

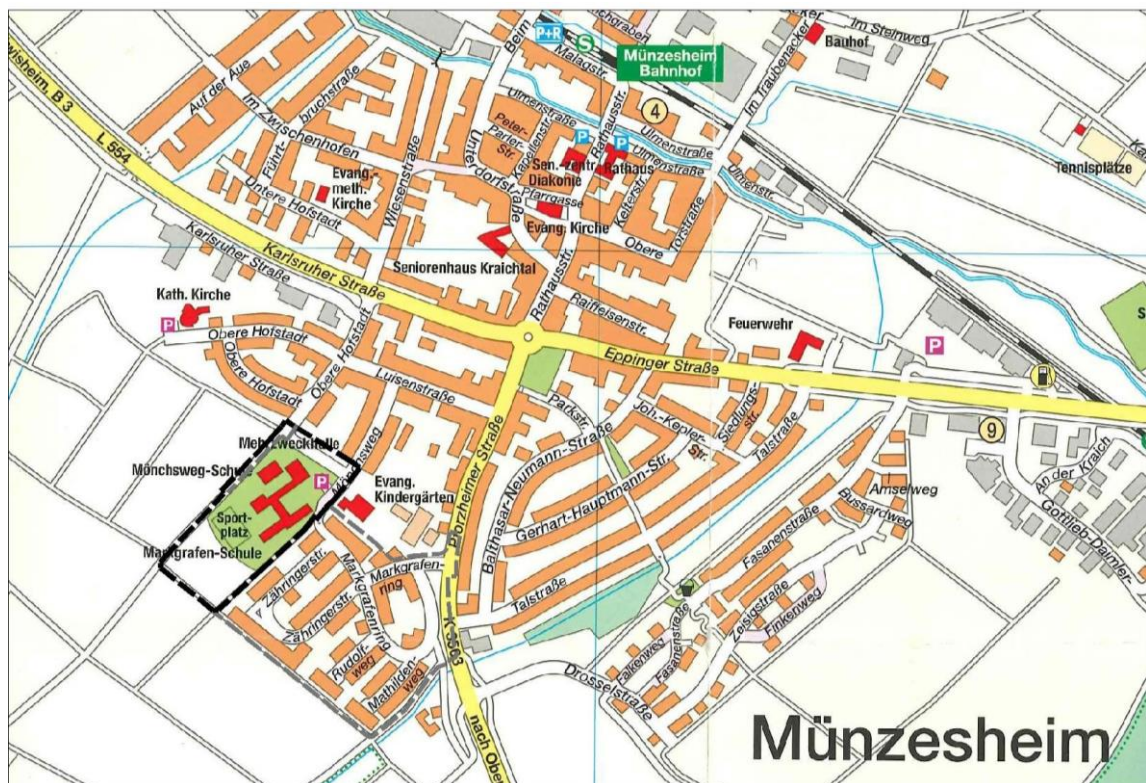


Begründung

zum Bebauungsplan „Mönchsweg“ 3. Änderung,
Stadt Kraichtal, Stadtteil Münzesheim

I. Lage des Plangebietes, derzeitiges Planungsrecht

Das Bebauungsplan-Gebiet „Mönchsweg“ der Stadt Kraichtal liegt am süd-westlichen Ortsrand von Münzesheim.



Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Mönchsweg“ der Stadt Kraichtal ist am 30.09.1982 in Kraft getreten. Anlass der Planaufstellung waren die bedarfsgerechte Ausweisung von Bauflächen und die planungsrechtliche Absicherung des Schulstandortes, einschließlich der Schulsportstätten im Stadtteil Münzesheim.

Aufgrund der Ergebnisse des Umlegungsverfahrens, wurde im Jahre 1985 eine 1. Bebauungsplan-Änderung erforderlich und durch die Stadt Kraichtal durchgeführt.

Die 2. Bebauungsplan-Änderung stammt aus dem Jahre 2011 (Rechtskraft seit dem 10.11.2011). Hintergrund dieses Verfahrens war der Wunsch, im Plangebiet eine innerörtliche Nachverdichtung zu realisieren, indem eine nicht mehr genutzte „öffentliche Grünfläche“ zu einer „Wohnbaufläche“ umgewidmet wurde.

II. Anlass der nunmehr durchzuführenden 3. Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der 3. Bebauungsplan-Änderung ist es, das bestehende Planungsrecht auf den seitens der Stadt Kraichtal an diesem Standort geplanten Neubau einer Gemeinschaftsschule abzustimmen. Hierbei bleiben die Grundzüge des Bebauungsplanes erhalten.

Neben der Erweiterung der ausgewiesenen überbaubaren Fläche auf dem Schulgelände, sind eine zukünftig erforderlich werdende weitere Erschließung der Mensa sowie ein entstehender zusätzlicher Parkierungsbedarf planungsrechtlich abzubilden.

III. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mönchsweg“ der Stadt Kraichtal sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (BGBl. 2016. S. 1), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist dem „Innenbereich“ zuzuordnen. Die überbaubare Fläche liegt mit ca. 10600 m² (bisher 5.300 m²) weit unter der im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m², so dass hinsichtlich der möglichen Umweltauswirkungen auf eine Vorprüfung verzichtet werden kann.

Darüber hinaus kann die Aussage getroffen werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge des bisherigen Planungsrechtes nicht verändert werden. Dieses gilt sowohl für die Art der baulichen Nutzung, als auch für die Grundzüge der Erschließung, die auch für das Schulgelände nach wie vor in vollem Umfang über die „Obere Hofstadt“ bzw. denn nördlichen Teil des „Mönchsweg“ erfolgen wird.

Um sicherzustellen, dass im Zuge einer Inanspruchnahme weiterer Flächen für einen Neubau einer Gemeinschaftsschule keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung / Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgelöst werden, hat die Stadt Kraichtal, parallel zur Änderung des Bebauungsplanes und im Vorfeld der hier vorgesehenen Hochbau-Maßnahme, durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung und, hierauf aufbauend, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchführen lassen.

Das Ergebnis sowie die hieraus abgeleiteten planungsrechtlichen Vorgaben werden nachfolgend, unter dem Kapitel V., erläutert.

Die Flächen des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung werden als „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule, Sporthalle, Sportplatz“ ausgewiesen.

Da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung keine Änderung erfährt, kann die Feststellung getroffen werden, dass auch die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Lageplan mit den geänderten / ergänzten zeichnerischen Festsetzungen sowie aus den ergänzten „Schriftliche Festsetzungen“.

Die geänderten Tekturpunkte des Bebauungsplanes sind während des Verfahrens zur Verdeutlichung farblich dargestellt bzw. sind im Text grau hinterlegt. Die rechtskräftigen Festsetzungen, die keine Änderung erfahren, verbleiben in einer schwarz-weißen Darstellung.

Die „Örtliche Bauvorschriften“ erfahren im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes keine inhaltliche Änderung. Sie behalten somit in der Fassung der 2. Änderung (rechtskräftig seit dem 10.11.2011) ihre Gültigkeit.

Hinsichtlich der Ziffer 1.1 (Dachform und Dachneigung) ist darauf hinzuweisen, dass diese Festsetzung für das an das Schulgelände angrenzende „Allgemeines Wohngebiet“ gilt und damit nicht für die im Änderungsbereich ausgewiesene „Fläche für den Gemeinbedarf“.

IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Die Stadt Kraichtal beabsichtigt, auf dem jetzigen Gelände der „Markgrafschule Münzesheim“ eine neue Gemeinschaftsschule zu errichten.

Erhalten bleiben die vorhandene Sporthalle, der Verbindungsbau sowie der Ost-Flügel des Schulgebäudes.

Mit diesem Hintergrund werden in den Bebauungsplan „Mönchsweg“ folgende Tekturpunkte im bestehenden Planungsrecht geändert :

1. Ausweisung der überbaubaren Flächen

Die überbaubare Fläche wird auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ in nord-westliche Richtung erweitert. Sie weist nunmehr für das Flurstück Nr. 9406 (Gesamt-Größe ca. 24.400 m²) eine Größe von 10.600 m² auf (bisherige Größe ca. 5.300 m²).

Durch die Ergänzung der „Schriftliche Festsetzungen“ unter der Ziffer 7. soll verdeutlicht werden, dass auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, alle für den Schulbetrieb sowie die Sportanlagen erforderlichen Nebenanlagen zugelassen sind. Dieses sind u. a. sämtliche Elemente der Freiflächengestaltung, wie beispielsweise Sitzgelegenheiten, Sitzstufen, Pavillons und Spielgeräte, aber auch überdachte Wartebereiche nahe der Bushaltestelle sowie überdachte Fahrradständer.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mönchsweg“ formulierte für die „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ bisher keine maximal zulässige Gebäudehöhe. Diese wird nunmehr auf ein nicht zu überschreitendes Höhenmaß von 168,00 m über NN festgesetzt. Damit werden im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig maximal drei sichtbare Vollgeschosse, zuzüglich ggf. erforderlicher Dachaufbauten, wie beispielsweise Elemente einer Fotovoltaik-Anlage, zugelassen.

Die Festsetzung gewährleistet, dass die Neubebauung sich harmonisch in das vorhandene, durch die Topographie stark geprägte Landschaftsbild einfügt. Diese steigt auf dem Schulgelände vom „Mönchsweg“ aus bis zur süd-westlich gelegenen hinteren Baugrenze um ca. 7,50 Höhenmeter an.

3. Erschließung

Die Grundzüge der Erschließung bleiben gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes uneingeschränkt erhalten.

Die Anbindung erfolgt über die als Ringstraße ausgebildete Straße „Obere Hofstadt“ sowie über den „Mönchsweg“. Hier werden sich auch zukünftig die Bushaltestelle und ein überdachter Wartebereich für die Schüler befinden.

Aufgrund der wachsenden Bedeutung und der ergänzenden Aufgaben der zukünftigen Gemeinschaftsschule, wird die Anzahl der ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze vor dem Schulgelände erweitert.

Ergänzend zum Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes finden weitere 12 PKW-Stellplätze sowie ein, auch auf dieser Seite erforderlich werdender Gehweg auf einer bisher als „Verkehrsgrün“ ausgewiesenen Fläche Eingang in den Bebauungsplan.

Der an der nord-westlichen Grenze des Schulgeländes verlaufende Feldweg wird auf einer Länge von ca. 112 m in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen (= Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mönchsweg“). Er soll weiterhin als Wirtschafts- und Feldweg fungieren, jedoch darüber hinaus auch der Andienung der im Schulkonzept vorgesehenen Mensa dienen.

Die Erschließungsfläche wird daher in der Bebauungsplan-Änderung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen (Feldweg und Anliegerweg für die Anlieferung).

4. Ergänzende Festsetzungen hinsichtlich des Artenschutzes

Entlang des Feldweges Flurstück Nr. 9278 werden Teile einer ca. 5,00 m breite, parallel dieser Wegtrasse verlaufende Fläche als „extensiv zu pflegende öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen. Dieses erfolgt zum Schutz der hier im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung vorgefundenen Zauneidechsen.

Andere Teile des festgestellten Zauneidechsen-Bestandes sind umzusiedeln.

Darüber hinaus finden unter der Ziffer 9. der „Schriftliche Festsetzungen“ verbindliche Vorgaben hinsichtlich durchzuführender „CEF-Maßnahmen“ Aufnahme in die Änderung des Bebauungsplanes.

Sie werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den auf der „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“, vorgesehenen Maßnahmen zugeordnet.

V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der bestehenden Bebauung, aber auch aufgrund der im Baugesetzbuch formulierten Rahmenbedingungen, die bei einer Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB zu berücksichtigen sind, wird auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes und einer schutzgutbezogenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

Die Stadt Kraichtal hat jedoch, parallel zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mönchsweg“, durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeiten lassen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes und das damit in Verbindung stehende Hochbau-Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden.

Das Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden :

Im Randbereich des asphaltierten Feldweges Flurstück Nr. 9278 wurden einzelne Zauneidechsen nachgewiesen. Ein Teil dieser Individuen kann geschützt werden, indem die Fläche im Bebauungsplan-Entwurf als „öffentliche, extensiv zu pflegende Grünfläche“ ausgewiesen wird. Dort, wo Eingriffe unvermeidbar sind, sind die Zauneidechsen fachgerecht einzufangen. Sie sollen auf ein bereits von der Stadt Kraichtal im Jahre 2014 im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Malagstrasse“ im Stadtteil Münzesheim angelegtes Ersatzhabitat und damit auf das Flurstück Nr. 8500/3 umgesiedelt werden.

Die Voraussetzungen und der bisherige Besatz mit Zauneidechsen auf dem genannten Grundstück wurden durch das Büro Bioplan, Heidelberg, untersucht und in Augenschein genommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich hier innerhalb von zwei Vegetationsperioden gute bis sehr gute Habitatstrukturen ausgebildet haben die bisher nicht von Zauneidechsen oder anderen Reptilien besetzt sind.

Das Untersuchungsgebiet ist, die Vogelarten betreffend, sehr artenreich. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen dürfen die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres, erfolgen.

Für den Fall, dass ein Gebäudeabriss während der Brutzeit erfolgen muss, sind im vorhergehenden Winter sämtliche potentiellen Spalten, die als Brutquartier fungieren könnten, fachgerecht zu verschließen.

Mit einer solchen Maßnahme kann sichergestellt werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten) **nicht ausgelöst** werden.

Für Gebäude- und Nischenbrüter sind, als Ersatz für entfallende Bruthabitate an den Fassaden des alten Schulgebäudes, Nisthilfen in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass sich in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden sowohl Sommerquartiere und Wochenstuben, als auch Winterquartiere der Zwergfledermaus befinden.

Es wird daher als zwingend erforderlich angesehen, den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung hinsichtlich der Vorgehensweise zu entsprechen und Nist- und Fledermauskästen im unmittelbaren Umfeld des Schulgebäudes aufzuhängen.

Die Ziffer 7.2. der „Schriftliche Festsetzungen“ beschreibt die zu ergreifende Maßnahme.

Um eine fachlich ordnungsgemäße Durchführung der sich aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung ergebenden Maßnahmen sicherzustellen, wird bei allen Baumaßnahmen im Plangebiet eine ökologische Baubegleitung eingesetzt.

VI. Belange des Grundwasserschutzes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Kindlesbrunnen“.

Die Schutzgebietsverordnung vom 15.11.1984 ist zu beachten.

VII. Hinweise zur Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von pleistozänem Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden von Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkartungserscheinungen sind nicht auszuschließen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen Abstand genommen werden.

Im Zuge der weiteren Planungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden objektgebundene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt : Sinsheim, 23.09.2016/12.10.2016/16.12.2016 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Hintermayer, Bürgermeister

Architekt