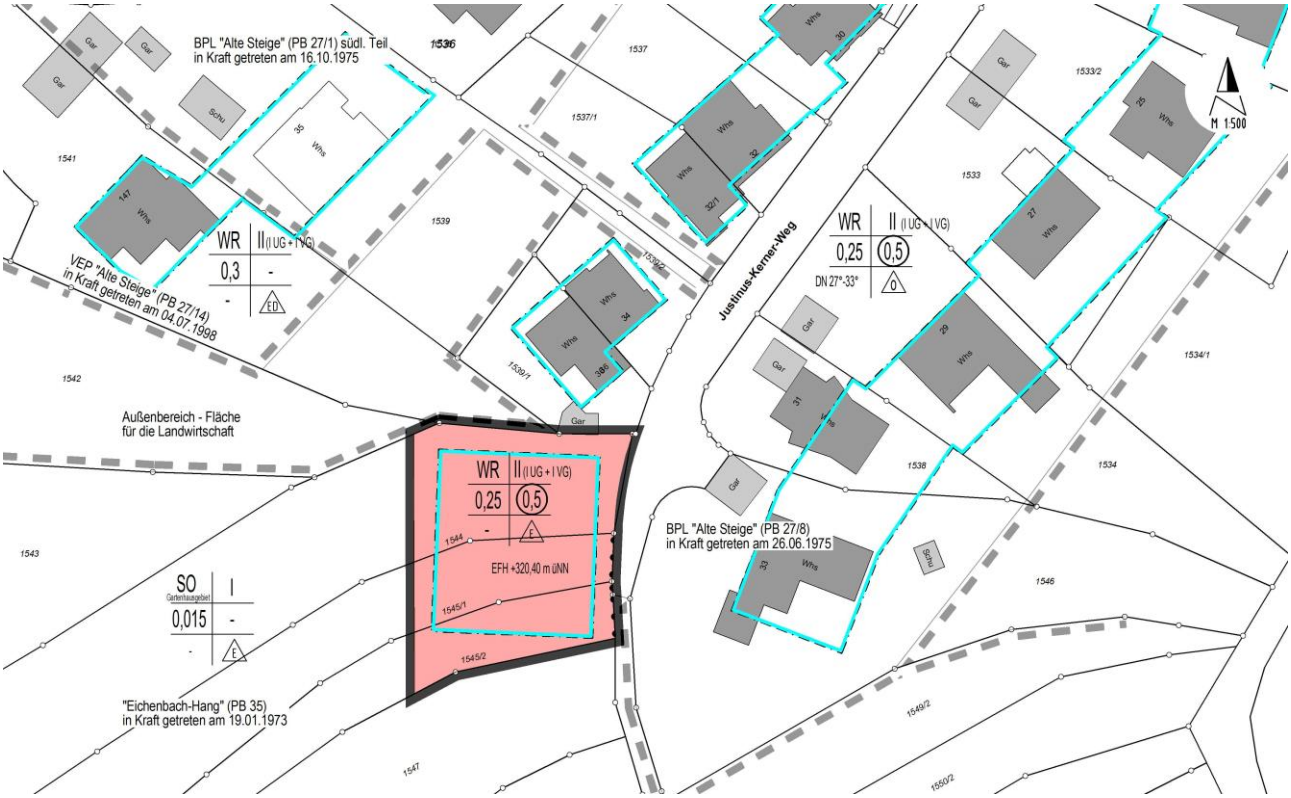
SCHORNDORF »
DIE DAIMLERSTADT

REMS-MURR-KREIS

GEMARKUNG SCHORNDORF



BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"EICHENBACH-HANG“

PLANBEREICH 35/05

BEGRÜNDUNG vom 16.10.2017 / 30.01.2019

1. Plangebiet

1.1. Lage

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gartenhausgebiets „Eichenbach“, direkt südlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet am Justinus-Kerner-Weg.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eichenbach-Hang“ (Planbereich 35/05) umfasst Teile der Flurstücke 1544, 1545/1 und 1545/2 und hat eine Fläche von ca. 1.000 m².

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, § 8 Abs. 2 - 4 BauGB

Das Plangebiet ist im genehmigten Gemeinsamen Flächennutzungsplan Schorndorf – Winterbach 2015 als Sonderbaufläche Gartenhausgebiet ausgewiesen. Aufgrund des Verfahrens gemäß § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sondergebiet (S) wird innerhalb des Plangebiets in Wohnbaufläche (W) geändert.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Eichenbach-Hang, Planbereich 35, in Kraft getreten am 19.01.1973, der ein Sondergebiet (Gartenhausgebiet) festsetzt. Der Bebauungsplan wird durch die vorliegende Planung geändert.

4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das bestehende Planrecht geändert und eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Die überbaubare Fläche liegt mit 250 m² deutlich unter der in § 13b BauGB festgesetzten Obergrenze von 10.000 m² und die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Es werden keine weiteren Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt und durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der weiteren Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB steht somit nichts entgegen.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für eine Wohnbebauung durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Da das Plangebiet noch an den dort bereits ausgebauten Justinus-Kerner-Weg und damit noch im räumlichen Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt, bisher aber keine Bebauung zulässig war, soll nun für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt und eine Wohnbebauung an dieser Stelle ermöglicht werden. Dabei bildet das Gebäude Justinus-Kerner-Weg 33, das am Südende des Justinus-Kerner-Wegs liegt, schon bisher die Grenze zum Innenbereich bzw. Außenbereich.

Für das Reine Wohngebiet wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Aufgrund der Topografie und der umliegenden Gebäude wird eine Erdgeschoss-Rohfussbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die Traufhöhe wird auf der zum Justinus-Kerner-Weg zugewandten Seite bei Satteldächern auf maximal 3,0 m festgesetzt, die Traufhöhe wird ab dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Bei einer Ausführung als Pult- oder Flachdach wird das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit seitlichen Abständen und einer maximalen Höhe der Attika von 3,00 m festgesetzt. Daraus ergibt sich zusammen mit den bestehenden Gebäuden entlang des Justinus-Kerner-Wegs ein homogenes Erscheinungsbild. Die Bebauung des Flurstücks wird durch Baugrenzen definiert. Die mögliche Neubebauung soll in der offenen Bauweise, jedoch nur als Einzelhaus erstellt werden, somit ist der Mindestabstand gemäß LBO einzuhalten.

Aufgrund des bestehenden Gebietscharakters werden hier die möglichen Wohneinheiten auf maximal 2 beschränkt. Dadurch soll eine hier städtebaulich unerwünschte Errichtung eines Mehrfamilienhauses und das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden.

Zusätzliche Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften tragen zu einer guten Einbindung der Bebauung in die Umgebung bei.

Im Hinblick auf die umgebende Bebauung werden die im Reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten, jedoch in einem Abstand von mindestens 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dadurch können Garagenvorplätze als Stellplätze angerechnet werden.

Das Ein- und Ausfahrtsverbot entlang der südlichen Hälfte des Grundstücks ergibt sich durch das Ausbauende des Justinus-Kerner-Wegs.

6. Verkehr

Die Haupterschließung erfolgt über den bestehenden Justinus-Kerner-Weg, somit ist die Erschließung des geplanten Wohnhauses als gesichert anzusehen.

7. Grünordnung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Naturdenkmale und nach BNatSchG geschützten Biotope oder andere Schutzgebietskategorien. Jedoch beginnt etwa 12 m südöstlich das FFH-Gebiet „Schurwald“ und etwa 95 m östlich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Altholzbestand SO Schorndorf“. Das Plangebiet ist zudem im landesweiten Biotopverbund als Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte gemäß § 21 Abs. 4 BNatSchG ausgewiesen.

8. Umweltbelange

Das Ingenieurbüro Blaser hat im Oktober 2017 eine Abschätzung der Umweltbelange mit einer Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung (2013, Anlage 1), einer Tierökologischen Untersuchung (2017, Anlage 2) sowie einer Natura 2000 Vorprüfung (2017, Anlage 3) erarbeitet.

Die Natura 2000 – Vorprüfung hat ergeben, dass mögliche Beeinträchtigungen von FFH-Lebensraumtypen und Arten durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Des Weiteren wurde im Januar 2019 Unterlagen zur Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes Nr. 7222-341 „Schurwald“ vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen erarbeitet. Die Prüfung der Auswirkungen des geplanten Baugebiets auf das FFH-Gebiet führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen maßgeblichen Bestandteilen, da

- das Gebiet selbst durch Flächeninanspruchnahme nicht betroffen ist und damit keine Beeinträchtigung von Lebensräumen des Anhang I der FFH-Richtlinie stattfindet,
- für die gemeldete Art mit Bezug zum Vorhabensgebiet Großes Mausohr keine Beeinträchtigungen erkennbar sind,
- mögliche Beeinträchtigungen der Population des Hirschkäfers durch schadensbegrenzende Maßnahmen vermieden werden können.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben gezeigt, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann, wenn die Begrenzung des Rodungszeitraums eingehalten wird. Die Festsetzung wurde entsprechend in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Den Belangen des Umweltschutzes wird dadurch Rechnung getragen, indem festgesetzt wird, dass auf flachen oder flach geneigten Dächern von Hauptgebäuden und Garagen, die nicht als Terrasse oder Balkon genutzt werden, eine extensive Dachbegrünung anzulegen ist. Weiterhin sind zur Reduzierung der Bodenversiegelung, Stellplätze und deren Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten. Zudem sichern die Festsetzungen der Durchgrünung der Baugrundstücke mit einheimischen Baum- und Straucharten und der Hinweis zur fachgerechten Lagerung des Bodenaushubs in Bodenmieten und der entsprechende Wiederverwertung des Materials die Belange des Umweltschutzes.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9. Ver- und Entsorgung

Eine geregelte Abwasserent- und Frischwasserversorgung für das neue Gebäude ist im angrenzenden Justinus-Kerner-Weg vorhanden und bis zur Straße auf eigene Kosten herzustellen.

10. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Schorndorf außer Verfahrenskosten keine weiteren Ausgaben.

Schorndorf, den 16.10.2017 / 30.01.2019
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht