

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Rems-Murr-Kreis
Stadt Murrhardt
Gemarkung Fornsbach, Flur 0

Kurzbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans

Gewerbegebiet "Mühlwiesen II"

Begründung
ausgearbeitet:

Heidenheim, den 25.10.2018

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
E-Mail info@jung-part.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Erfordernis und Gegenstand der Planänderung	1
1.1	Rechtsgültiger Bebauungsplan	1
1.2	Anlass und Erfordernis der Planänderung	1
1.3	Lage und übergeordnete Planvorgaben	1
1.4	Verfahren	2
2.	Geplante Änderungen	3
3.	Belange der Umwelt	4
3.1	Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes	4
3.2	Natura 2000 nicht betroffen	4
3.3	Störfallbetriebe	4
3.4	Sonstige Umweltbelange in der Abwägung	4
3.5	Ökologischer Ausgleich	5
3.6	Artenschutzrechtliche Beurteilung	5
3.7	Fazit	5

1. Anlass, Erfordernis und Gegenstand der Planänderung

1.1 Rechtsgültiger Bebauungsplan

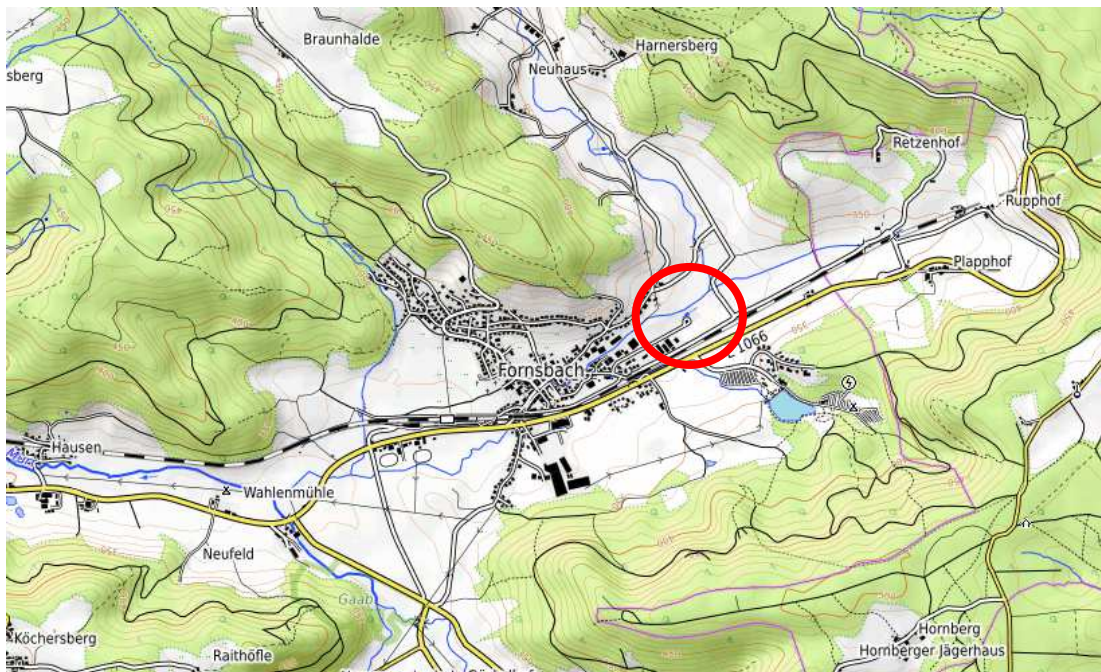
Der Bebauungsplan der Stadt Murrhardt, Gemarkung Fornsbach „Mühlwiesen II“ ist seit dem 14.03.1998 rechtskräftig. Dieser stellt das Gebiet als Gewerbegebiet dar, das durch Nutzungsgrenzen in vier Teilbereiche gegliedert ist. Diese unterscheiden sich ausschließlich hinsichtlich der erlaubten Firstrichtung. Die Erschließungsstraße „Im Beundle“ erschließt das Gebiet von Westen und endet in einer Wendepflanzung in der Mitte. Die Fläche wird von allen Seiten durch eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten eingerahmt.

Die Straße besteht bereits, Betriebe haben sich im Gewerbegebiet derzeit noch nicht angesiedelt, der nordöstliche Bereich wird jedoch als Lagerfläche genutzt.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlwiesen II“ regelt die städtebauliche Ordnung eines Gewerbegebiets im Osten von Fornsbach. Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes zu ermöglichen, der zur gewerblichen Entwicklung der Stadt Murrhardt einen wesentlichen Beitrag leistet.

1.3 Lage und übergeordnete Planvorgaben



Lage des Änderungsbereichs: rot umrandet
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM/Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Das Änderungsgebiet liegt am östlichen Rand von Fornsbach.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als bestehendes Gewerbegebiet aus.

Der Regionalplan der Region Stuttgart stellt die Fläche als Siedlungsbereich (Industrie und Gewerbe) dar.

Es werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Damit bleibt der Plansatz des LEP 5.3.2 (Z) (Schonung land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden) des Landesentwicklungsplans (LEP) unberührt.

Da der Bauleitplan einer innerörtlichen Entwicklung dient, gilt dies auch für das „Anbindungsgebot“ gem. P.S. 3.1.9 LEP.

1.4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 27.200 m², die überplante Fläche für die Änderung beträgt ca. 10.610 m² (Gewerbefläche GE 1). Bei einer GRZ von 0,8 bleibt die überbaubare Grundfläche mit ca. 8.490 m² im Änderungsbereich weit unter der Schwelle von 20.000 m² (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Auch bei Hinzurechnung des nördlichen Teils mit ca. 8.270 m² (Gewerbefläche GE 2) und einer überbaubaren Fläche von ca. 4.135 m² (GRZ=0,5) wird der Wert nicht überschritten. Die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für das Gesamtareal des Bebauungsplans ca. 12.625 m².

Da auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird und die sonstigen Belange der Umwelt nicht in erheblichem Maß berührt werden, sind damit die Voraussetzungen für die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

2. Geplante Änderungen

Der Bebauungsplan wird an bestehende Nutzungsabsichten angepasst. Dabei ist der Bau einer Halle im südlichen Bereich geplant.

Ursprünglich sah die Planung im gesamten Geltungsbereich eine offene Bauweise vor, sowie eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,7. Die Gewerbefläche war in vier Teile aufgeteilt, die sich hinsichtlich der Firstrichtung unterschieden. Die westlichen Bereiche erlauben dabei eine Firstrichtung längs und quer zur Erschließungsstraße, die beiden östlichen Bereiche nur längs.

Die geplante Halle erstreckt sich jedoch über die Nutzungsgrenze. Aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise wird die Hallenlänge im rechtskräftigen Bebauungsplan auf 50m begrenzt.

Diese Länge ist jedoch für den Bedarf der Firma nicht ausreichend. Im Zuge der Änderungen wurde deshalb die Nutzungsgrenze im südlichen Bereich gestrichen. Dort sollen nun ebenso Firstrichtungen längs und quer zur Erschließungsstraße möglich sein.

Das Gewerbegebiet wurde in zwei Gebiete, GE 2 (nördlich der Erschließungsstraße) und GE 1 (südlich) aufgeteilt. Für das gesamte südliche Gebiet (GE 1) wurde die Grundflächenzahl auf 0,8 angehoben, die Geschossflächenzahl auf 1,2.

Als Bauweise ist dort nun die abweichende Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 100 m möglich. Die festgesetzte Gebäudelänge kann durch ein angegliedertes Bauteil um bis zu 30 m überschritten werden. Als angegliedert werden Bauteile betrachtet, die den Hauptteil des Gebäudes in Bezug auf die Breite um 50 % unterschreiten (Abbildung).

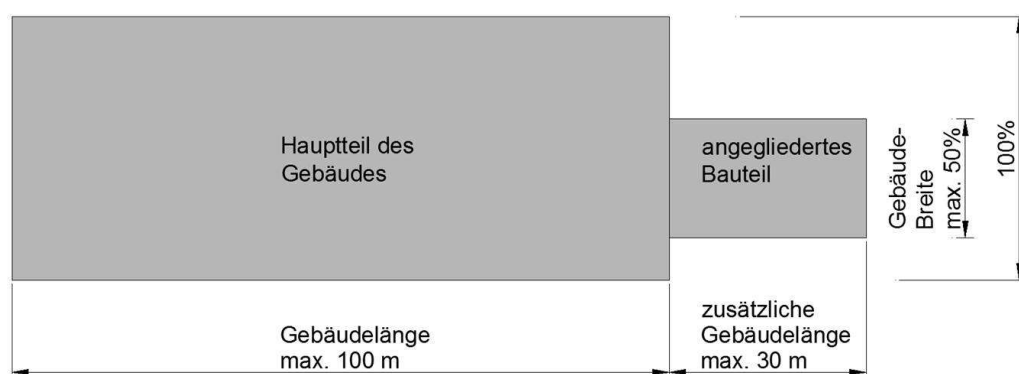


Abbildung: Schema der abweichenden Bauweise

In den bestehenden Festsetzungen wurde eine Mindesthöhe für die Dachneigung von Sattel bzw. Giebeldächern definiert. Diese wurde für beide Nutzungsabschnitte in der Änderung gestrichen. Die max. Höhenlage der baulichen Anlagen bei GE 2 bleibt unverändert und richtet sich weiterhin nach Anlage A. Für GE 1 wurde sie für alle Dachformen einheitlich auf 339,00 m. ü. NN. begrenzt.

Die EFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) wurde im GE 1 auf max. 328,00 m ü. NN. festgesetzt und bezieht sich bei versetzten Geschossen auf den überwiegenden Teil der Grundstücksfläche. Die EFH von GE 2 bleibt unverändert und bezieht sich weiterhin auf die Höhe der Erschließungsstraße.

Die festgesetzten EFH müssen im GE 1 sowie im GE 2 auf 30 cm genau eingehalten werden.

3. Belange der Umwelt

3.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt. Er dient der effizienten Ausnutzung der Flächen im Innenbereich durch Nachverdichtung und schont somit Flächen im Außenbereich.

Die überplante Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 10.610 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 bleibt die überbaubare Grundfläche deutlich unter der Schwelle von 20.000 m² (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird ebenfalls nicht begründet.

Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nach FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutzrichtlinie und BNatSchG ist nicht erkennbar.

Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs. 3 S. 1).

3.2 Natura 2000 nicht betroffen

Die Änderung lässt nicht befürchten, dass Erhaltungsziele oder die Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung („FFH-Gebiete“) bzw. der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Es befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete in der Nähe.

3.3 Störfallbetriebe

Durch die Bebauungsplanänderung werden weder „Störfallbetriebe“ ermöglicht, noch wird die Bebauung in die Nähe solcher Betriebe gerückt. Eine Gefahr schwerer Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG besteht demnach nicht.

3.4 Sonstige Umweltbelange in der Abwägung

Auch ohne Erstellung eines Umweltberichtes sind dennoch die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen sind gering. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder Lebensräume werden ebenfalls nicht beansprucht.

Im nördlichen Bereich (außerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich ein nach § 33 NatSchG geschütztes Biotop. Durch die Änderung werden jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Biotop erwartet.

Die Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser ändern sich aufgrund der Anpassung der Festsetzung geringfügig. Im südlichen Bereich ist demnach eine etwas höhere Flächenversiegelung erlaubt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nach Hochwasserrisiko-Karte (LUBW) im nordwestlichen Bereich Überflutungen bei einem durchschnittlich alle 100 Jahre auftretenden Hochwasser (HQ100) zu erwarten. Die Änderungen wirken sich jedoch nicht auf das Überschwemmungsgebiet aus.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität ist nicht erkennbar.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erkennbar. Es ist keine erhebliche Änderung der Emissionen zu befürchten. Bezüglich des Umgangs mit Abwässern wird die bestehende Situation durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Abfallentsorgung erfolgt kreisweit durch den Landkreis.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird nicht behindert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan grenzt nördlich an das Landschaftsschutzgebiet „Fichtenberger Rot-, Murr- und Fornsbachtal mit angrenzenden Höhenzügen“. Durch die Änderungen im abgewandten Südteil werden keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet erwartet.

Kulturgüter und Sachgüter sind ebenfalls nicht beeinträchtigt. Prägende Denkmale sind nicht betroffen.

Erhebliche Wechselwirkungen die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen können, wurden nicht festgestellt.

3.5 Ökologischer Ausgleich

Außerdem gelten bei Einhaltung der 20.000 m² - Grenze Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung eines ökologischen Ausgleichs (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4).

3.6 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine neuen Gesichtspunkte.

Insofern ist die Auslösung von Verbotstatbeständen nicht begründbar.

3.7 Fazit

In der Schlussfolgerung ergeben sich keine Anhaltspunkte, die gegen die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sprechen.

G:\DATEN\18xxMühlwiesen_1.Änderung\B181025.doc