



Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 14a**  
**„Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt**  
**1. Änderung**

Planstand 12.07.2021

## 1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ober-Mörlen am 14.12.2020 als Satzung beschlossen. Im Zuge der Beratungen über die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde vereinbart,

- a) zwischen Dr. Werner-Stoll-Straße und der Hasselhecker Straße eine barrierefreie, beleuchtete und mit wasserdurchlässiger Decke zu befestigende durchgehende Fußwegeverbindung vorzusehen,
- b) entlang von Flurstück Gemarkung Ober-Mörlen Flur 7 Nr. 20/3 (Hasselhecker Straße 8a) auf eine vollständige Riegelbebauung zu verzichten und
- c) entlang des Regenrückhaltebeckens Oberbäume anzupflanzen.

Die ersten beiden Punkte wurden im Zuge der Grundstücksteilung berücksichtigt. Mit der vorliegenden 1. Änderung werden die unter a) bis c) angesprochenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt entsprechend angepasst.

## 2 Verfahren

Da die Wegeverbindung Pkt. a) als solche zwischen der Dr. Werner-Stoll-Straße und der Fritz-Bell-Straße bereits als „unbefestigter Fußweg“ im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten ist, bedarf es nur noch der Verbindung bis zu der Straße Zur Schießhütte. Die von der Änderung betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ober-Mörlen mbH.

Von dem Verzicht auf die Riegelbebauung Pkt. b) sind ebenfalls nur Flächen betroffen, die sich im Eigentum der GEG befinden. Die Änderung liegt hier im Wesentlichen in der Streichung der Zulässigkeit von Hausgruppen (Reihenhäusern).

Bei Pkt. c) handelt es sich nur eine Konkretisierung, denn die Anpflanzung von Bäumen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzt.

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, kein Natura 2000-Gebiet betroffen ist und auch keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch angewendet werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ausschließlich die von der Änderung betroffenen Flächen. Es handelt sich hierbei um

- a) die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg zwischen der Dr. Werner-Stoll-Straße und der Fritz-Bell-Straße (südlich entlang der Anwesen Dr. Werner-Stoll-Straße 9-13 und 21-25 sowie Fritz-Bell-Straße 4 und 6 und dem Bauplatz Fritz-Bell-Straße 14) bzw. zwischen der Fritz-Bell-Straße und der Straße „Zur Schießhütte“ (südlich entlang der Bauplätze Fritz-Bell-Straße 16 und Zur Schießhütte 13),
- b) das Teilbaugebiet 2a am westlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes (angrenzend an das Anwesen (Hasselhecker Straße 8a, Flurstück Flur 7 Nr. 20/3) und
- c) die Fläche für die Abwasserbeseitigung; hier: Abwasser (naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken) in Plankarte 2 (westlich des Hainbaches angrenzend an das Anwesen Uhlandstraße 11).

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung findet nur bei a) statt. Die Einbeziehung angrenzender Flächen ist aber auch hier nicht erforderlich, da die Baugrenzen eine mögliche Wegeführung bereits berücksichtigen.

Die Änderungen werden unmittelbar in den Gesamtbebauungsplan eingearbeitet, um für die Beurteilung von Bauvorhaben nicht zwingend auf zwei Plankarten zurückgreifen zu müssen. Hierbei wird nicht verkannt, dass es zwei Dokumente gibt: den rechtskräftigen Bebauungsplan, am 15.03.2021 ausgefertigt und am 19.03.2021 bekanntgemacht und die vorliegende 1. Änderung.

#### **4 Regionaler Flächennutzungsplan**

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und die Belange der vorbereitenden Bauleitplanung werden von der Änderung des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt nicht betroffen.

#### **5 Inhalt und Festsetzungen**

Um die Planziele zu erreichen, werden folgende Festsetzungen aufgenommen bzw. geändert:

- a) Der „unbefestigte Fußweg“ zwischen der zwischen der Dr. Werner-Stoll-Straße und der Fritz-Bell-Straße wird zu einem „Fußweg“. Dieser wird über die Fritz-Bell-Straße hinaus bis zur Straße Zur Schießhütte verlängert. Die Verlängerung geht zu Lasten der hier bisher ausgewiesenen nicht-überbaubaren Grundstücksfläche von 3 Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes.

Damit kann ein parallel zu der vielbefahrenen Usinger Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der B275, verlaufender Fußweg hergestellt werden. Dessen barrierefreier Ausbau und Beleuchtung obliegen dem Vollzug des Bebauungsplanes.

- b) Der zweite Teilbereich ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, innerhalb dessen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) in offener Bauweise zulässig sind. Der unverbindliche Aufteilungsvorschlag des Bebauungsplanes sieht den Bau von Hausgruppen mit bis zu 9 Reiheneinheiten vor. Im Zuge der 1. Änderung wird die Zulässigkeit von Hausgruppen gestrichen und die geplante Grundstücksteilung an die aktuelle Planung, es handelt sich nur noch um 2 Baugrundstücke á 300 m<sup>2</sup> im südlichen und 2 Baugrundstücke á 555 m<sup>2</sup> im nördlichen Teil, angepasst.

Da mit dem Verzicht auf Hausgruppen auch die Notwendigkeit, Stellplätze vor den Häusern anzuordnen entfällt, wird die Baugrenze zu der geplanten Erschließungsstraße hin von rd. 6,5 m auf 3,0

m vorgezogen. Damit können auf der Westseite der Baugrundstücke größere Wohnaußenbereich geschaffen werden.

- c) Die Konkretisierung der Artenwahl von Laubbäumen auf Obstbäume geht auf eine Anregung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zurück. Durch die i.d.R. niedrigeren Obstbäume soll die Unterbrechung einer Sichtbeziehung vermieden werden.

Alle sonstigen planungs- und wasserrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

## **6 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind nur durch die zusätzlichen Befestigungen im Bereich des Fußweges a) berührt. Die hinzukommende Versiegelung (Befestigung in wasserdurchlässiger Weise z.B. Pflaster) bezieht sich auf 733 m<sup>2</sup>, sodass die Eingriffsbilanzierung diesen Bereich umfasst. Hierbei ergibt sich ein Defizit von -2.812 Biotopwertpunkte bzw. Ökopunkte. Diese werden durch gewässeraufwertende Maßnahmen an der Usa im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Fließgewässerabschnitt“ (rechtskräftiger Bebauungsplan Teilgeltungsbereich Plankarte 2) sowie durch aufwertende Maßnahmen an zwei Teilabschnitten des Fließgewässers Fauerbach (externe Maßnahmen, vertragliche Sicherung) kompensiert. Für den Fall, dass das vorliegenden Biotopwertdefizit von lediglich -2.812 sowie das Biotopwertdefizit des Bebauungsplans „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt durch die gewässeraufwertenden Maßnahmen an der Usa sowie am Fauerbach nicht vollständig ausgeglichen werden kann, wird das verbleibende Defizit über eine geeignete Ökokontomaßnahme bzw. über eine Beteiligung an einer gemeindlichen Gewässerrenaturierungsmaßnahme ausgeglichen.

Als weiterer umweltrelevanter Belang ist die Beleuchtung des Fußweges anzusprechen. Hier werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von rund 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## **7 Kosten**

Der Gemeinde Ober-Mörlen entstehen aus der Änderung und dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.