

Begründung

mit Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/
Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan und der Satzung über die
örtlichen Bauvorschriften

"Diebsäcker - 1. Änderung und Erweiterung"

I. Begründung

1. Erfordernis der Planung

Die Eigentümer des Grundstückes Flurstück 1609/2 (Panoramaweg 17/1) in Murrhardt haben um Prüfung der Möglichkeit, auf dem nordwestlichen Teilstück dieses Grundstückes ein Wohnhaus zu erstellen, gebeten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Panoramaweg“ vom 20.05./ 09.07.1959, zuletzt geändert durch Satzung vom 28.09.1979.

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Grundstück Baulandfläche für Wohnungsbauten fest. Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf einen ca. 14 m breiten südwestlichen Bereich des Grundstückes parallel zum Panoramaweg begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Bebauungsdichte von ca. 15% (d.h. einer GRZ von 0,15) festgesetzt. Die maximalen Traufhöhen betragen bergseits 3,20 m, talseits 5,50 m ab fertigem Gelände. Als Dachform sind Satteldächer vorgesehen. Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Firsthöhe des Gebäudes Panoramaweg 17/1 ist mit absoluten Höhenangaben über Normalnull (N.N.) festgesetzt.

Die Eigentümer des Flurstückes 1609/2 haben mit Bauvoranfrage vom November 2006 die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Wohnhauses im nordwestlichen Bereich ihres Grundstückes beantragt. Hintergrund dieser Prüfung war die Überlegung, dass nach einer Bebauung des nordwestlichen Teilstückes des Flurstückes 1610 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Diebsäcker“ eine Erschließung ihres Grundstückes von der Straße Diebsäcker über das Flurstück 1610 erschwert bis unmöglich wird. Nach einer Prüfung der Gesamtsituation im Bereich der Bebauungspläne „Panoramaweg“, „Diebsäcker“ und „Siegersberger Straße“ kam die Stadt als Trägerin der Planungshoheit zu der Auffassung, dass die gewünschte Bebauung zwar formal wegen der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Panoramaweg“ zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen werden kann, aus städtebaulichen Überlegungen insbesondere auch zur Nachverdichtung jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist. In Kenntnis dieser Rechtslage hat der Gemeinderat das Einvernehmen der Gemeinde für die erforderliche Befreiung auf eine Bauvoranfrage auch erteilt. Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis hat jedoch als Baurechtsbehörde die Befreiung abgelehnt. Die Antragsteller haben hierauf die Bauvoranfrage

zurückgenommen und bei der Stadt die Durchführung eines entsprechenden Bebauungsplan(änderungs-)verfahrens beantragt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung und –erweiterung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Wohnhauses auf dem nordwestlichen Teilstück des Flurstückes 1609/2 einschließlich dessen ausreichender Erschließung über das Flurstück 1610 geschaffen werden. Die Erschließung über Flurstück 1610 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Diebsäcker“ erfordert eine Änderung dieses Bebauungsplanes. Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf dem nordwestlichen Teilstück des Flurstückes 1609/2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Panoramaweg“ bedingt die Änderung dieses Bebauungsplanes.

Nachdem die Erschließung des neuen Baugrundstückes über das Plangebiet „Diebsäcker“ bzw. die gleichnamige Haupteerschließungsstraße dieses Plangebietes erfolgt wurden beide Bebauungsplanänderungen in dem Verfahren „Diebsäcker – 1. Änderung und Erweiterung“ zusammengefasst.

3. Inhalt der Planung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der korrespondierenden Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im nördlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes „Diebsäcker“ sowie der tatsächlich existenten Bebauung westlich des Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siegersberger Straße“ als auch östlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Panoramaweg“ wird als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt. Die Bebauungspläne „Siegersberger Straße“ und „Panoramaweg“, beide in ihrer ursprünglichen Fassung vor der BauNVO 1962, setzen jeweils als Art der Bebauung „Wohnhausbauten“ fest.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen wurden aufgrund der besonderen Lage, Größe und Erschließung des Baugrundstückes ausgeschlossen. Eine nicht zumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft könnte zudem nicht ausgeschlossen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Bebauung wird entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO in der Horizontalen begrenzt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), in der Vertikalen durch die Erdgeschossfußboden- und Firsthöhen des Gebäudes.

Die festgesetzte GRZ 0,2 orientiert sich zunächst an der GRZ des Bebauungsplanes „Diebsäcker“ (dort 0,25), wird jedoch aufgrund der besonderen Lage und Topografie des Grundstückes auf 0,2 reduziert. Bei der geplanten Grundstücksgröße von 580 m² ermöglicht die GRZ 0,2 eine überbaubare Grundstücksfläche von 116 m².

Die Höhenfestsetzungen resultieren aus der Geländeaufnahme und den tatsächlich realisierten Höhen der unmittelbar benachbarten Gebäude Siegersberger Straße 46 und Panoramaweg 17/1. Auf den Höhenschnitt des freien Architekten Dipl. Ing. FH Stephan Sittart vom 20.09.2007 wird verwiesen. Er ist dem Bebauungsplan als **Anlage 2** beigelegt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Sie orientieren sich in erster Linie an der Topografie des Grundstückes. Die Baugrenze parallel zur nordwestlichen gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Grundstück Siegelsberger Straße 46 hält von dieser Grenze einen Abstand von 9,0 m ein. Dieser Abstand korrespondiert mit dem vergleichbaren Abstand der Baugrenze auf Flurstück 1610 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Diebsäcker“.

Grünordnung

Auf der Basis des Umweltberichtes mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Teil 2 dieser Begründung) wird ein Pflanzgebot festgesetzt, nach welchem auf dem Baugrundstück 3 standortgerechte hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen sind. Dieses Pflanzgebot entspricht unter Berücksichtigung der Größe des Baugrundstückes inhaltlich dem Pflanzgebot 2 des geltenden Bebauungsplanes „Diebsäcker“.

Darüber hinaus wurde das Pflanzgebot 3 des Bebauungsplanes „Diebsäcker“ zur Bepflanzung der Straßenböschungen auch in die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes übernommen.

Verkehrsanlagenplanung

Für die Erschließung des Baugrundstückes über das Flurstück 1610 wurde vom Architekturbüro Sittart die Verkehrsanlagenplanung mit Datum vom 23.08.2007 gefertigt. Sie sieht eine Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m vor, welche einen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw nicht zulässt. Sie ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung des kurzen, geraden Streckenabschnitts vertretbar. Sie erschließt maximal 5 Gebäude. Im Rahmen eines Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahrens für ein Wohnhaus im Planbereich ist darauf zu achten, dass eine Wendemöglichkeit geschaffen wird. Diese ermöglicht es dann, vorwärts über die Privatstraße zur Straße Diebsäcker zu fahren. Dadurch werden Gefahren für spielende Kinder und Probleme beim Einfahren auf die öffentliche Straße reduziert. Die Verkehrsanlagenplanung liegt dem Bebauungsplan als **Anlage 3** bei.

Baugestaltung

Die zugleich mit der Bebauungsplanänderung und -erweiterung aufgestellte Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nimmt die gestalterischen Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplanes „Diebsäcker“ auf. Diese haben sich dort bewährt.

Nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung wurde bewusst auf weitere einengende Bauvorschriften verzichtet.

Festgesetzt sind im wesentlichen Dachform und Dachneigung sowie die Zulässigkeit von Dachaufbauten nach der Dachaufbautensatzung. Am Verbot von Niederspannungsfreileitungen wird im Wesentlichen aus gestalterischen Gründen festgehalten. Durch den kompletten Neubau der Erschließungsstraße dürften sich hierdurch keine nennenswerten Mehrkosten für die Leitungsverlegung ergeben.

4. Vorbereitenden Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan 2005 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt bisher in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Diebsäcker“ vom 23.04.1998 (geplante private Erschließungsstraße) bzw. des Bebauungsplanes „Panoramaweg“ vom 20.05./ 09.07.1959, geändert durch Satzung vom 28.09.1979 (Baugrundstück).

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 775 m². Er wird begrenzt durch:

Im Nordwesten:	von den Grundstücken Siegelsberger Straße 46, 48 und 50
Im Nordosten:	von der Straße Diebsäcker
Im Südosten:	von den Grundstücken Flurstücke 1610 und Panoramaweg 17/1
Im Südwesten:	von den Flurstücken 1608/2 und 1608/3 (Panoramaweg 17)

7. Auswirkungen der Planung

Erschließung

Der Planbereich wird über die geplante Privatstraße auf Flurstück 1610 erschlossen. Die Herstellung dieser Straße obliegt dem Eigentümer des nordwestlichen Teilstückes des Flurstückes 1609/2 (Baugrundstück). Dieser beabsichtigt die Herstellung der Privatstraße gemeinsam mit dem Eigentümer des Flurstückes 1610, da diese Privatstraße auch die Wohngebäude auf diesem Grundstück erschließt. Die Aufteilung der Herstellungs- und Unterhaltungskosten obliegt den beiden Grundstückseigentümern. Der städtische Haushalt wird durch diese Maßnahme nicht tangiert.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Murrhardt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Erweiterung der bestehenden Anlagen der Süwag Energie AG sichergestellt werden.

Für eine Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsleitungen ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes durch die Deutsche Telekom AG erforderlich.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch einen neu zu erstellenden Abwasserkanal (Mischsystem) in der Privatstraße zum öffentlichen Abwasserkanal in der Straße Diebsäcker.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (vgl. Abschnitt 9 sowie Ergänzung vom 26.09.2007 und vom 25.03.2009 (E-mail) im Teil 2 dieser Begründung) ergibt sich aus der Versiegelung von ca. 204 m² derzeit offenen Bodens eine naturschutzrechtliche Kompensation von 9 standortgerechten Obst- oder Laubbäumen auf einem Standraum von je ca. 8 x 8 m, d.h. insgesamt von ca. 576 m².

Durch das Pflanzgebot, wonach 3 solche Bäume auf dem Baugrundstück zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen sind, verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 6 Bäumen bzw. ca. 384 m². Diese Kompensation ist auf dem Baugrundstück aufgrund seiner Größe nicht möglich.

Es sollen deshalb 6 entsprechende Bäume auf dem städtischen Grundstück Flst. 1971 der Gemarkung Murrhardt – Flur 0 gepflanzt und dauernd unterhalten werden. Insoweit wird auf die Ergänzung zum Umweltbericht vom 25.03.2009 verwiesen. Diese Maßnahme wird durch Gemeinderatsbeschluss vom 14.05.2009, ggf. ergänzend durch Baulastübernahme gesichert.

Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Das Baugrundstück Flurstück 1609/2 – nordwestliche Teilfläche – wird durch Realteilung des Flurstückes 1609/2 (Panoramaweg 17/1) gebildet. Gleiches gilt für die mit der Privatstraße zu bebauende nordwestliche Teilfläche des Flurstückes 1610.

8. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließung einschließlich Kanalisation geht zu Lasten der Eigentümer des Flurstückes 1609/2 bzw. werden die Erschließungsmaßnahmen insgesamt auf dem zu bildenden nordwestlichen Teilstück des Flurstückes 1610 auf Kosten der Eigentümer der Flurstückes 1609/2 und 1610 nach einer noch privatrechtlich abzusichernden Regelung finanziert.

9. Planungsstatistik

Bruttobaulandfläche:	775 m ² (100%)
Nettobaulandfläche:	580 m ² (75%)
Private Verkehrsfläche:	195 m ² (25%)

Murrhardt, den 14.05.2009

II. Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Umweltplanung Dr. Münzing, Neubrunnenstraße 18, 74223 Flein vom November 2006 mit Ergänzungen vom 18.09.2007 und 25.03.2009 (E-mail)

Schmidt

22.tif