

Stadt Ebersbach an der Fils Bebauungsplan "Unterer Morgen"

Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)

1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Ebersbach an der Fils plant, eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche „Untere Morgen“ am östlichen Ortsrand des Stadtteils Roßwälden zu erschließen. Mit der Entwicklung dieser Teilfläche soll neben einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland auch die Errichtung eines Wohn- und Pflegestiftes ermöglicht werden.

Mit dem Bau eines Wohn- und Pflegestiftes soll dem demografischen Wandel auch außerhalb des zentralen Stadtgebietes Rechnung getragen und der Bedarf an Pflegeplätzen lokal befriedigt werden. Für die Entwicklung einer solchen Einrichtung hat die Stadt bereits einen erfahrenen Partner (Dienste für Menschen, Stuttgart) gewonnen. Dieser beabsichtigt, neben den klassischen Pflegeplätzen mit dazugehörigen Dienstleistungen auch betreute Wohneinheiten am Standort umzusetzen.

Mit der Erschließung der darüber hinaus im Gebiet entstehenden Wohnbauplätze möchte die Stadt Ebersbach den örtlichen Bedarf an Wohnbauland in Roßwälden befriedigen. Zwar ist die Stadt bestrebt, die Schließung von Baulücken und die Umnutzung brachgefallener oder untergenutzter Grundstücke der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand vorzuziehen, jedoch ist man bei solchen Maßnahmen der Innenentwicklung regelmäßig auf die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer angewiesen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die neue Bebauung verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll für den Gesamtbereich verbindliches Planungsrecht schaffen. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Roßwälden, zwischen der Dorfstraße, dem Friedhofweg und der Landstraße L1152. Da nur ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche entwickelt werden soll bildet der Flurweg, Flst. Nr. 161 den östlichen Rand des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 149/9 (teilweise), 151, 151/1, 151/2, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

3. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ebersbach an der Fils weist das Plangebiet sowie die östlich angrenzenden Flächen als geplante Wohnbaufläche „Untere Morgen“ aus. Insgesamt sind im Flächennutzungsplan rund 2,6 ha als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch das Planvorhaben wird rund die Hälfte dieser Fläche in Anspruch genommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stadt Ebersbach an der Fils Bebauungsplan "Unterer Morgen"

Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)

4. Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, welche über einen Feldweg am östlichen Rand erschlossen sind.

Der südliche Planbereich ist bereits durch bauliche Nutzung geprägt. Auf den Flurstücken 1816 und 151/1 befinden sich Wohngebäude mit Scheunen und anderen Nebengebäuden. Die privaten Gartenflächen dieser Grundstücke weisen eine dichte Grundstückseingrünung, insbesondere mit groß gewachsenen Bäumen, auf.

Am südlichen Rand des Plangebietes, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, verläuft der Friedhofweg. Auf der Nordseite befindet sich auf dem Flst. 1816/1 der Parkplatz des Friedhofes.

Am westlichen bis nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Dorfstraße. Diese befindet sich ca. 1 bis 2 m unterhalb des Geländeniveaus der Ackergrundstücke im Plangebiet. Der Böschungsbereich ist durch seinen Bewuchs mit Bäumen geprägt. Darüber hinaus befindet sich im Böschungsbereich eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen. Über die dort verkehrende Buslinie 74 sind die bestehenden Wohngebiete und das Plangebiet an das ÖPNV-Netz angebunden.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Untere Morgen“ sowie im näheren und weiteren Umfeld befinden sich keine Schutzausweisungen.

Eigentum

Der Großteil der Flurstücke im Plangebiet befindet sich noch in Privateigentum. Die Gemeinde wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umlegung anstreben, um die Flächen neu zu ordnen.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)

6. Planungsziele und Planungskonzeption

Städtebauliche Planung / Bebauung

Das Plangebiet soll über jeweils 5,5 m Breite Stichstraßen von der Dorfstraße aus erschlossen werden. Die Stichstraßen bieten langfristig die Möglichkeit, das verbleibende Gebiet östlich des Plangebietes ebenfalls zu erschließen. Eine direkte Erschließung von Grundstücken über die Dorfstraße soll hingegen nicht ermöglicht werden.

An die nördliche der beiden Stichstraßen soll ein Wendehammer angeschlossen werden. Über diesen werden die ringsum gruppierten Wohnbaugrundstücke erschlossen, so dass die Wendefläche einen kleinen Innenhof ausbildet. In diesem Quartier sind 7 Grundstücke mit Größen von 423 m² bis 631 m² für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Der zentrale Bereich des Plangebietes zwischen den beiden Erschließungsstraßen wird durch den geplanten Wohn- und Pflegestift dominiert. Notwendige Stellplätze insbesondere für Besucher sind auf dem Baugrundstück vorgesehen, so dass auf zusätzliche öffentliche Stellplätze an den Erschließungsstraßen verzichtet wird.

Im südlichen Bereich sollen der Parkplatz des Friedhofs sowie die Bebauung Friedhofweg 1 (Flst. 1816) und Dorfstraße 50 (Flst. 151/1) erhalten werden. Auf den verbleibenden Flächen im Südosten des Gebietes ist aufgrund der möglichen Grundstücksgrößen auch eine etwas dichtere Bebauung mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten denkbar.

Entwässerung, Wasserversorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, d.h. häusliches Schmutzwasser sowie anfallendes Niederschlagswasser werden in einen gemeinsamen Kanal geleitet.

Die geplanten Kanäle leiten das Wasser in das vorhandene Kanalsystem in der Dorfstraße. Um das bestehende Kanalnetz nicht zu überlasten ist vorgesehen, auf großen Dachflächen das Niederschlagswasser mit Hilfe einer Dachbegrünung zurück zu halten und gedrosselt abzuleiten.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Erweiterung der bereits vorhandenen Leitungsnetze.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zur Versiegelung von Grund und Boden und dadurch zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen sowie zum Verlust von Acker- und Grünflächen. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 15 BNatSchG werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen ausgeglichen.

Durch die geplante Wohn- und Pflegeeinrichtung sowie der Wohnbebauung kommt es zu einer deutlichen Verkehrszunahme auf der Dorfstraße und den gebietsinternen Straßen.

Durch die geplante Siedlungsentwicklung kann der östliche Ortsrand von Roßwäldern geschlossen werden. Von einer durch die geplante Bebauung ausgelösten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht auszugehen, da sich die geplanten baulichen Anlagen auf das Siedlungsumfeld beziehen.

Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)

8. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht (gemäß § 2 a BauGB) zu erstellen. In diesem werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen wird im Scoping ermittelt und festgelegt. Auf Grundlage des Umweltberichts werden die möglichen und notwendigen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

9. Artenschutz

Um bereits frühzeitig zu prüfen, wo durch die Planung möglicherweise Konflikte mit dem Artenschutz entstehen, hat die Stadt eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben.

Zur Bestimmung des in Frage kommenden Artenspektrums im Plangebiet wurde zunächst eine Habitatuntersuchung durchgeführt. Aufgrund der Habitatausstattung kommen demnach nur Brutvögel sowie die Zauneidechse für eine vertiefende Untersuchung in Betracht. Ein Vorkommen von sonstigen Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie konnte aufgrund fehlender Lebensräume ausgeschlossen werden.

Zauneidechse:

Zum sicheren Nachweis eines Vorkommens der Zauneidechse wurden vier Begehungen bei günstiger Witterung durchgeführt. Dabei konnte jedoch aufgrund der intensiven Nutzung der Grundstücke kein Nachweis eines Vorkommens erbracht werden. Es werden daher keine Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Brutvögel:

Zur Erfassung der vorkommenden Arten im Gebiet wurde eine Brutvogelkartierung in 4 Begehungen durchgeführt. Dabei wurden Arten der Vorwarnliste kartiert, diese Brüten jedoch außerhalb des Eingriffsbereichs. Die Feldflur scheint für die Vogelwelt nahezu bedeutungslos, so dass keine geschützten Arten oder Arten der Vorwarnliste erfasst werden konnten. Vor diesem Hintergrund wird für die Artengruppe der Brutvögel keine Berührung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erkannt.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass das Gebiet arm an tierökologisch relevanten Habitaten ist. Da im Eingriffsbereich keine geschützten Arten nachgewiesen werden konnten sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

Ebersbach a.d. Fils, den 29.11.2016

Sepp Vogler
Bürgermeister