1. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Brunnen II“

Entwurf

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Rems-Murr-Kreis
Stadt Murrhardt
Gemarkung Fornsbach
Flur 0

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB

Stand: 06.05.2021

G + H Ingenieurteam, Heidenheimer Straße 3, 89537 Giengen a. d. Brenz
Tel.: 07322 / 90 490 – 00, E-Mail: info@gh-ingenieurteam.de

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren ... 1

1.1 Erfordernis und Ziel der Planung ... 1

1.2 Verfahren ... 2

2. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse ... 2

3. Änderungsbereich ... 2

4. Bestand ausserhalb des räumlichen Geltungsbereiches ... 2

5. Erschliessung, Verkehr, Ver- und Entsorgung ... 3

5.1 Fließender Verkehr ... 3

5.2 Ruhender Verkehr ... 3

5,3 Fußgängerverkehr ... 3

5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr ... 3

5.5 Sonstige Erschließung ... 3

6. Hochwasser/ Grundwasser ... 3

6.1 Hochwasser ... 3

6.2 Grundwasser ... 3

7. Planinhalt und Festsetzungen ... 4

7.1 Bauweise ... 4

7.2 Baugrenzen, nicht überbaubare Flächen ... 4

7.3 Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze ... 4

7.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ... 4

7.5 Pflanzgebot ... 4

8. Naturschutz, Artenschutz, Umweltbericht ... 4

8.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung: ökologischer Ausgleich ... 4

8.2 Artenschutz ... 4

8.3 Umweltbericht ... 5

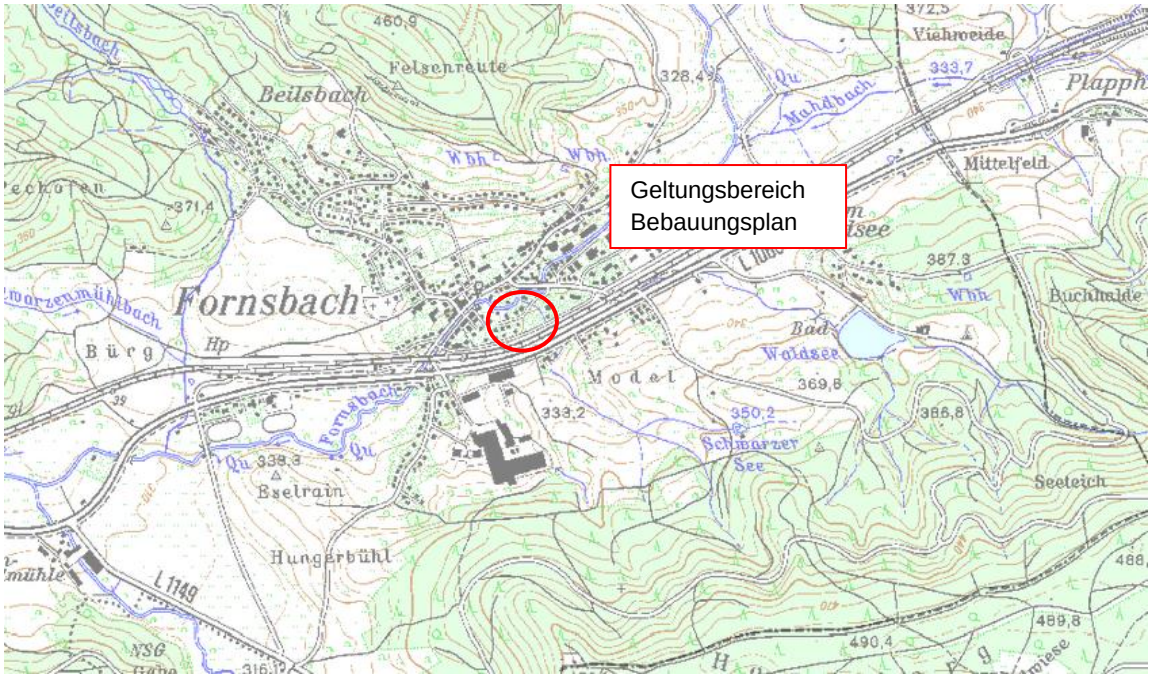
1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

1.1 Erfordernis und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Brunnen II“ der Stadt Murrhardt ist seit 2004 rechtskräftig. Ein großer Teil ist bereits bebaut. Für den südöstlichen liegt die Anfrage eines Investors vor. Dessen Konzept für eine mäßig verdichtete Reihenhausbebauung ist nicht vollständig plankonform. Zudem soll ein kleiner Bereich des Erschließungskonzepts angepasst werden.

Die Stadt Murrhardt hat deshalb am 06.05.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Brunnen II“ beschlossen.

Der knapp 1,5 ha große Geltungsbereich befindet sich in der Fornsbacher Mitte nördlich der Bahnlinie. Der Geltungsbereich ist im Norden, Osten und Westen von einer Bestandsbebauung umgeben, der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dar.



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

Die Änderung des Plans unterstützt die Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Im Zuge der oben beschriebenen Änderungen soll gleichzeitig die Teilaufhebung des östlichsten Geltungsbereichs erfolgen (in der Planzeichnung mit dicker gestrichelter Linie umrandet). Dabei handelt es sich um eine Grünfläche mit Pflanzgebot, die auch einen Teilabschnitt der Seebachs mit umfasst. Hier bestehen derzeit Überlegungen zur Umgestaltung des Umfelds der Mehrzweckhalle auf Flurstück 504 im Rahmen des Baus einer Hackschnitzelheizung zur Fernwärmeerzeugung. Da während der Verfahrensdurchführung voraussichtlich Art und Umfang der Umgestaltung nicht geklärt werden können und Überschneidungen mit dem Gebiet der Mehrzweckhalle außerhalb des Geltungsbereichs entstehen werden, wird das gekennzeichnete Areal aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans herausgenommen.

1.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dies ist möglich für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 20 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt hier für den gesamten Geltungsbereich ca. 4600 m². Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs. 3 S. 1).

2. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Aufgrund der relativ geringfügigen Änderungen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Planung auch nach ihrer Änderung in die übergeordneten Planungen und die bestehenden Rechtsverhältnisse einfügen wird.

3. Änderungsbereich

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung ist aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan ersichtlich. Die Stadt ist im Eigentum der Flächen.

Das Änderungsgebiet ist noch unbebaut, hat aber Anschluss an die voll ausgebaute „Emil-Kasper-Straße“.

4. Bestand ausserhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die Flächen im Norden und Westen sind bereits mit einer Einfamilienhaus bzw. einer Reihenhausbebauung belegt. Westlich des Änderungsbereichs besteht ebenfalls noch die Möglichkeit, insbesondere Reihenhäuser zu errichten.

Im Süden verlaufen der Dammweg und die Bahnlinie entlang der Geltungsbereichsgrenze.

Im Osten liegt eine Mehrzweckhalle mit Kleinspielfeld. Zwischen Halle und Änderungsbereich verläuft der Seebach (beachte die dortige Teilaufhebung).

5. Erschliessung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

5.1 Fließender Verkehr

Die nördlich verlaufende Emil-Kasper-Straße erschließt den Änderungsbereich in verkehrlicher Hinsicht.

5.2 Ruhender Verkehr

Das vorliegende Nutzungskonzept für den Änderungsbereich sieht ausreichende Stellplätze für die Eigentümer bzw. deren Besucher vor. In den öffentlichen Straßen des Geltungsbereichs sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Allerdings liegt nördlich der Mehrzweckhalle ein kleiner Parkplatz.

5,3 Fußgängerverkehr

Nördlich des Änderungsbereichs in der Emil-Kasper-Straße befindet sich ein Fußweg. Der in der Vorgängerplanung noch enthaltene Fußweg wird – ebenso wie der östliche Teil des ursprünglich geplanten Ringwegs in die Bauflächen einbezogen. Da damit das Fußwegenetz eingeschränkt wird, besteht zukünftig für Fußgänger eine halböffentliche Verbindung zwischen Dammweg und Emil-Kasper-Straße.

5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz für die Flächen außerhalb wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

5.5 Sonstige Erschließung

Die sonstige Erschließung ändert sich im Änderungsbereich nur unerheblich. Die Bereiche für die Regenwasserableitung werden grundsätzlich beibehalten, jedoch gemäß des vorliegenden Konzepts anders aufgeteilt.

6. Hochwasser/ Grundwasser

6.1 Hochwasser

Innerhalb des Gebiets befinden sich Flächen, die während eines statistisch alle 1000 Jahre vorkommenden Hochwassers (HQ_{extrem}) überschwemmt werden können (Hochwassergefahrenkarte/ Hochwasserrisikokarte, LUBW).

Das Bauen in Gebieten, die bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden, ist prinzipiell möglich. Jedoch sollten Vorkehrungen getroffen werden um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden und Hochwasserabfluss und -rückhalt zu sichern.

Es wird deshalb eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Kleine Teile des Änderungsbereich liegen zudem in einer Zone, die statistisch alle einhundert Jahre überflutet wird. Diese Bereiche werden aus dem Baufenster herausgenommen und es werden Gebiete definiert, in denen lediglich Plätze, Wege und Stellplätze möglich sind.

Weitere Informationen sind im Internet z.B. unter https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge verfügbar.

6.2 Grundwasser

Grundwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Es gelten aber die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (s. schriftlicher Teil).

7. Planinhalt und Festsetzungen

Im Folgenden werden nur die vorgenommenen Änderungen erläutert sowie Klarstellungen eingefügt. Insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten.

7.1 Bauweise

Im Gebiet ist die offene Bauweise vorgesehen. Für den Änderungsbereich sind Hausgruppen (also auch Reihenhäuser) zulässig.

7.2 Baugrenzen, nicht überbaubare Flächen

Die Baugrenzen werden nach Osten verlagert. Im Gegenzug werden die Baugrenzen so angepasst, dass sie den allergrößten Teil der überflutungsgefährdeten Flächen ausnehmen (HQ 100). Für letztere Bereiche wird zusätzlich ein Bauverbot definiert (Belagsflächen sollen weiterhin möglich bleiben).

Die östliche Baugrenze wird soweit verschoben, dass ein 5 m breiter Gewässerranstreifen von der Oberkante der Uferböschung eingehalten wird.

7.3 Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze

Garagen und Carports sind weiterhin nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

7.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Vom Dammweg aus wird weiterhin keine Erschließung möglich sein.

7.5 Pflanzgebot

Im Änderungsbereich sind einige Pflanzgebote enthalten (zu pflanzende Bäume, pfg 2). Der Standort der Bäume wird verschoben.

8. Naturschutz, Artenschutz, Umweltbericht

8.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung: ökologischer Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung.

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die überplante Fläche beträgt ca. 14.700 m², Die Nettowohnbaufläche macht davon ca. 11.500m², aus. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 bleibt die überbaubare Grundfläche mit ca. 4.600 m² deutlich unter der Schwelle von 20.000 m².

Bei Einhaltung der 20.000 m² - Grenze sind 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).

8.2 Artenschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes hat auf die artenschutzrelevanten Belange keine Auswirkungen. Für das Areal besteht bereits jetzt Baurecht. Da es sich bei den Änderungen vor allem um Verschiebungen von Baugrenzen handelt, ist gegenüber dem rechtskräftigen Plan keine Veränderung möglicher Betroffenheiten festzustellen.

8.3 Umweltbericht

8.3.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes

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.

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

8.3.2 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 Fläche, Boden und Wasser werden durch die flächige Beschränkung des Bebauungsplans minimiert. Zudem enthält der Bebauungsplan Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen, zum Beispiel werden Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser formuliert.

<u>Fläche und Boden, Wasser und Grundwasser:</u>

Die Änderungen haben gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Plans keine erheblichen Auswirkungen. Das Plangebiet wird insgesamt nicht erweitert. Die Umwidmung einer ca. 100 m² großen Verkehrsfläche zu allgemeinem Wohngebiet verringert den Versiegelungsgrad etwas.

Die geplanten Gebäude werden anders angeordnet sein, als im Vorgängerplan dargestellt. Damit geht auch eine Minimierung der Konflikte mit dem Hochwasserschutz einher. Das neue Konzept beansprucht fast keine HQ100-Fläche mehr.

Eine Beeinträchtigung des Seebachs entsteht durch die Teilaufhebung nicht. Dieser Bereich besteht weiterhin. Inwieweit geplante Umgestaltungen sich auf das Schutzgut Wasser auswirken werden ist im Zusammenhang mit den zukünftigen Planungen zu klären.

<u>Klima und Luft (auch im Hinblick auf Klimawandel und Anpassung)</u>

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität ist nicht erkennbar. Insbesondere gegenüber dem Vorgängerplan werden die kleinklimatischen Auswirkungen unerheblich sein.

<u>Landschaft, Landschaftsbild und Erholung:</u>

An der Schwere der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Landschaft der Umgebung ändert sich ebenfalls nichts.

<u>Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Arten/ Biotope (inkl. Natura 2000 + besondere Arten)</u>

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen. Eine Änderung der Auswirkungen auf das Schutzgut ist nicht erkennbar.

<u>Kultur- und Sachgüter</u>

Kulturgüter und Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen. Prägende Denkmale sind ausreichend weit entfernt.

Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Art und Menge an Emissionen (Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, Verursachung von Belästigung)

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans zum passiven Schallschutz mit Angaben zur Mindestschalldämmung der Fassadenteile werden beibehalten.

Art und Menge der Abfälle (Beseitigung, Verwertung)

Die Abfallentsorgung erfolgt kreisweit durch den Landkreis.

Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Sogenannte Störfallbetriebe sind im Gebiet faktisch ausgeschlossen. Es befinden sich auch keine Störfallbetriebe in relevanter Nähe zum Geltungsbereich.

Kumulative Wirkungen/ Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen, die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen können, wurden nicht erkannt. Ebenso eine Kumulierung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.