



Köller

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften Nr. 139

„Espach III – Änderung II“

vom 14.09.2004

1. Erfordernisse der Planaufstellung

Als Ende der 60er Jahre im Bereich Gänsbergstraße/Vogelsang der Bebauungsplan „Espach III“ aufgestellt wurde, wurde mangels fehlender Mitwirkungsbereitschaft bei der Umlegung auf den Grundstücken Flst. Nrn. 2625/1 und 2626 eine nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, während der übrige Bereich als reines Wohngebiet festgesetzt wurde. Im Jahr 1994 wurde im Zusammenhang mit Bauwünschen auf diesen Grundstücken vom Gemeinderat beschlossen, dass eine Aufhebung der Bauverbotsflächen und die Ausweisung von drei 1-2-Familienhäusern nur möglich wird, wenn eine private Umlegung der Flst. Nrn. 2626, 2625/2, 2624/3 und Teilflächen aus 2624/2 zustande kommt und die Eigentümer damit einverstanden sind, neben den anfallenden Erschließungskosten einem unentgeltlichen Flächenabzug in Höhe von 25 % zuzustimmen. Das Verfahren kam seinerzeit mangels Mitwirkungsbereitschaft nicht zustande.

Im Frühjahr 2001 wurde ein neuer Anlauf unternommen, nachdem sich ein Eigentümerwechsel abzeichnet und weiter Interesse an einer Bebauung besteht. Gegenstand des Planverfahrens ist nun die Änderung des Bebauungsplanes Espach III mit dem Ziel, überbaubare Flächen auf den genannten Grundstücken auszuweisen. Mit der Ausweisung von drei Einzelhausbauplätzen wird eine innerörtliche Baulücke geschlossen. Gleichzeitig wird der in den alten Bebauungsplänen enthaltene Ausbaustandard der Gänsbergstraße von 6,50 m zuzüglich 1,50 m Gehweg auf eine der aktuellen Ortsentwicklung angepasste Breite von 5 m bzw. 4 m zuzüglich 1,50 m Gehweg und 0,50 m Schrammbord reduziert. Der Feldweg 61 (Flst. 2775/1) soll von einem ursprünglichen Ausbau auf 6 m auf 3 m reduziert werden. Dieser Feldweg ist derzeit als eigenständiges Grundstück zwar vorhanden, doch ist er nicht benutzbar, weil sich auf ihm die durch Auffüllungen erforderlichen Böschungen der nördlich angrenzenden Grundstücke befinden.

Das Planwerk umfasst den Bebauungsplan mit den planungsrechtlichen Festsetzungen, bestehend aus einem zeichnerischen und einem Textteil, sowie die örtlichen Bauvorschrift mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Beide werden als eigenständige Satzungen in einem kombinierten Verfahren erlassen.

2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes als Wohnungsbaufäche ausgewiesen. Damit weichen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

3. Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung

Übergeordnete Planabsichten und Planziele sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

4. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben zum Bebauungsplan

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flst. 2625/6 (neu)	Gemarkung Unterurbach	Gänsbergstr. 2
Flst. 2625/3 (neu)	Gemarkung Unterurbach	Gänsbergstr. 4
Flst. 2625/4 (neu)	Gemarkung Unterurbach	Gänsbergstr. 6
Flst. 2625/2	Gemarkung Unterurbach	
Flst. 2626	Gemarkung Unterurbach	
Flst. 2776/1	Gemarkung Unterurbach	Trafostation

Teilfläche FIST. 2625/1	Gemarkung Unterurbach	Vogelsang 15
Teilfläche FIST. 2776	Gemarkung Unterurbach	Gänsbergstraße
Teilfläche FIST. 2775/1	Gemarkung Unterurbach	Feldweg
Teilfläche FIST. 2771	Gemarkung Unterurbach	Orttobel 6
Teilfläche FIST. 2772	Gemarkung Unterurbach	Orttobel 4
Teilfläche FIST. 2774	Gemarkung Unterurbach	Gänsbergstr. 10
Teilfläche FIST. 2779	Gemarkung Unterurbach	
Teilfläche FIST. 2780	Gemarkung Unterurbach	
Teilfläche FIST. 2782	Gemarkung Unterurbach	
Teilfläche FIST. 2628/1	Gemarkung Unterurbach	Friedhofstraße
Teilfläche FIST. 192/2	Gemarkung Oberurbach	Friedhofstraße

4.2. Flächengehalt des Plangebiets:

Allgemeines Wohngebiet:	1.415 m ²	31,2%
Reines Wohngebiet	330 m ²	7,3%
Versorgungsfläche/Trafostation	25 m ²	0,6%
Grünfläche Friedhof	443 m ²	9,8%
Private Grünfläche Streuobstwiese	1.012 m ²	22,3%
Verkehrsgrün	165 m ²	3,6%
Öffentliche Verkehrsfläche	1.142 m ²	25,2%
davon Straße:	590 m ²	
davon Gehweg:	327 m ²	
davon Feldweg:	225 m ²	
Gesamtfläche Plangebiet:	4.532 m ²	100,0%

5. Charakteristik der Planfläche

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Nutzung der überbaubaren Flächen geprägt durch allgemeine Wohnnutzung. Diese orientiert sich an der städtebaulichen Kulisse der Umgebungsbebauung.

6. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die zeichnerische Darstellung des Vermessungsbüros Käser vom 26.04.2004 und den Textteil vom 14.09.2004 verwiesen.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1. Planungsrecht

Die Gänsbergstraße sowie die Grundstücke Gänsbergstraße 10, Orttobel 4 und 6 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Orttobel“ aus dem Jahr 1967. Die nordwestlich davon gelegenen Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Friedhoferweiterung II“ aus dem Jahr 1977. Die für eine erstmalige Bebauung vorgesehenen Grundstücke FIST. 2625/3, 2625/4 und 2625/6 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Espach III“ aus dem Jahr 1967.

7.2. Eigentumsrecht

Die für eine erstmalige Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

8. Verkehrserschließung

Die zentrale Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gänsbergstraße.

9. Versorgungseinrichtungen

Sämtliche für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Einrichtungen sind bereits installiert und leistungsfähig für die konzipierte Bebauung ausgelegt, beziehungsweise werden sie soweit erforderlich an die zukünftig benötigten Kapazitäten angepasst.

10. Begründung für die im Textteil des Bebauungsplanes getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei nur eine Wohnnutzung zugelassen werden soll. Damit wird der überwiegenden Nutzung des umgebenden Quartiers Rechnung getragen.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde definiert durch die Zahl der Vollgeschosse, GRZ und die Festlegung von Traufhöhen, Baugrenzen und Dachneigungen.

10.3. Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wurde auf maximal 2 je Gebäude beschränkt, da ein aus einer höheren Zahl resultierender Stellplatzbedarf auf dem Baugrundstück nicht gedeckt werden kann. Des weiteren sprechen städtebauliche Gründe gegen eine größere Verdichtung in diesem Bereich.

11. Begründung für die im Textteil der örtlichen Bauvorschrift getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlich getroffenen Festsetzungen dienen zur Einbindung der künftigen Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur. Dies gilt auch für das Verbot von Niederspannungsfreileitungen (Freileitungen mit Nennspannungen bei Wechselstrom bis 1.000 Volt (Effektivwert), bei Gleichstrom bis 1.500 Volt, sowie Leitungen der Telekommunikationstechnik). Werden diese oberirdisch verlegt, stellen sie eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbilds.

12. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (z.B. Veränderungssperre) sind nicht erforderlich, da vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes keine Bebauung der genannten Grundstücke möglich ist.

13. Umweltverträglichkeit/Ausgleichsmaßnahmen

Die neuüberplanten Grundstücke werden derzeit als Gärten genutzt. Der mit der Planung verbundene Eingriff wurde bewertet; der Eingriff kann im Plangebiet selbst nicht vollständig ausgeglichen werden. Auf die Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs des Büros Heitzmannplan wird verwiesen. Die Bewertung des Bestands ergibt 825 Biotopwertpunkte, nach Realisierung des Bebauungsplanes werden 310 Biotopwertpunkte erreicht. Dazu ist die im Osten des Plangebiets vorhandene Obstwiese als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 I 20 BauGB festzusetzen; das nördlich des Plangebiets vorhandene Gehölz wird durch eine Pflanzbindung gesichert. Die dauerhafte planerische Sicherung der Obstwiese im Randbereich zwischen freier Landschaft und Siedlung wird als bedeutender „Biotop-Trittsstein“ im Rahmen einer funktionsfähigen Biotopvernetzung eingeschätzt.

Die vom Büro Heitzmannplan außerhalb des Plangebiets entworfene Ersatzmaßnahme sieht vor, die kleingärtnerische Nutzung auf dem gemeindeeigenen FSt. 3485 Gem. Oberurbach (östlich der Firma Fried) aufzugeben, flache Mulden anzulegen und als wechselfeuchte Standorte mit einer Initialpflanzung aus Röhricht zu bepflanzen, teilweise mit einer Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen. Entlang der Baumreihe an der Rems wird ein 3-reihiger Strauchmantel mit standortgerechten heimischen Sträuchern gepflanzt. Im Randbereich der Mulden werden Strauchweiden in Gruppen gepflanzt. Entlang des Maschendrahtzauns des gewerblich genutzten Nachbargrundstücks östlich des Fahrwegs wird auf der renaturierten Schotterfläche auf FSt. 3446 OU eine 5-reihige Hecke gepflanzt. Die Pflanzungen werden ergänzt durch eine Pflegekonzeption, die den Erhalt standorttypischer Gehölze (Rosskastanien, Holunderstrauch, Sukzessionsflächen mit Brombeeren, Brennesselfloren z.T. mit Goldrute und Topinambur) beinhalten und so ein Mosaik unterschiedlicher Lebensräume entstehen lassen. Diese Gestaltungs- und Erhaltungsarbeiten gleichen den Eingriff ins Landschaftsbild durch das neue Baugebiet aus.

Mit öffentlich-rechtlichem Vertrag vom 21.07./30.07.2004 hat sich die Gemeinde Urbach gegenüber dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis zur Umsetzung der Ausgleichskonzeption verpflichtet.

Ein Umweltbericht im Sinne von § 2 a BauGB ist nicht erforderlich, da kein Vorhaben Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, für das das UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorschreibt.

14. Bodenordnung

Ein freiwilliges Umlegungsverfahren wurde durchgeführt.


Hetzinger
Bürgermeister

