

Begründung zum Bebauungsplan `Harthausen-Süd-I, 3. Änderung`

Ortsteil Harthausen
Gemeinde Igersheim
Main-Tauber-Kreis

Stand 12. Mai 2016

Inhalt

1	Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes	2
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a	2
3	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	2
4	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Regionalplan	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
5	Bebauungsplanchronologie	3
6	Städtebauliche Zahlenwerte	4
7	Städtebaulicher Entwurf	4
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
8.1	Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	4
8.2	Überbaubare Grundstücksfläche	4
9	Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung	5
10	Erschließung	5
11	Bodenordnung - Grundstücksaufteilung	5
12	Hochwasserschutz	5
13	Immissionsschutz	6
13.1	Lärmschutz	6
13.2	Landwirtschaft	7
14	Denkmalschutz	7
15	Naturschutz und Artenschutz	8
16	Umweltbericht	8
17	Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung	9
18	Änderungen durch die vorliegende Planung	9
19	Abwägung	9

1 Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung `Harthausen-Süd-I, 3. Änderung` in Igersheim-Harthausen sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften ist der im Sommer 2015 bewilligte Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ im Ortsteil Harthausen. Im Rahmen dieses Antrags vom April 2015 gab es bereits erste Überlegungen mit dem Schwerpunkt innerörtliche Freiflächen. Einige dieser Freiflächen umspannt das Plangebiet des Bebauungsplans `Harthausen-Süd-I, 3. Änderung`. Da der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich nicht den aktuellen Zielen und Möglichkeiten der Innenentwicklung entspricht, soll dieser nun überarbeitet und angepasst werden.

Interesse von Bauwilligen an den im geplanten Bebauungsplan „Harthausen-Süd-I, 3. Änderung“ Bauplätzen ist in der Ortschaft Harthausen vorhanden. Die Änderung des Bebauungsplanes und die erste Umsetzung durch einen Bauwilligen kann Initialzündung für eine erfolgreiche Innenentwicklung im Igersheimer Teilort Harthausen sein.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a

Durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gem. §13a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Diese Voraussetzungen sind hier aufgrund der geplanten Umnutzung und Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen gegeben. Die Bebauungsplanänderung dient der Fortentwicklung vorhandener Bauflächen.

Ob der für die Anwendbarkeit des §13a BauGB vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000m² zulässige Grundfläche überschritten wird, hängt vom Maß der baulichen Nutzung und den freizulassenden Grünflächen ab. Bei einer Überschreitung (bis max. 70.000 m² zulässige Grundfläche) ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen und nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Für das Gebiet des Bebauungsplans „Harthausen-Süd-I, 3. Änderung“ ist eine Fläche von 1,24 ha als Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von 6.042 m², wodurch der Schwellenwert von 20.000m² deutlich unterschritten bleibt und die Anwendbarkeit des §13a BauGB gewährleistet wird.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsbereich Harthausen in direktem Anschluss an die bestehenden Wohn- und Dorfgebiete. Parallel der Langen Straße befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus mit integriertem Gemeindegarten Harthausen. Südlich des Dorfgemeinschaftshauses befinden sich Parkplätze für die öffentlichen Nutzungen. Im Süden des Plangebietes liegen innerörtliche Grün- und Gartenflächen. Im Nordosten befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen und eine nur noch der Wohnnutzung dienende Hofstelle.



Quelle: Top 10, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg; Digitale Orthophotos, Stadtwerke Crailsheim 2011

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,56ha. Folgende Flurstücke der Gemarkung Harthausen sind betroffen:

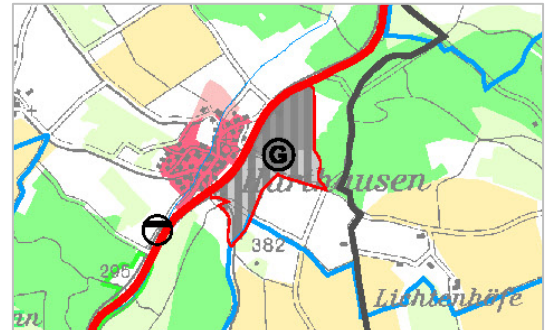
	Flurstücke
vollständig	44/1, 45, 46, 48, 49/1, 49/2, 50, 51, 52, 53
teilweise	49

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet `Harthausen-Süd-I, 3.Änderung` ist im Regionalplan 2020 als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Dies entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen gültigen Änderungen und den Zielen der vorliegenden Änderungsplanung.

Um die Ziele der Raumordnung und des Regionalplanes Heilbronn/Franken erreichen zu können, muss auch bei Innenentwicklungsmaßnahmen Baurecht durch die Überplanung mit verbindlichen Bauleitplänen geschaffen werden. Dies ist das Ziel des aktuellen Bebauungsplanverfahrens. Deshalb beinhaltet dieses BP-Verfahren die Umwidmung von innerörtlichen, derzeit gering genutzten Grünflächen zu Wohnbauflächen, um die Brutto-Wohndichte zu erhöhen. Zusätzlich initiiert die Gemeinde Igersheim und die Ortschaftsverwaltung Harthausen derzeit einen Innenentwicklungsprozess im Rahmen von einem Flächen gewinnen-Projekt, dies wird anstelle der Umsetzung des rechtskräftigen zweiten Bauabschnittes des BPs „Paulusacker“ angegangen. Denn innerörtliche Freiflächen entlang von Erschließungsstraßen sind trotz allem deshalb noch nicht sofort bebaubar. Erste Bauwillige interessierten sich bereits während der Planungsphase für die innerörtlichen Bauplätze. Ziel des Innenentwicklungsprozesses ist es weitere Bauwillige für Neubauten, Modernisierungen und Umnutzungen im Ortskern Harthausen zu mobilisieren und damit die Brutto-Wohndichte zu erhöhen.



4.2 Flächennutzungsplan

In der rechtskräftigen 7. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinden Assamstadt, Bad Mergentheim und Igersheim (Rechtskraft vom 06.06.2006) ist das Plangebiet `Harthausen-Süd-I, 3. Änderung` in Harthausen als Gemischte, Gemeinbedarfs- und Grünfläche dargestellt.

Da nun im Innenbereich neue Ziele verfolgt werden, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans für dieses Gebiet notwendig. Entsprechend §13a (2) Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies kann im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Assamstadt, Bad Mergentheim und Igersheim erfolgen.



5 Bebauungsplanchronologie

Für den Bereich Harthausen Süd liegen bereits 3 rechtskräftige Planungen von 1977, 1981 und 1995 vor. Die Abgrenzungen dieser Bebauungspläne werden auf der nebenstehenden Übersichtskarte deutlich. Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften liegen zu diesen Planungen ebenfalls vor.

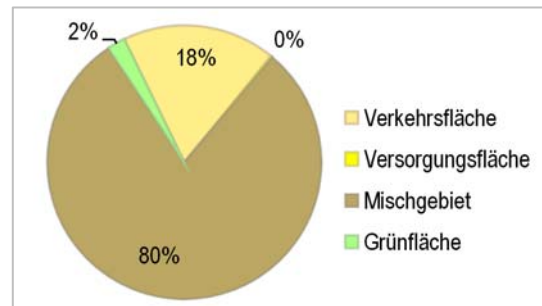


Geltungsbereich der Bebauungspläne

-  Bebauungsplan `Harthausen-Süd-I` 1977
-  Bebauungsplan `Harthausen-Süd-I, 1. Änderung` 1981
-  Bebauungsplan `Harthausen-Süd-I, 2. Änderung` 1995
-  Bebauungsplan `Harthausen-Süd-I, 3. Änderung` 2015

6 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet von 1,56ha Gesamtfäche teilt sich wie folgt in die unterschiedlichen Nutzungen auf:



7 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf ist im Wesentlichen durch die Berücksichtigung und Einbindung der bestehenden Siedlungsstrukturen und Nutzungen wie Gemeindekindergarten, Dorfgemeinschaftshaus und Landwirtschaft geprägt. Der städtebauliche Entwurf beruht weiterhin auf den bestehenden Gegebenheiten durch die technische Infrastruktur und passt sich bei der Verstärkung von Leitungstrassen der Topografie des Geländes an. Die Festlegung des Straßenraumes erfolgt so, dass zusätzlich notwendige Leitungen im Straßenbegleitgrün verlegt werden können.

Die Konzeption der neuen Bauplätze erfolgte in Anpassung an die Nachbarbebauung, um die neuen Grundstücke optimal in die Umgebung zu integrieren. Die geplanten Grundstücke zwei bis sechs werden über die im Plangebiet liegende, bestehende Talstraße erschlossen. Das geplante Grundstück Nummer eins wird als einziges Grundstück über die Lange Straße erreicht.

Der Bebauungsplan regelt die Höhensituation im Plangebiet durch das Festlegen von zulässigen Traufhöhen/Gebäudehöhen sowie der Dachneigung. Der Grundgedanke besteht in einer möglichst `schlanken` Bebauungsplanung, um eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde an die bestehenden Erschließungsstraßen angepasst. Es wurden um die größtmögliche Flexibilität zu erreichen, Baufensterbänder festgelegt.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Die neue Planung passt sich in die umgebenen Nutzungen ein. Sie stellt für die Art der baulichen Nutzung einen stufenweisen Übergang zwischen den Wohnbaugebieten im Süden und Westen und den im Nord-Osten liegenden Dorfgebiet dar. Das Plangebiet mit seiner Bestandsituation von 2 landwirtschaftlichen Hofstellen und einer ehemaligen Schmiede (Bereich MD1), dem Spielplatz, Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus als öffentliche Nutzung (nördlicher Bereich MD2) und den neu umgewidmeten Bereichen `MD2` und `MD3` stellt eine klassische Dorfgebietsituation unserer Region dar. Die Landwirtschaft besitzt damit einen Flächenanteil von 45% und die öffentliche Nutzung einen Flächenanteil von 20% am Plangebiet. Um den Übergang zu den im Süden liegenden Allgemeinen Wohngebieten zu strukturieren, wurden im MD2- und MD3-Bereich Gebäude für die Tierhaltung ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung passt sich ebenfalls diesem gestaffelten Übergang an. Nach §1 (4) und (5) BauNVO gliedert sich das Plangebiet in drei Bereiche mit unterschiedlich hohen Zulässigkeiten bzgl. Nutzungsintensitäten. Im südlichen Planbereich wird das Dorfgebiet MD2 und auf Bauplatz Nummer 6 das Dorfgebiet MD3 nach §5 BauNVO ausgewiesen. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Verbindungsstraße zwischen Lange Straße und Talstraße bildet eine Trennlinie zum im Norden anschließenden Dorfgebiet MD1. Dieses ist bzgl. der Höhenfestsetzung identisch mit den Dorfgebieten MD2 und MD3. Die drei Gebiete unterscheiden sich lediglich bzgl. der zulässigen Nutzungsintensität/Grundflächenzahl.

Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen als unzulässig festgesetzt. Dies liegt begründet in der zu erwartenden Unverträglichkeit von Tankstellen in städtebaulicher und wasserrechtlicher Hinsicht.

8.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Um auf den Bauplätzen im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über ein Baufensterband. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauordnung (LBO).

Für den Bauplatz 6 wurde bei der Festlegung des Baufensters ein Kompromiss zwischen den Belangen der Landwirtschaft und einer sinnvollen Gestaltung des neuen Bauplatzes gewählt. Auf dem Flurstück 44/1 wurde das Baufenster an den innerörtlichen Gewässerrandstreifen angepasst.

9 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung

Das Plangebiet ist durch die zentrale Ortslage nicht direkt einsehbar und stellt damit eine untergeordnete landschaftsbildprägende Situation dar. Die Einpassung der neuen Gebäude in das Ortsbild steht deshalb im Vordergrund. Die festgelegten grundsätzlichen Vorgaben zur Gestaltung dienen dem Ziel, das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Die Dachgestaltung ist ohne reflektierende oder spiegelnde Materialien umzusetzen. Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen sind jedoch auch in Anpassung an die Umgebungsbebauung zulässig. Alternativ zu den festgesetzten Dachfarben sind extensive Dachbegrünungen zulässig, diese verringern und verzögern den Wasserabfluss und verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse.

Die örtlichen Bauvorschriften geben vor, je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Dies ist nötig, um die bestehende Planstraße für einen reibungslosen Verkehrsfluss auch im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Verkehr mit seinen relativ breiten Maschinen und Geräten nach Möglichkeit von parkenden Autos freizuhalten. Zudem sind die Grundstücksgrößen so großzügig bemessen, das die Festsetzung nicht unangemessen im Sinne der Erleichterung des angrenzenden Fahrverkehrs erscheint.

10 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung regelt sich über die bereits vorhandene Talstraße sowie die Lange Straße. Die bestehende Talstraße zweigt von der Reckerstaler Straße ab und verläuft dann nach Norden. Ein weiterer Ausbau der Talstraße durch die Änderungsplanung ist nicht vorgesehen. Im Süden des Plangebiets zweigt eine kleine Stichstraße nach Westen ab und führt zu den öffentlichen Parkflächen mit Wendehammer, die dem Gemeindekindergarten und Dorfgemeinschaftshaus zugeordnet sind. Relativ mittig der Talstraße befindet sich eine Verbindungsstraße zu der westlich parallel verlaufenden Langen Straße. Diese Verbindungsstraße ermöglicht eine weitere Erschließungsmöglichkeit des MD1-Gebietes, bei einer zukünftigen ggfs. anderweitigen Nutzung der Flurstücke im nördlichen MD1-Gebiet.

Die Erschließungsstraße (Talstraße) ist bestehend und vollständig erschlossen. Sie gliedert sich in einen 4m breiten Asphalt- und einen 1m breiten Pflasterstreifen. Grünstreifen als Straßenbegleitgrün auf beiden Seiten verbreitern optisch den Straßenraum.

Das im Bebauungsplan gekennzeichnete Gebiet „Harthausen Süd-I“ wurde im Jahr 2015 bereits mit Stromversorgungsleitungen erschlossen. Die Stromversorgung ist durch ein bereits erdverlegtes Kabel entlang der Talstraße gesichert. Die Erschließung erfolgte im Zuge der Breitbanderschließung.

11 Bodenordnung - Grundstücksaufteilung

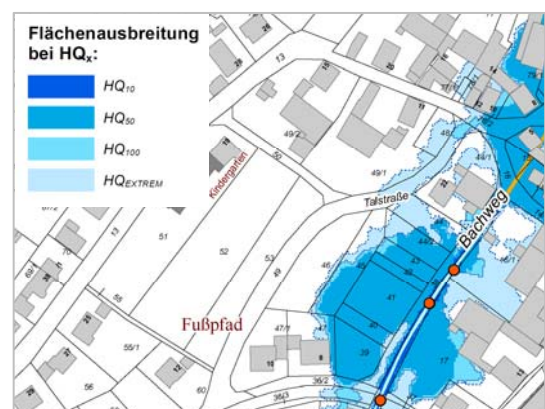
Die Flurstücke 49, 50, 51 und 52 sind im Eigentum der Gemeinde Igersheim. Die nördlichen und südlichen Plangebietsflurstücke 44/1, 45, 46, 48, 49/1, 49/2 und 53 befinden sich in Privateigentum. Flurstück Nr. 53 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 45 und 46 werden noch von der Gemeinde erworben und wie im Bebauungsplan vorgesehen in Bauflächen aufgeteilt. Die Restflächen der Flurstücke Nr. 45 und 46 (Bauplatz Nr. 6) bleiben in Privateigentum.

12 Hochwasserschutz

Zur Planung von neuen Bauplätzen im südöstlichen Bereich wurden die Ergebnisse aus den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten BW (HWGK, erhalten am 12.08.2015 von Gemeinde Igersheim) herangezogen. Diese zeigen, dass im Plangebiet bereits Überflutungen bei Hochwasserereignissen der Jährlichkeit HQ50 zu erwarten sind.

Um einer Gefährdung durch Hochwasser vorzubeugen, wurde auf den Bauplätzen fünf und sechs das Baufenster so gewählt, dass dieses vollständig außerhalb der HQ100 Flächenausbreitung liegt. Das Plangebiet befindet sich zu Teilen im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Harthäuser Talbaches. In Überschwemmungsgebieten gilt § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Abs. 1 Ziff. 2 WHG untersagt. Abweichend hiervon kann der Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zugestimmt werden, wenn alle Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG erfüllt werden. Ein Nachweis hierüber ist im Rahmen der einzelnen Baugesuche durch ein fachkundiges Büro zu erbringen. Eine ausnahmsweise Genehmigung erteilt nach § 65 Abs. 3 WG i.V.m. § 84 Abs. 2 WG bei baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen die Gemeinde, bei Bestehen einer Baugenehmigungspflicht die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Für den Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraums ist ein separates Wasserrechtsverfahren erforderlich.



13 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind die Immissionsquellen Kindergarten und Spielplatz, Dorfgemeinschaftshaus mit Veranstaltungen und landwirtschaftliche Betriebe anzutreffen.

13.1 Lärmschutz

Für die öffentlichen Nutzungen Spielplatz und Kindergarten gilt das Toleranzgebot für Kinderlärm. Im Jahr 2011 gab es eine Gesetzesänderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes bei der erklärt wird, dass der Lärm spielender Kinder zumutbar sei, es handele sich hierbei um "Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung".

Das Dorfgemeinschaftshaus wird von den lokalen Vereinen als Treffpunkt und Veranstaltungsraum genutzt. Die Vereine nutzen das Gebäude für regelmäßige Treffen und Sitzungen unter der Woche von Dienstag bis Freitag im Rahmen ihrer ehrenamtlichen Arbeit. Diese Sitzungen äußern sich aber eher als „gemütliches Beisammensein“ und nicht als geräuschintensive Veranstaltungen. Größere private und öffentliche Veranstaltungen werden im Harthäuser Dorfgemeinschaftshaus noch bis zu 6 Stück im Jahr durchgeführt. Die Anzahl der Veranstaltungen ist in den letzten Jahren deutlich rückläufig. Zu nennen sind unter anderem der Gemeindefasching und das Wunschkonzert der Musikkapelle (Dauer des Wunschkonzertes bis spätestens 24 Uhr). Frühere Lärmimmissionen durch nächtlich abfahrende Pkws, die entlang der Langen Straße parkten, konnten durch den Bau der Parkplätze südöstlich des Dorfgemeinschaftshauses deutlich reduziert werden.

Die bestehende Situation äußerte sich bisher als unproblematisch für Anlieger und Umgebungsbebauung. Aufgrund dieser Ausgangslage und der aktuell rückläufigen Tendenz der Nutzungsintensität ändert auch die Überplanung der Bestandssituation nicht die funktionierende Nutzungsvermischung in der Ortsmitte von Harthausen.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis hat die Gemeinde Igersheim das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co.KG, Höchberg, mit der Erstellung einer Schallimmissionsprognose beauftragt. Das Gutachten vom 23.03.2016 mit der Berichtsnummer Y0072/002-01 wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden wie nachfolgend dargestellt, im Bebauungsplan berücksichtigt:

Kapitel 6 des Gutachtens: Bewertung, Hinweise zum Schallschutz

Immissionen durch den regulären Betrieb der Freizeitanlagen:

„Die Nutzung des Basketballplatzes führt in den Ruhezeiten zu deutlichen Überschreitungen des maßgeblichen Richtwertes und ist in diesen Zeiträumen nicht zulässig. Außerhalb der Ruhezeiten (werktags 08:00 Uhr – 20:00 Uhr ist der Richtwert von 60 dB(A) am unmittelbar angrenzenden Grundstück erst bei einer deutlichen zeitlichen Einschränkung auf ca. 2 Stunden täglich eingehalten. Da eine derartige zeitliche Begrenzung der Nutzung schwer umsetzbar und kontrollierbar ist, ist der Basketballplatz in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Baugrundstücken somit problematisch.“

→ Der Basketballplatz wird aufgegeben, da dieser ohnehin nicht oder nur kaum genutzt wird.

Musikproben:

„Die Musikproben im DGH führen an den geplanten Baugrundstücken zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte, wenn die Proben bis maximal 22:00 Uhr und nur bei geschlossenen Fenstern erfolgen.“

→ Die Beschränkungen werden den Musiklehrern und Gruppenleitern zur Beachtung mitgeteilt.

Familienfeiern:

„Die Nutzungen im DGH bei Familienfeiern führen bei der Belüftung des Veranstaltungsraumes über geöffnete Fenster zu deutlichen Richtwertüberschreitungen. Ursächlich ist die Lüftung über die Fenster. Beim Betrieb mit geschlossenen Fenstern und mechanischer Belüftung der Räumlichkeiten werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Die Zu- und Abluftöffnungen der Lüftungsanlage dürfen bei Positionierung auf dem Dach (s. S.A5) eine Schalleistung von LW = 80 dB(A) nicht überschreiten. Bei einer abweichenden Positionierung ist die Zulässigkeit ggf. zu überprüfen. „

→ Umbaumaßnahmen am Dorfgemeinschaftshaus sind angedacht, im Rahmen dieser ist ebenso die Installation einer Lüftungsanlage geplant. Der genaue Umsetzungszeitraum ist aktuell noch unbekannt.

Musikveranstaltungen:

„Die Nutzung im DGH bei Musikveranstaltungen (Fasching etc.) führen analog zu den Familienfeiern zu deutlichen Überschreitungen auf allen Baugrundstücken. Beim Betrieb mit geschlossenen Fenstern und mechanischer Belüftung werden die maßgeblichen Richtwerte während der Ruhezeit tagsüber eingehalten, während der Nacht treten weiterhin Überschreitungen auf. Die Immissionen werden durch die Schallabstrahlung der Fenster (Annahme: $R_w = 32$ dB) dominiert.

Musikveranstaltungen mit hohen Innenpegeln (Fasching, Disko u.ä.) sind nach 22:00 Uhr nur im Rahmen von seltenen Ereignissen zulässig.“

→ Musikveranstaltungen finden im Dorfgemeinschaftshaus nur selten statt (3- bis 4-mal pro Jahr), damit liegt die Anzahl der Veranstaltungen weit unter 18 Tagen, weil diese Veranstaltungen i.d.R. jeweils nur an einem Tag stattfinden. Das Gutachten weist auf Seite 5 daraufhin, dass Ereignisse gemäß 18. BImSchV als selten gelten, wenn sie an nicht mehr als 18 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochen-

enden auftreten. Umbaumaßnahmen am Dorfgemeinschaftshaus sind angedacht, im Rahmen dieser sind bspw. Veränderungen an den Fenstern geplant.

Park- und Fahrverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen:

„Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärmimmissionen werden zur Nachtzeit im unmittelbaren Nahbereich zum Parkplatz und entlang der Verbindungsstraße zur Talstraße überschritten. Bei einer Bewertung der Musikveranstaltungen als seltenes Ereignis sind diese Schallimmissionen aus Verkehr nicht zu betrachten. Bei allen weiteren, regulären Nutzungen mit geringerem Verkehrsaufkommen sind keine Überschreitungen des Grenzwertes zu erwarten.

Damit führt auch die Bewertung des Verkehrslärms im Rahmen des Neubaus der Stellplätze einschließlich Verbindungsstraße nach der 16. BImSchV nicht zu unzulässigen Schallimmissionen.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Stellplätze öffentlich gewidmet sind. Bei einer Zuordnung der Stellplätze zum Anlagenlärm ist sowohl bei den Beurteilungspegeln (lauteste Stunde) als auch bei den dann zu betrachtenden Spitzenpegeln (Abstand < 15 m) mit unzulässigen Immissionen zu rechnen.

Konflikte zwischen dem Parkplatz und den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken sind bei der Nutzung während der Nacht nicht auszuschließen.“

→ Bei den Stellplätzen handelt es sich um öffentliche Stellplätze.

13.2 Landwirtschaft

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“, innerörtliche Dauerkleingärten und Dorfgebietsflächen zu einem Dorfgebiet mit abgestufter Nutzungsintensität mit dem Ziel der innerörtlichen Entwicklung für Wohnbebauung umgewidmet.

Schützenswerte landwirtschaftliche Betriebe sind der Vollerwerbsbetrieb Gramlich auf Flurstück 44/1 und der nächstgelegene Landwirt Kemmer auf Flurstück 49/1. Der Betrieb Gramlich unterhält Rindviehhaltung (ca. 70 kleine bis große Tiere) und wird als zukunftsfähig eingestuft, da hier ein Hofnachfolger vorhanden ist, der voraussichtlich 2016 den Hof übernehmen wird. Die Gebäudesubstanz der Stallungen ist jedoch deutlich verbesserungsfähig. Der Hofnachfolger zieht eine Aussiedlung in Erwägung.

Der Landwirt Kemmer ist bereits im Rentenalter und besitzt keine Tierhaltung mehr, hier kann von einem auslaufenden Betrieb ausgegangen werden. Der Betrieb und das Eigentum gingen auf die Nichte Daniela Schäffner über. Für den Betrieb sind jedoch noch eine geringe Anzahl genehmigte Tiermassen (Schweine) vorhanden. Der Aktenvermerk des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 27.07.2015 zur Besprechung vom 20.07.2015 äußert jedoch, dass aufgrund der geringen Anzahl „genehmigter Tiermassen hier mit einer Wohnbebauung im Dorfgebiet keine Probleme zu erwarten sind, vielmehr ist dies im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu behandeln“.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes in unmittelbarer Nähe zu den landwirtschaftlichen Anwesen und zu dem Dorfgemeinschaftshaus erfolgte die Ausweisung als Dorfgebiet mit einer Zulässigkeit bzgl. der Tierhaltung ausschließlich im MD1-Bereich. Wie bereits in Kapitel 6 beschrieben, ergab sich bei der Überplanung und Neuaufteilung des Plangebietes hinsichtlich seiner Nutzungen ein klassischer Dorfgebietscharakter mit 45% Flächenanteil für landwirtschaftliche Hofstellen, 20% Flächenanteil für öffentliche Nutzungen und 35% Flächenanteil für vermutlich zukünftige Wohnbebauung. Damit steht die Nutzungsumwidmung im Einklang mit der Bestandsituation.

14 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Harthausen-Süd-I, 3. Änderung“ in Igersheim-Harthausen werden bodendenkmalpflegerische Belange des Mittelalters und der Neuzeit berührt. Die archäologische Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Harthausen (Prüffall M1) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Für den als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen historischen Ortsbereich Harthausen (Bereich 1M) ist die Existenz archäologischer Quellen – Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG – begründet zu vermuten. Urkundlich wird der Ort erstmals im Jahr 1185 im Besitz des Würzburger Neumünsters erwähnt. Im ausgewiesenen Bereich bestanden zwei historische Hofstellen und die abgegangene Dorfschmiede zu deren Bau- und Besitzgeschichte bislang keine Informationen vorliegen. Als letzten Relikten der über andere Sachquellen nicht greifbaren mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungs-/ Handwerkseschichte und lokalen Sachkultur kommt der Erhaltung, bzw. Dokumentation archäologischer Funde und Befunde eine besondere Bedeutung zu. Flächige Baumaßnahmen / Neubauvorhaben sollen deshalb zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Diese Angaben dienen der Planungssicherheit, wo und in welchem Umfang bodendenkmalpflegerische Erhaltungsvorstellungen vorliegen, bzw. eine frühzeitige Beteiligung an archäologisch relevanten Baumaßnahmen notwendig wird. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, vertreten durch Frau Dr. Susanne Arnold (susanne.arnold@rps.bwl.de) eingereicht werden.

Weiterhin wird für den gesamten Geltungsraum auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Eingriffe archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß §20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 - Archäologische Denkmalpflege) 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.

15 Naturschutz und Artenschutz

Es befinden sich keine punktuellen und flächenhaften Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet `Harthausen-Süd-I, 3. Änderung`. Naturschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind damit nicht gegeben.

Bei der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach §44 und 45 BNatSchG für das Plangebiet wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Störungen überprüft. Die Artenschutzprüfung mit Stand vom 12.05.2016 wird Bestandteil der Begründung und ergab, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt werden:

- (1) Um den Erhalt der bedeutenden Grünstrukturen (Hecken und Streuobstbeständen) zu sichern, wurde das Baufenster im westlichen MD2 Gebiet im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses an den Bewuchs angepasst.
- (2) Rodungen sind im Gebiet nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- (3) Um den geringen Lebensraumverlust für Zauneidechsen auszugleichen, ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Steinhaufen aus Lesesteinen (Durchmesser 20-40cm) im Umfang von 2 m³ aufzuschütten.

Gutachterliches Fazit der saP:

„Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt.

Da es sich um eine sowohl zeitlich als auch räumlich eng begrenzte Maßnahme handelt und Rodungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig sind, werden die Verbotstatbestände des. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der nachgewiesenen Brutvögel nicht erfüllt.

Der zu erwartende geringe Lebensraumverlust für die Zauneidechse wird durch die Anlage eines Lesesteinhaufens ausgeglichen.

Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus der Sicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden.“

16 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung, sowie der Umweltbericht, sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Rahmen der bisherigen kommunalen Planungen noch keine Umweltprüfung über den gesamten Geltungsbereich durchgeführt. Umweltbelange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

- Entsprechend Kapitel 2 der vorliegenden Begründung ist kein Umweltbericht notwendig.
- Der neue Bebauungsplan `Harthausen-Süd-I, 3. Änderung` vermeidet die Ausweisung von Bauplätzen im Außenbereich und optimiert die Auslastung der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur und bewirkt damit langfristig eine Verbesserung für den Umweltschutz.

17 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im beschleunigten Verfahren. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit vorherigem Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird und Naturschutzbelange nicht beeinträchtigt werden. Beides ist hier nicht der Fall.

Bei der Überprüfung, ob die Planung ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem UVP-Gesetz darstellt, ist nach einheitlichen Maßstäben die Auswirkung auf die Umwelt frühzeitig und umfassend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Eine UVP-Pflicht für einen Bebauungsplan liegt vor, wenn die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO über 100.000 m² liegt. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist dann durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m² und 100.000 m² liegt. Der Bebauungsplan `Harthausen Süd-I, 3. Änderung` weist unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl eine überbaubare Grundstücksfläche von 6.042 m² auf. Demzufolge ist der vorliegende Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben und unterliegt auch keiner Vorprüfung.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten oder anderen Schutzgebieten bestehen nicht. Der Lageplan des Bebauungsplanes verdeutlicht, dass keine Schutzgebiete durch die vorliegende Planung berührt werden.

18 Änderungen durch die vorliegende Planung

- Änderung der Art der baulichen Nutzung zu Dorfgebiet
- Änderung des Maßes der baulichen Anlagen im Dorfgebiet auf 60%, im ehemaligen Gemeinbedarfsgebiet auf 40% und in den ehemaligen Grünflächen ebenfalls auf 40% gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- Anpassung der Höhenfestsetzung an die Arten der baulichen Nutzungen
- Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes soweit sinnvoll

19 Abwägung

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Beeinträchtigungen der verschiedenen Belange für die Bestandssituation ersichtlich.

Aufgrund des Schutzes von Außenbereichsflächen durch die Innenentwicklungsmaßnahme und lediglich planungsrechtlichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation sowie dem rechtskräftigen Bebauungsplan kommt die Gemeinde Igersheim zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan `Harthausen-Süd-I, 3. Änderung` den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung vollständig Rechnung trägt.

Gemeinde Igersheim, den

Frank Menikheim, Bürgermeister