Stadt Murrhardt

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Deckblatt liegt in gesonderter Ausführung vor

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

roosplan
Stadt- und Landschaftsplanung

Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

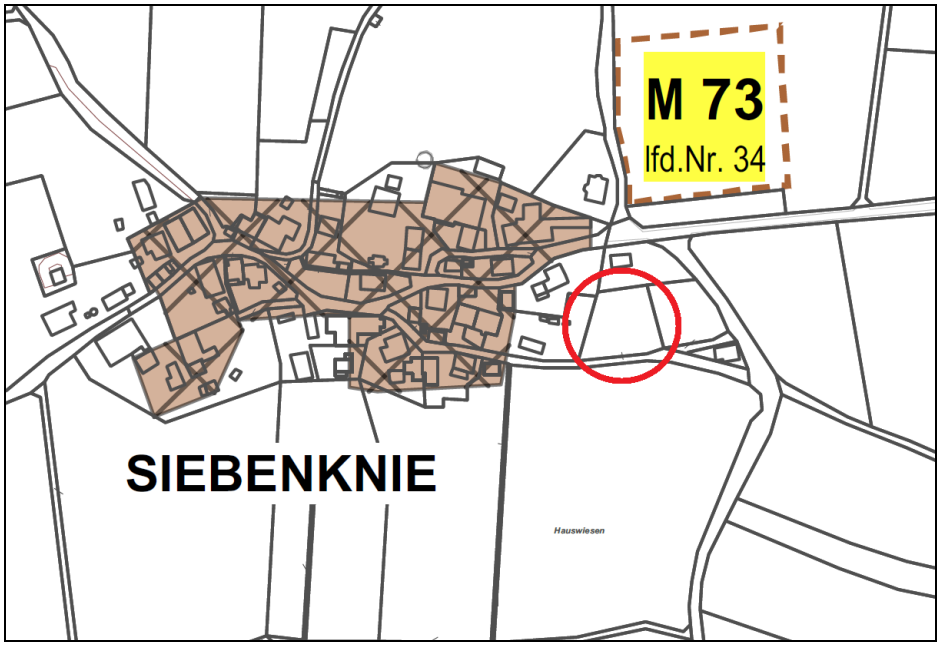
Projektbearbeitung:	Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
	Andreas Gutscher, B.Sc. Stadt- und Raumplanung
Projektnummer:	20.031
Stand:	24.09.2020

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Murrhardt plant im Ortsteil Siebenknie, parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans, den Bebauungsplan „Siebenknie Ost“. Es soll ein dem Umfeld entsprechendes Dorfgebiet für eine kleinräumige Entwicklung des Siedlungskörpers entstehen, welches ein Einfamilienhaus für einen ortsansässigen Bewohner ermöglicht. Der Bereich, der für die Siedlungserweiterung vorgesehen ist, befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils und schließt an bereits bestehende Bebauung an. Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung in den Außenbereich unumgänglich, da es keine innerörtlichen Flächenpotentiale gibt. Mit der Planänderung soll die Möglichkeit geschaffen werden den Ortsteil weiterhin als Wohn- und Arbeitsstätte (ausschließlich Land- und Forstwirtschaft) zu erhalten und den Bewohnern diese Nutzungen auch zukünftig zu ermöglichen. Neben der Errichtung eines ortstypischen Einfamilienwohnhauses ist auch die Erhaltung der bestehenden Obstbäume auf dem Grundstück durch den Eigentümer der Fläche vorgesehen. Zusätzlich wird bei der Planung ein schonender Umgang mit Grund und Boden sowie der behutsame Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt und umgesetzt.

2. Übergeordnete Planung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt ist der Geltungsbereich des Plangebiets nicht als bestehende oder geplante Baufläche gekennzeichnet.



Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Raumnutzungskarte als Teil eines regionalen Grünzugs, der direkt an ein Wohn- und Mischgebiet angrenzt, gekennzeichnet. Zusätzlich befindet sich das Plangebiet im Bereich eines Gebiets zur Sicherung von Wasservorkommen (Planung eines Wasserschutzgebiets).



3. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 605 der Gemarkung Murrhardt und liegt am östlichen Rand des Ortsteils Siebenknie in direktem Anschluss an bestehende Bebauung. Es wird verkehrlich von einem Wirtschaftsweg mit Anschluss an die Straße Siebenknie erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.160 m² Brutto-Fläche auf einem einzelnen Baugrundstück.

Es grenzen an:

- im Norden: Landwirtschaftliches Gebäude auf Wiesenfläche
- im Osten: Unbebaute Wiesenfläche
- im Süden: Wirtschaftsweg
- im Westen: Bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude

Der Geltungsbereich grenzt im Westen direkt an die Nebenanlagen der bestehenden Wohnbebauung an und bewirkt durch die Bebauung eines Grundstücks eine behutsame Erweiterung im städtebaulichen Kontext. Der Gebietscharakter des dörflichen Mischgebiets im Ort Siebenknie bleibt durch den Neubau erhalten. Aufgrund der Lage am Ortsrand in einem regionalen Grünzug, soll das Gebäude durch seine behutsame Einbettung in die Topographie und randliche Eingrünung durch Baumpflanzungen einen schonenden und attraktiven Übergang zwischen Dorfgebiet und offener Landschaft bilden. Das Plangebiet wird vollständig als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

4. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese wird im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert. Das Plangebiet ist derzeit gekennzeichnet durch eine intensiv genutzte Wiesenfläche mit sieben Obstbäume.

Mit der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Hierbei handelt es sich um die Überbauung von Wiesenflächen, einhergehend mit Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung. Die Umweltauswirkungen in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter sind im Umweltbericht detailliert beschrieben und bewertet. Die Veränderungen treten dabei in erster Linie durch Neuversiegelung von bisher ca. 0 % auf 30 % und dem damit verbundenen Verlust natürlich gelagerter Böden auf. Die Eingriffe der Planung können durch grünordnerische Festsetzungen teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Durch diese wird auch dem Anspruch an eine behutsame Einfügung in die Landschaft im Plangebiet entsprochen.

Dem Plangebiet ist eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat für geschützte Vogel- und Fledermausarten zuzuschreiben. Durch die Umsetzung der Planung können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Weiterführende Untersuchungen sind für keine geschützten Tierarten erforderlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die Schutzgüter Boden und Pflanzen & Tiere weist einen Verlust von 11.486 ÖP auf. Der Ausgleich kann nicht vollständig durch die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets erzielt werden. Durch die Erweiterung einer bestehenden Streuobstwiesenfläche, die etwa 200 m östlich vom Plangebiet entfernt ist, wird das entstehende Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass – unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich – die Eingriffe in Natur und Landschaft und die damit verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Heranziehen einer externen Ausgleichsmaßnahme im direkten Umfeld vollständig ausgeglichen werden können.

5. Bauleitplanung

Parallel zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Änderung des FNP werden zeitgleich durchgeführt. Im Anschluss an die Aufstellungsbeschlüsse ist die Frühzeitige Beteiligung geplant.