

**Stadt Achern, OT Fautenbach
Baugebiet „Kirchbühnd“**

Machbarkeitsstudie zur Vorbereitung einer Erschließungsmaßnahme, hier: Kurzfassung

Die KBB GmbH wurde beauftragt die Mitwirkungsbereitschaft bei allen Eigentümern im geplanten Erschließungsgebiet „Kirchbühnd“ im Ortsteil Fautenbach herzustellen. Mitwirkungsbereitschaft bedeutet, dass ein Grundstückseigentümer sich dazu bereit erklärt sein(e) Grundstück(e) in die Baugebietsentwicklung zu den im späteren Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Achern und der KBB GmbH und den in der Kostenerstattungsvereinbarung festgelegten Konditionen (im Wesentlichen 100 % Kostentragung und voraussichtlich 30 % Flächenbeitrag) einzubringen.

Der Eigentümer hat später in der amtlichen Umlegung die Möglichkeit sich mittels Unterzeichnung der Kostenerstattungs- und Zuteilungsvereinbarung einen vereinbarten Bauplatz zuteilen zu lassen, sein Grundstück anhand des vom Umlegungsausschuss noch zu ermittelten Einwurfswertes innerhalb der Umlegung mit definiertem Geldausgleich abzugeben oder das Grundstück an einen privaten Dritten samt Kostenerstattung und Zuteilung zu übertragen bzw. zu verkaufen.

Das Ergebnis der Mitwirkungsbereitschaft soll in einer Risikoabschätzung mit erster Wirtschaftlichkeitsbetrachtung münden und der Stadt und den Eigentümern mögliche Chancen, Risiken und daraus entstehende Handlungsoptionen aufzeigen.

Grundlage der Gespräche mit den Eigentümern, die seitens der KBB GmbH ab dem 16.07.2015 durchgeführt wurden, bildeten der Bebauungsplanvorschläge Variante 1 mit einer Bruttobaufläche von ca. 1,8 ha sowie Variante 2 mit ca. 1,2 ha. Aufgrund der südlichen „gezackten“ und nicht längs von Grundstücksgrenzen verlaufenden Abgrenzung sowie aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wurde Variante 2 verworfen. In den späteren Gesprächen stellte sich überdies heraus, dass eine Hauptverkehrsanbindung auf freiwilligem Weg nur an der westlich des Plangebiets gelegenen *Mühlenstraße* (Variante 1) möglich ist. Gem. rechtskräftigem Flächennutzungsplan wären beide Varianten umsetzbar.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die Bestandsbebauung *Mühlenstraße*, im Osten und Süden an den Außenbereich an. Der Bebauungsplanvorschlag Variante 1 sieht die Haupteerschließung an der im Westen gelegenen *Mühlenstraße* und eine Geh-/Radweganbindung bzw. „Notüberlauf“ an der nördlich des Gebiets gelegenen *Mühlenstraße* vor. Im Süden sieht das vorgelegte Plankonzept einen Abdriftstreifen zu einem Aussiedlerhof vor. Die Erschließung der zunächst angedachten 23 neuen Wohnbaugrundstücke ist über eine Ringstraße vorgesehen. Um das Gebiet im Freispiegelgefälle entwässern zu können, sind die neuen Leitungen in den oben erwähnten Geh-/Radweg im Norden des Plangebiets einzulegen.

Neben der Abfrage bei den beteiligten Grundstückseigentümern wurden folgende Sachverhalte im Vorgriff auf ein bevorstehendes Bebauungsplanverfahren „Kirchbühnd“ geprüft:

Natur- und Artenschutz

In der Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags der arguplan GmbH vom 09.08.2016 hat die artenschutzrechtliche Prüfung ergeben, „dass infolge der geplanten Ausweisung des Wohngebiets Kirchbühnd in Achern-Fautenbach bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.“ Gemäß den erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des § 44 BNatSchG soll zum Schutz der Nester brütender Vogelarten die Beanspruchung der Vegetationsbestände außerhalb der Brutzeit erfolgen und der Brennesselbestand im südöstlichen Plangebiet kurz gemäht werden, um den Zauneidechsen keinen Lebensraum mehr zu bieten. Als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind für den Star drei artspezifische Nisthilfen im Umfeld des Vorhabensbereich aufzuhängen. Der Erhalt der alten Obstbaumreihe am südlichen Rand des geplanten Geltungsbereichs wird auch artenschutzrechtlich begrüßt.

Lärmschutz

Die Ergebnisse der Lärmuntersuchungen der FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH vom 14.04.2016 bei zwei landwirtschaftlichen Betrieben im Süden und im Norden des Plangebiets liegen vor. In der Beurteilung kommt der Fachgutachter zur Schlussbeurteilung, dass durch die schalltechnisch relevanten Betriebstätigkeiten der beiden Betriebe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm Tag für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) auf allen geplanten Baugrundstücken eingehalten werden. Im Nachtzeitraum finden auf den beiden Hofstellen im Regelbetrieb keine schalltechnischen Betriebsvorgänge statt.

Verkehrliche Untersuchung

In der Ortschaftsratssitzung am 26.01.2016 wurden von Bürgern Einwände anhand einer Unterschriftenliste gegen das geplante Verkehrskonzept für das Plangebiet vorgetragen. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob die von der Bundesstraße 3 abgehenden beiden Zufahrtsstraßen Tal- / Mühlenstraße den zusätzlichen Verkehr, verursacht durch das Neubaugebiet, aufnehmen können. Der vorliegende Erläuterungsbericht zur verkehrlichen Untersuchung des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler & Leutwein vom 07.10.2016 kommt in der Zusammenfassung zu dem Ergebnis, dass „aus verkehrlicher Sicht [...] somit kein Ausschlusskriterium zur Realisierung des Baugebietes „Kirchbühnd“ gesehen...“ wird. Zusätzlich fand im September 2016 eine Parkraumerfassung im Bereich der Alten Kirche Fautenbach und des Friedhofs statt. Auch hier ergaben sich keine Sachverhalte, die gegen eine Baugebietsentwicklung „Kirchbühnd“ sprechen würden. In der Ortschaftsratssitzung am 11.10.2016 wurden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und Parkraumerfassung der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Vorbehalte der in der Sitzung anwesenden Anwohner gegen die zusätzliche Verkehrsbelastung ausgelöst durch das Neubaugebiet konnten nicht ausgeräumt werden.

Als vertrauensbildende Maßnahme wurde zugesagt, dass das durchgeführte Verkehrsgutachten, aber auch der durchgeführte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag und die Lärmuntersuchung, auf der Homepage der Stadt öffentlich zugänglich eingestellt werden.

Im Ergebnis kommt die Studie zu folgenden Feststellungen:

- Im Plangebiet besteht ein hohes Maß an Mitwirkungsbereitschaft. Die Straßenanbindung kann an die südwestlich des Plangebiets liegende *Mühlenstraße* realisiert werden. Für die Kanalableitung im Freispiegelgefälle und eine Geh-/Radwegeanbindung an die nördlich des Plangebiets liegende *Mühlenstraße* wurde mit dem betroffenen Grundstückseigentümer im Norden des Plangebiets eine machbare Lösung vereinbart. Die Grundstücke werden zur Anbindung des Baugebiets „Kirchbühnd“ mit einem öffentlichen Geh- und Radweg sowie an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Mühlenstraße zur Verfügung gestellt.
- Aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen wäre gegenüber der ursprünglichen Variante 1 eine bessere Straßenanbindung im Westen wünschenswert. Die davon betroffenen Eigentümer lehnen den Lösungsvorschlag zu einem flächengleichen Grundstückstausch jedoch ab.
- Bei allen zuvor genannten Gutachten handelt es sich um frühzeitige Untersuchungen, welche später im Bebauungsplanverfahren gefordert und somit einfließen werden.
- Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahren ist noch zu prüfen, ob die Eigentümer angrenzend an die im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke auf das Ausbringen von chemisch- / synthetischen Spritzmittel verzichten oder ersatzweise ein entsprechender Abstandstreifen festzulegen ist.
- **Als Fazit wird nach Würdigung aller Gesprächs- und Untersuchungsergebnisse eine Durchführung der Entwicklungsmaßnahme als machbar beurteilt.**

Anlage: mögliches Erschließungskonzept auf Basis Bebauungsvorschlag Variante 1

KBB GmbH, Baden-Baden, den 27.10.2016


Stefan Ursprung
Geschäftsführer

Stadt Achern, OT Fautenbach
Baugebiet „Kirchbühnd“
Mögliches Erschließungskonzept

Anlage

