzrechtlichen Status eines § 32-Biotopes besitzt. In den Heckenbestand wird jedoch auf Grund der vorliegenden Planung nicht eingegriffen, sondern durch eine festgesetzte Pflanzbindung planungsrechtlich gesichert.

### **10.2 Bewertung des Eingriffs**

Durch die Überplanung der Fläche und die Erstellung der Holzlagerhallen wird in geringem Maße in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt eingegriffen.

Mit der Anlegung des Holzlagerplatzes werden ca. drei Viertel der Planungsfläche in Anspruch genommen, welche durch die geplanten Holzlagerhallen teilweise versiegelt wird. In das bestehende § 32-Biotop wird nicht eingegriffen. Zum Schutz und zur Pflege des Heckenbiotops werden die Holzhallen in ausreichendem Abstand angeordnet.

Die Errichtung der Holzlagerhallen auf dieser bereits als Lagerplatz benutzten Teilfläche des Grundstücks, muss als sinnvoll eingestuft werden, da dadurch eine geordnete Nutzung erreicht werden kann und „wilden“ Ablagerungen vorgebeugt wird.

Die geplanten Hallen werden in Holzbauweise mit einer geringen Höhe erstellt. Die Wegflächen an den Hallen sowie die Vorbereiche werden nur im erforderlichen Umfang geschottert und damit zwar befestigt aber nicht versiegelt. Anfallendes Wasser kann direkt über die Fläche wieder versickern.

### **10.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe**

Die Holzlagerhallen 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 Hallen hergestellt werden dürfen. Auf Grund ihrer äußeren Gestaltung sollen sich die Hallen 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 flächenhaft 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 nach Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten bzw. dem Umweltschutzamt durch ergänzende Eingrünung, hauptsächlich in Form von Baumpflanzungen, 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. Die vorgesehenen Holzhallen sind sowohl in ihrer Größe, als auch in der Höhe und der Auswahl der Materialien und Farben stark beschränkt und passen sich somit bestmöglich in die Umgebung ein. Das derzeitige Umfeldbild ist durch viele unterschiedliche Holzlagerungen auf Privatflächen eher gestört, so dass durch die Konzentration auf eine Fläche mit einheitlicher Gestaltung eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht werden kann.

## **10.6 Artenschutz**

Der überplante Grünlandbereich wird derzeit in Teilbereichen als ungeordnetes Holzlager genutzt. Bedingt durch die regelmäßigen Überfahrten und die landwirtschaftliche Nutzung des Bestandes sind keine bodenbrütenden Vogelarten nachgewiesen.

Die momentan vorhandenen Grünstrukturen bleiben alle bestehen und werden durch neue Baumpflanzungen ergänzt bzw. verdichtet.

Die freien Giebelseiten der randlichen Holzlagerhallen sollen mit künstlichen Nisthilfen für Turmfalken und/oder Schleiereulen bestückt werden.

Insgesamt sind deshalb keine Beeinträchtigungen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder von europäischen Vogelarten zu befürchten. Eine umfangreiche artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

## **11. Umweltbericht**

Die Planfläche „Gemeindeloose“ liegt östlich von Oberbalbach und befindet sich im Eigentum der Stadt Lauda-Königshofen.

Nach den Ausweisungen des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 liegt der Standort am Rande eines Vorrangebietes für Naturschutz und Landschaftspflege. Außerhalb dieses Gebietes stehen jedoch keine für das Planvorhaben geeigneten städtischen Flächen zur Verfügung. Der geplante Standort wird andererseits bereits teilweise und in seiner unmittelbaren Nachbarschaft als Holzlager genutzt.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die Bewohner von Oberbalbach die Möglichkeit zu schaffen, in Holzlagerhallen ihr Brennholz zu lagern.

Nach Abstimmung mit dem Regionalverband sowie dem Landratsamt als untere Naturschutzbehörde kann der Standort belassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen der Eingriff verträglich mit dem bestehenden Landschaftsbild umgesetzt wird

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan werden deshalb die Holzlagerhallen 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.

In die vorhandenen Grünstrukturen wird nicht eingegriffen, sondern durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen in Form von heimischen Laubbäumen im Plangebiet soll das



örtliche Erscheinungsbild noch vielfältiger und abwechslungsreicher gestaltet werden, um einen Ausgleich für den Eingriff in die vorhandene Natur und Landschaft zu erreichen. Die Situation nach der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich somit nicht verschlechtern.

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

Durch die Schaffung von Lagermöglichkeiten für Brennholz wird in Oberbalbach 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 Oberbalbach 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