

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

„Bahnhofstraße Süd“

Stadtteil Lauda



INHALT

1. Ausgangslage
2. Grundlagen
3. Planerische Festsetzungen und deren Herleitung
4. Erschließung / Ver- und Entsorgung
5. Auswirkungen der Planung
6. Immissionsschutz
7. Zusammenfassung
8. Hinweise

1. Ausgangslage

Im Süden des Stadtteils Lauda hat sich entlang der Bahnhofsstraße, kurz nach dem Bau der Eisenbahnstrecke Odenwaldbahn ab 1866, eine gewerbliche Struktur entwickelt. Südlichster Punkt war eine ehemalige Ziegelei, welche die Tonvorkommen am Standort nutzte.

In den Folgejahren entwickelte sich eine geschlossene Gewerbestruktur mit Mitarbeiterwohnungen bis zur Badstraße. Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Ziegelei aufgrund des Strukturwandels aufgegeben. Andere gewerbliche Nutzer übernahmen das Gelände. Ende der 50er Jahre wurde das Gelände südlich der Firma Ruppel planungsrechtlich ausgespart, sodass heute nicht eindeutig geklärt werden kann, ob es sich um Innen- oder Außenbereich handelt. Westlich der gewerblichen Strukturen wurde Anfang der 2000er Jahre das Wohngebiet „Großer Flur“ geschaffen, welches sich kontinuierlich nach Süden weiterentwickelt.

Aktuell möchten die im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegenden Unternehmen investieren, sodass geklärt sein sollte, welchen Lärm die Unternehmen gegenüber Ihrem Umfeld emittieren dürfen (siehe „Schallimmissionsprognose – Verkehrs- und Anlagenlärm“ in der Anlage dieses Textteils). Die Stadt muss hier entsprechend des §1 Abs. 3 BauGB tätig werden. Da die Nutzungen innerhalb des Gebiets sehr heterogen sind, kann dieses Gebiet keinem Gebietstypus der BauNVO zugeordnet werden. Die Stadt hat sich dazu entschlossen, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für diesen Bereich aufzustellen.

Aktuell werden die Grundstücke wie folgt genutzt beginnend im Süden:

- Königreichssaal der Zeugen Jehovas
- Städtische Asylanten- und Obdachlosenunterkunft
- Lagerhalle der Firma Ruppel
- Freies Grundstück am Radweg „Liebliches Taubertal“ kann als Lagerplatz genutzt werden, hier besteht eine Anfrage eines örtlichen Autohändlers
- Wohngebäude im Privateigentum, ehemalige Werkswohnungen der Firma Trafö
- Produktionsstätte der Firma Trafö
- Produktionsstätte der Firma Kablitz

2. Grundlagen

2.1 Regionalplanung

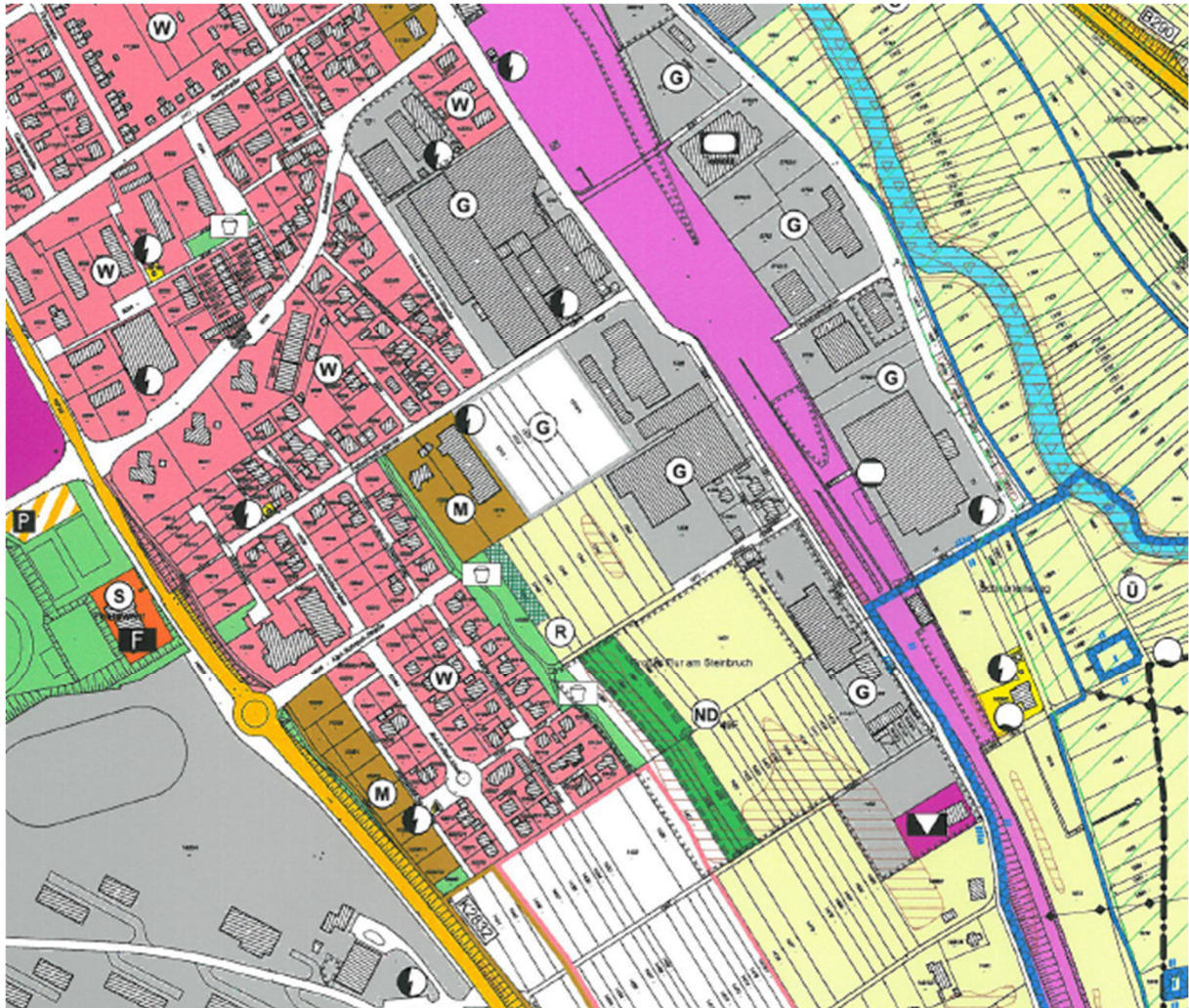
Im Regionalplan liegt die Fläche innerhalb der Siedlungslage und wird als gewerbliche Fläche dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan 2010

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für einen Großteil der Fläche ebenfalls eine gewerbliche Baufläche aus. Einzig der Königreichssaal ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Durch den Bau des Radwegs im Jahre 2010 ist westlich der gewerblichen Struktur eine klare Abgrenzung entstanden. Die gewerbliche Darstellung bis zum Radweg sollte daher ergänzt werden. Um hier eine Pufferung zur touristischen Nutzung zu schaffen, sollte entlang des Radwegs eine ca. 5 Meter breite Eingrünung erfolgen.



Auszug Flächennutzungsplan 2010plus

3. Planerische Festsetzungen und deren Herleitung

3.1 Festsetzungen:

Im Zuge der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden folgende ergänzenden Festsetzungen entsprechend § 34 Abs. 5 in Verbindung mit § 9 Abs 1 BauGB getroffen:

- Die Bahnhofstraße wird als Erschließungsstraße festgesetzt.
- Der vorhandene Weg südlich der Firma Trafö wird als Erschließungsstraße festgesetzt.
- Im Bereich der ehemaligen Werkwohnungen wird die Straße als Erschließungsstraße festgesetzt.

- Der vorhandene Weg südlich der Firma Ruppel wird als Erschließungsstraße festgesetzt.
- Entlang des Radwegs „Liebliches Taubertal“ wird eine Grünstruktur als Eingrünung festgesetzt.
- Für die einzelnen Bereiche werden auf Grundlage eines Lärmgutachtens des Ingenieurbüros Wölfel Lärmkontingente in Richtung der Wohnbebauung festgesetzt, um die Gemengelage Wohngebiet „Großer Flur“ und der gewerblichen Nutzung in der Bahnhofstraße zu ordnen.

3.2 Fläche der Außenbereichssatzung:

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung verläuft im Westen entlang des Radwegs liebliches Taubertal bzw. dem angrenzenden Bereich zur Eingrünung der gewerblichen Struktur. In Norden wird das Flurstück 1288 (Industriestraße) miteinbezogen und als Feldweg festgesetzt. Im Osten verläuft die Abgrenzung entlang der Bahnhofstraße, welche in den Geltungsbereich miteinbezogen und als Erschließungsstraße festgesetzt wird. Im Süden endet die Satzung an der südlichen Grundstücksgrenze des Königreichssaals.



Abgrenzungsplan der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

3.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Insgesamt kann der Eingriff durch die Eingrünung entlang des Radwegs „Liebliches Taubertal“ ausgeglichen werden. Es entsteht hierbei sogar ein ökologischer Mehrwert.

4. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Flurstücke werden über die Bahnhofsstraße erschlossen. Der neue Lagerplatz westlich der Lagerhalle der Firma Ruppel wird über die vorhandene Stichstraße erschlossen.

Hinweise:

- Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.
- Kupfer-, zink-, oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.

Es wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet wird, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert und nachbarliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- Ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- Genügend große Versickerungsflächen

5. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung werden nur aktuell genutzte, oder früher schon genutzte Flächen (Verfüllte Lehmgrube) überplant. Auf der ehemaligen Grube hat sich zwar ein gewisser erhaltenswerter Gehölzsaum entwickelt, dieser wird aber durch die neue Grünstruktur entlang des Radwegs ausgeglichen.

5.1 Schutzgut Mensch

Die zu überplanenden Flächen stellen keine Erholungsfunktion für den Menschen dar. Die Erholungssuchenden nutzen den Radweg und die westlich angrenzenden Biotopsflächen. Die schutzbedürftige Wohnbebauung „Großer Flur“ wird durch die Lärmkontingente geschützt und die gewerblichen Strukturen sorgen für Arbeitsplätze.

5.2 Schutzgut Arten und biologische Vielfalt

Durch den Grünstreifen entlang des Radwegs wird eine Biotopsvernetzung geschaffen, welche an den Grünstrukturen im Bereich der Firma Ruppel beginnt und bis zu den Biotopen beim Königreichssaal führt. Zusammen mit den Aufwiesen entlang der Tauber wird so ein großer Biotopsverbund zwischen Oberlaua, Lauda und Königshofen geschaffen.

Biotope

Da sich die bebauten Flächen nicht ändern werden, wurde nur die ehemalige Lehmgrube berücksichtigt. Die Planfläche liegt nicht in Schutzgebieten und spielt überdies auch keine untergeordnete Rolle für den Biotopverbund.

	Biotoptyp aktuell	Fläche (m ²)	Normale Ökopunkte pro m ² des Bewertungsmoduls	Spannweite Ökopunkte pro m ²	Summe Ökopunkte
	Pionier- und Ruderalvegetation	10.289 m ²	11	9-18	113.179

	Biotoptyp nach Bebauung	Fläche (m ²)	Normale Ökopunkte pro m ² des Planungsmoduls	Spannweite Ökopunkte pro m ²	Summe Ökopunkte
	Feldgehölz trocken warme Standorte	3.472 m ²	23	14 - 35	79.856

Differenz: 113.179 Punkte – 79.856 Punkte = 33.323 Punkte.

Diese Differenz wird, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, durch Pflegemaßnahmen am Naturdenkmal „Rother Rain“ in Lauda ausgeglichen.



Quelle und Bild: Keltenverein Dubra

Fledermäuse

Die Pionier- und Ruderalstruktur kann potentiell Teil des Jagdrevers von Fledermäusen (v.a. Breitflügel-Fledermaus, Graues Langohr, Großes Mausohr, Zwergfledermaus) sein. Ein Verlust der Fläche gefährdet jedoch den Fortbestand der Fledermauspopulation voraussichtlich nicht, da im näheren Umfeld weitere geeignete Jagdhabitats vorhanden sind. Die potentiellen Quartierstrukturen werden allerdings durch die zukünftige Bebauung (Lagerplatz) auf dem Teil der Fläche nicht beeinträchtigt. Temporär auftretende Störungen durch Lärm, Staub und

Schadstoffe während der Bauphase, stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Somit werden keine negativen Beeinträchtigungen auf potentiell vorkommende Fledermäuse erwartet.

Reptilien

Da in unmittelbarer Nähe der Fläche lehmiger Boden vorhanden ist, könnte der von der Planung betroffene Bereich von Zauneidechsen nicht besiedelt.

Brutvögel

Die vorhandene Pionier- und Ruderalstruktur eignet sich als Brutbereich für diverse Vogelarten. Diese finden aber in der Feldhecke entlang des Radweges neue, bessergereimte Brutmöglichkeiten.

5.3 Schutzgut Boden

Zukünftig wird im Bereich der Klarstellung- und Ergänzungssatzung ein Bereich von zusätzlich 8.231 m² versiegelt (10.289 m² x 0,8). Dem Boden wird auf dieser Fläche seine Funktion für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, für die Grundwasserneubildung und seine Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe verlieren.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg (LGRB) kartiert die Planfläche als „Siedlung“. Daher ist davon auszugehen, dass die Planfläche keine besondere Schutzwürdigkeit aufweist. Die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen des Schutzgutes Arten und biologische Vielfalt durchgeführt werden müssen (Anpflanzung von Hecke), wirken sich auch positiv auf die Bodenfunktionen aus.

Weiterhin muss während der Bauphase der Überschuss von Erdaushub auf ein Minimum reduziert werden, sodass er weitestgehend auf der Planfläche verbleiben kann. Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr hingewiesen.

Damit wird der Eingriff in den Boden vollständig kompensiert.

5.4 Schutzgut Wasser

Durch die maximale Versiegelung von 8.231 m² im Bereich der Satzung, ist die Funktion an dieser Stelle für das Grundwasserdargebot und die -neubildung zukünftig eingeschränkt. Allerdings ist der Planfläche voraussichtlich keine besondere Bedeutung für das Grundwasserdargebot bzw. dessen Neubildung zuzuschreiben, es handelt sich um eine kartierte Altablagung. Diese spielt für die Grundwasserneubildung keine Rolle.

Die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen des Schutzgutes Arten und biologische Vielfalt durchgeführt werden müssen (Anpflanzung von Hecke) können sich auch positiv auf das Grundwasserdargebot und dessen Neubildung auswirken.

Das auf der Planfläche anfallende Oberflächenwasser wird der Kanalisation zugeführt werden müssen, soweit die Flächen nicht gärtnerisch genutzt werden.

5.4.1 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

5.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch den befestigten Lagerplatz wird Boden versiegelt. Die Verdunstungsrate sinkt, die versiegelten Flächen heizen sich stärker auf.

Die Planfläche besitzt für das Schutzgut Klima/Luft entsprechend der Bewertung der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg nur eine geringe Bedeutung, da es sich dabei um ein klimatisch und lufthygienisch wenig belastetes Wohngebiet handelt.

Durch die Anlage einer Hecke, wird jedoch eine Entlastung für das Kleinklima geschaffen. Die Pflanzen übernehmen eine bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion und kompensieren die negativen Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima. Somit ergibt sich voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Klima/Luft.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung wird ein weiterer Baukörper (Lagerplatz) in der freien Landschaft ermöglicht.

Diese Auswirkung wird aber durch die Eingrünung entlang des Radweges ausgeglichen.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

An der Erhaltung dieser Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§2, 28 DSchG i.V.m. §§ 8 und 15 (3) DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Im näheren Umfeld des Plangebiets wurden bisher keine Boden- oder Kulturdenkmale gefunden. Aufgrund dessen bestehen zum jetzigen Kenntnisstand keine Auswirkungen auf das betreffende Schutzgut.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten jedoch archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.8 Naturschutzrechtliche Kompensation

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Die vorgesehene private Grünfläche entlang des Radwegs ist mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen. An drei Stellen ist die Bepflanzung durch die Anlage von Trockenbiotopen für Zauneidechsen (Steinschüttung mit Totholz) zu unterbrechen.
- Freistellung der Buntsandsteinwand im nebenliegenden flächenhaften Naturdenkmal 12/49 F „Aufgelassene Tongrube SE Lauda“.

Beide Maßnahmen sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6. Immissionsschutz

Begleitend zur Bauleitplanung wurde ein Schallschutzgutachten erstellt sowie Lärmkontingente festgesetzt. Siehe hierzu die Schallimmissionsprognose – Verkehrs- und Anlagenlärm in der Anlage dieses Textteils.

7. Zusammenfassung

Die Stadt Lauda-Königshofen möchte durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die Lärmsituation in der Gemengelage, Bahn, Gewerbe und Wohngebiet ordnen und eine nachhaltige Entwicklung im Umfeld der Bahnhofstraße schaffen. Darüber hinaus soll die Brachfläche der ehemaligen Ziegelei mit einer kartierten Altlast neu geordnet und städtebaulich genutzt werden. Dies ist unter Abwägung aller Gesichtspunkte zu begrüßen und zu unterstützen.

Bei einer Überplanung nach § 13a BauGB würde die Natur überhaupt nicht berücksichtigt werden. Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird der Eingriff „Lagerplatz“ im Bereich der kartierten Altlast nach Ökologischen Gesichtspunkten bestmöglich ausgeglichen.

8. Hinweise

Lage im Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet, Zone IIIA. Es dürfen durch künftige Bauarbeiten und produktive Tätigkeiten keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- und auslaugbarer Materialien ist verboten.

Zum Schutz des Grundwasservorkommens muss die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 beachtet werden.

Bei Querung oder Überbauung der Wasser-, Strom- sowie Steuerkabelleitungen, müssen die Kosten einer eventuellen Umlegung vom Auftraggeber getragen werden.

Schutzgut Wasser

Bei Einschnitten in das Gelände muss die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in ihrer Funktion erhalten werden. Ist im Rahmen von Einzelbauvorhaben ein erheblicher Eingriff innerhalb dieser Überdeckung geplant und die Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu besorgen, ist aufgrund der Lage in Zone IIIA sowie Angrenzung des Plangebiets an die Schutzzone II des WSG „Tauberäue“ ein Baugrundgutachten zu tätigen.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 2,5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Bodenschutz / Altlasten

Werden Eingriffe in den Boden erforderlich und dabei bodenfremde Materialien und verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisches Material) angetroffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen.

Dem Umweltschutzamt ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu berichten. Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde.

Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle bleiben vorbehalten.

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass für die Wiederverwendung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial Haufwerksuntersuchungen erforderlich sind. Entsprechend sollten ausreichend Zwischenlagerflächen zur Verfügung gestellt werden, auch um Aushubmassen vor Ort organoleptisch bzw. nach den vorliegenden Untersuchungen zu separieren.

Außerdem wird auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene „Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 Vermeidung und Verwertung von Abbruch- und Bauabfällen in Baugebieten und bei Bauvorhaben“ verwiesen. Insbesondere ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Für dennoch anfallenden Bodenaushub von mehr als 500 m³ ist ein Verwertungskonzept zu erstellen.

Anlage

Schallimmissionsprognose – Verkehrs- und Anlagenlärm

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 22.02.2021 / 05.07.2021

Gez.

Tobias Blessing, Stadtbaumeister