

Stadt Erbach

Bebauungsplanänderung „Westlicher Ortsrand, BA1, 4. Änderung“

Begründung

ENTWURF

Stand: 22.01.2020

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Lage und räumlicher Geltungsbereich (Änderungsbereich) | 3 |
| 2 | Planungsanlass und Planungsziele | 3 |
| 3 | Bebauungsplanverfahren, Planungsrechtliche Ausgangssituation | 3 |
| 4 | Umweltbelange | 4 |
| | 4.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung..... | 4 |
| | 4.2 Artenschutz..... | 4 |
| 5 | Inhalte der Bebauungsplanänderung | 4 |
| | 5.1 Verkehrsflächen..... | 5 |
| | 5.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser | 5 |
| | 5.3 öffentliche Grünfläche..... | 5 |
| | 5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 6 |

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich (Änderungsbereich)

Das Plangebiet liegt im Westen von Erbach, im Bereich unterhalb des Schlossberges. Der Geltungsbereich (Änderungsbereich) umfasst das Flurstück 1746 sowie Teilbereiche des Flurstückes 1746/1. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,4 ha.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Erbach beabsichtigt das Baugebiet Schellenberg zu entwickeln. Zur Umsetzung einer geordneten Entwässerung des neuen Baugebietes wird die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand, BA1“ festgesetzte öffentliche Grünfläche entlang des Hohlweges benötigt. Diese ist als öffentliche Grünfläche mit zulässigem Spielplatz festgesetzt. Ebenso soll das künftige Baugebiet Schellenberg an das bestehende Wohngebiet Ölmühläcker fußläufig angebunden werden. Diese Vernetzung soll rechtlich gesichert werden.

Die vorhandene Grünfläche (rechtsgültiger Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand, BA1“) zwischen Bestandswohngebiet Ölmühläcker und der künftigen Wohnbebauung Schellenberg dient der funktionalen Verknüpfung der beiden Baugebiete miteinander in Form einer gemeinsamen Spiel- und Erholungsfläche. Gleichzeitig wird diese Fläche zur Entwässerung des neuen Baugebietes Schellenberg benötigt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist hier der tiefste Punkt zwischen Baugebiet Schellenberg und Ölmühläcker. Die Kombination von bereits vorhandener Grünfläche, Spielflächen und geplanter Regenrückhaltung stellt für die Grünfläche qualitativ kein Hindernis dar.

Die Realisierung des Anschluss-Baugebietes Schellenberg erfordert eine Neuordnung der öffentlichen Grünfläche und somit die Anpassung/ Konkretisierung der Festsetzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand, BA1“. Es sollen neben Spielplatzflächen nunmehr auch Flächen für Retention zulässig sein, sowie die Vernetzung der Wohngebiete über festgesetzte Fußwege innerhalb der Grünfläche gesichert werden.

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung sichert eine geordnete Entwässerung des Anschluss-Baugebietes Schellenberg und vernetzt dieses adäquat mit dem bestehenden Baugebiet Ölmühläcker. Der Bebauungsplan „Schellenberg, Teil1“ wird erst nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung zur Rechtskraft gebracht.

3 Bebauungsplanverfahren, Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung § 13 BauGB sind erfüllt.

Durch die beabsichtigten Änderungen des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes „Westlicher Ortsrand, BA1“ haben weiterhin ihre Gültigkeit und werden nicht geändert. Im betreffenden Teilbereich werden lediglich Retentionsflächen mit entsprechenden Maßnahmen zugelassen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg ergänzt.

Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die gewählte Verfahrensart wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Umweltbelange in die Planung einzustellen.

4 Umweltbelange

4.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Verfahren begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Keine Anhaltspunkte bestehen für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine Fettwiese mittlerer Standorte. Am südlichen Rand (außerhalb des Geltungsbereiches) der Wiese verläuft eine Böschung, welche mit Obstbäumen bestanden ist. Am nordwestlichen Rand (außerhalb des Geltungsbereiches) verläuft ein Graben mit Gebüsch. Im Zuge der Planung ist mit keinen wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf den Artenschutz werden separat unter dem Punkt „Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“ erläutert.

Insgesamt ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine negativen Veränderungen für die entsprechenden Schutzgüter. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 BauGB ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe ohnehin nicht erforderlich.

4.2 Artenschutz

Zum Änderungs-Bebauungsplan sowie zum Bebauungsplan „Schellenberg, Teil1“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Planungsbüro Zeeb & Partner, Ulm vom 28.09.2018 erstellt.

Nach den Ergebnissen der saP zum geplanten Bauvorhaben kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere Brutvogelarten und Fledermausarten vor.

Nach dem Abschichtungsprozess sind nur Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Vögel verblieben, die einer weiterführenden Prüfung auf Verbotstatbestände hin unterzogen wurden. Für diese wurden CEF-Maßnahmen bzw. Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen.

Unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF-Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Für die genannten Fledermausarten sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen durch das Bauvorhaben zu verhindern.

Für die Brutvogelarten sind CEF-Maßnahmen im räumlichen Umfeld für den Feldsperling in Form von zwei künstlichen Nisthilfen vorzunehmen. Das Anbringen der Nistkästen ist im Bebauungsplan „Schellenberg, Teil1“ als Festsetzung gesichert. Die Nistkästen sind dort nördlich in den bestehenden Obstbäumen anzubringen.

In der Bebauungsplanänderung werden die im Gutachten vorgeschlagenen konfliktvermeidenden Maßnahmen bezüglich der vorkommenden Brutvogelarten Goldammer, Feldsperling und Haussperling umgesetzt. Dies wird durch eine entsprechende Maßnahmenfestsetzung im Textteil gesichert.

5 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist räumlich und inhaltlich auf die Flurstücke des im Plan dargestellten Geltungsbereiches begrenzt und beschränkt sich dabei auf die zeichnerische Neu-Festsetzung von Fußwegen sowie Retentionsflächen innerhalb der bestehenden öffentlichen Grünfläche und die Ergänzung textlicher Festsetzungen bezüglich Retentionsflächen und entsprechenden Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand, BA1“ bleiben unberührt und gelten weiterhin.

Folgende inhaltliche Bebauungsplanänderungen ergeben sich:

5.1 Verkehrsflächen

Entsprechend den städtebaulichen Zielen und Zwecken der Bebauungsplanänderung, das neu angrenzende Wohngebiet Schellenberg mit dem bestehenden Wohngebiet Ölmühläcker zu vernetzen, werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche Fußwege festgesetzt. Über den östlich festgesetzten Fußweg gelangt man nunmehr aus dem Baugebiet Ölmühläcker in direktem Weg in die öffentliche Grünfläche sowie weiter in das künftige Wohngebiet Schellenberg. Der westlich festgesetzte, von der künftigen Erschließungsstraße abgesetzte Fußweg ermöglicht eine sichere Gehwegverbindung Richtung Norden und knüpft somit an die bestehende Wegeverbindung entlang des nord-nordwestlichen Randes des Wohngebietes Ölmühläcker an.

5.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend den städtebaulichen Zielen und Zwecken der Bebauungsplanänderung südlich des Wohngebietes Ölmühläcker, das Wohnbaugebiet Schellenberg zu entwickeln, werden zur Umsetzung einer geordneten Entwässerung des neuen Baugebietes Retentionsflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche notwendig. Topografisch befindet sich hier der tiefste Punkt zwischen den beiden Baugebieten. Die Pufferung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers aus dem künftigen BG Schellenberg wird in einem Erdbecken (Regenrückhaltebecken) innerhalb der öffentlichen Grünfläche vollzogen, welches zusammen mit dem Zu- und Ablauf entsprechend planungsrechtlich gesichert wird. Das Becken erhält einen Drosselabfluss sowie einen Notüberlauf in den Graben am westlichen Rand der öffentlichen Grünfläche.

Diese Ausweisung dient auch dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt in den Schutzgütern Boden und Wasser.

Entwässerungskonzept BG Schellenberg

Das Neubaugebiet Schellenberg wird im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser wird an die bestehende Mischwasserkanalisation im Wohngebiet Ölmühläcker (Baugebiet Westlicher Ortsrand, 1.BA) eingeleitet. Das Niederschlagswasser von den Hofflächen, Dachflächen und Straßen wird in ein offenes Retentionsbecken in der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (BP „Westlicher Ortsrand,BA1“) eingeleitet und gesammelt. Das Rückhaltebecken wird in Erdbauweise erstellt und begrünt. Das Becken erhält einen Drosselabfluss sowie einen Notüberlauf in den Graben am westlichen Baugebietsrand.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken im Schellenberg ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich.

Das Oberflächenwasser, welches bei Regen/ Starkregen aus dem südlich und westlich des Baugebiets gelegenen Außeneinzugsgebiet des Schellenbergs anfällt, wird über einen geplanten Graben entlang der neuen Baugebietsflächen nach Westen und dann entlang des westlichen Randes des Baugebietes in den bestehenden Wassergraben, welcher in den Erlenbach mündet, eingeleitet.

5.3 öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche wird weiterhin als öffentliche Grünfläche mit möglichen Spielflächen festgesetzt. Die bestehende Festsetzung wird um die Zulässigkeit von Retentionsflächen ergänzt (siehe unter Ziff. 5.2).

Die öffentliche Grünfläche wird nunmehr neu geordnet, daher entfallen die konkret dargestellten Baum- und Strauchpflanzungen (PFG2) innerhalb der Fläche. Das Pflanzgebot wird durch die neue Festsetzung Ziff. 5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ersetzt. Diese beinhaltet eine entsprechende grünordnerische Bepflanzung der Flächen.

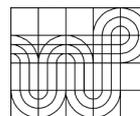
5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das innerhalb des künftigen Baugebietes Schellenberg anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse, nicht direkt auf den Grundstücken rückgehalten und versickert werden. Daher ist eine Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers an die geplante Regewasserableitung angeschlossen. Diese führt zu einer Retentionsfläche in der öffentlichen Grünfläche, das anfallende Oberflächenwasser wird dort zwischengespeichert und gedrosselt in den bestehenden Graben geleitet.

Die Flächen sind naturnah zu gestalten und zu entwickeln und dienen den konfliktvermeidenden Maßnahmen bezüglich der vorkommenden Brutvogelarten Goldammer, Feldsperling und Haussperling.

Die Festsetzung dient somit der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima, Luft und Landschaftsbild/ Erholung.

Ausgefertigt, Stadt Erbach:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

Bürgermeister Achim Gaus

Planverfasser