Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

Vorentwurf

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung im Geltungsbereich Bereich des Bebauungsplanes

"Am Waldsee II"

Ausgearbeitet:

Heidenheim, den 12.03.2020

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

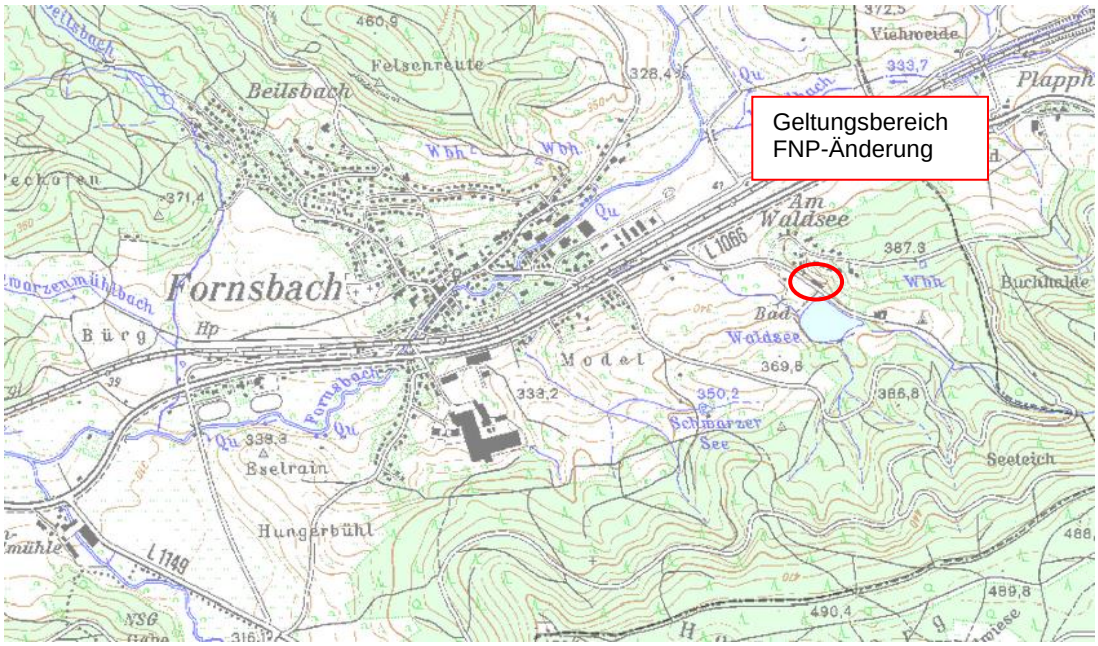
INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 1
2. EINFÜGUNG IN DIE ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN 2
2.1 Regionalplan 2
2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt 2
3. DIE GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES 3
4. DER BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES 3
4.1 Lage und Topographie 3
4.2 Nutzung 3
4.3 Eigentumsverhältnisse 3
4.4 Vorhandener Baubestand 3
5. DER BESTAND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES 4
6. ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR 4
6.1 Verkehrserschließung 4
6.2 Landwirtschaftlicher Verkehr 4
6.3 Abwasserbeseitigung 4
6.4 Wasserversorgung 5
6.5 Altablagerungen 5
6.6 Anschluss an das Versorgungsnetz für elektrischen Strom 5
7. ALLGEMEINE ART DER BAULICHEN NUTZUNG 5

1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Östlich des Stadtbezirks Fornsbach (Stadt Murrhardt), befindet sich das Restaurant „Kulinarium Restaurant Waldsee“ in nächster Nähe zum Fornsbacher Waldsee. Der Betreiber möchte seine Anlage um ein Gästehaus mit Außenanlagen vergrößern. Der Gastronomiebetrieb ist ein wichtiger Bestandteil der Murrhardter Tourismusstruktur.

Zwar besteht bereits ein Gebäude, jedoch liegt dieses im Außenbereich. Eine Privilegierung im Sinne des § 35 BauGB kann nicht geltend gemacht werden, weshalb die Aufstellung Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

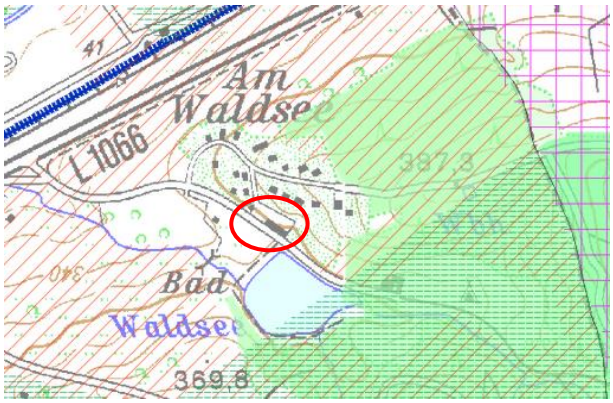


Lage des Geltungsbereichs (Kartengrundlage: Topographische Karte M 1 : 25.000, unmaßstäblich wiedergegeben)

2. Einfügung in die übergeordneten Planungen

2.1 Regionalplan

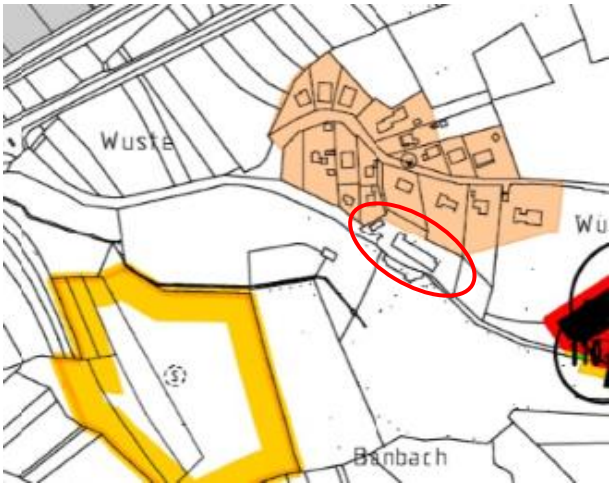
Südlich und östlich des Gebiets befinden sich Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft und Waldfunktionen (grün), für Naturschutz und Landschaftspflege (dünne rote Diagonalschraffur) sowie ein Regionaler Grünzug (waagerechte grüne Strichelung). Nördlich verläuft eine Trasse für den Schienenverkehr (dick blau gestrichelt).



(Quelle: Geoportal des Landes Baden-Württemberg)

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt befindet sich das Gebiet im Außenbereich, im Norden grenzt das Allgemeine Wohngebiet „Am Waldsee-NEU“ an. Etwas weiter östlich liegt eine bestehende Sonderbaufläche und weiter südlich ist eine geplante Sonderbaufläche dargestellt.



(Quelle: rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt)

3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst den Großteil des Flurstücks 644/1 und beinhaltet einen Teil des Flurstücks 391, und damit einen Teil der südlich entlangführenden Straße „Am Waldsee“. Der genaue Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 4.300 m^2 geht aus der Planzeichnung hervor.

4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage von Fornsbach, nördlich des Waldsees. Die Fläche nördlich des Geltungsbereichs ist stark nach Südwesten geneigt.

4.2 Nutzung

Das Plangebiet wird bereits für den Gastronomiebetrieb genutzt. Im Osten ist das Areal mit wenigen Einzelgehölzen bestockt, nördlich und außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein dichter Gehölzbestand. Laut Einstufung der Unteren Forstbehörde handelt es sich dabei nicht um eine Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Sondergebiet ist in privatem Eigentum. Die Straße gehört der Stadt Murrhardt.

4.4 Vorhandener Baubestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Gebäude des „Kulinarium Restaurant Waldsee“ mit einer Grundfläche von ca. 700 m^2.

5. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

An das Plangebiet grenzen im Westen ein großer Parkplatz, im Norden das allgemeine Wohngebiet „Am Waldsee-Neu“, im Osten eine Waldfläche und im Süden der Fornsbacher Waldsee an. Weiter östlich befindet sich der Campingplatz Waldsee.

Orthofoto vom Geltungsbereich (=rote Linie), unterhalb des Geltungsbereichs der Fornsbach Waldsee und östlich der Campingplatz Waldsee (Quelle LUBW)

6. Erschließung und Verkehr

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird an seiner Südseite von der schmalen Gemeindestraße „Am Waldsee“ erschlossen. Diese hat Anschluss an die Landesstraße L 1066.

6.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung kann über die bestehende Kanalisation erfolgen.

6.4 Wasserversorgung

Die vorhandene Trinkwasserversorgung ist ausreichend. Für das Plangebiet besteht ein ausreichender Betriebs- und Wasserdruck. Auch die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung kann sichergestellt werden.

6.5 Altablagerungen

Altablagerungen sind derzeit nicht bekannt.

6.6 Anschluss an das Versorgungsnetz für elektrischen Strom

Der Anschluss an das Versorgungsnetz für elektrischen Strom der EnBW ODR ist bereits hergestellt.

7. Allgemeine Art der baulichen Nutzung

Auf der überplanten Fläche werden nach derzeitiger Planung zusätzlich zum Gebäudebestand ein Gästehausanbau mit 5 Appartements, eine Garage und 4 Stellplätze errichtet.

Entsprechend § 1 Abs. 1 BauNVO wird die Fläche im geänderten Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „S“ dargestellt. Die weitere Differenzierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans.