



# **Stadt Murrhardt**

**Rems – Murr – Kreis**

**Begründung zum**

**Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

**“Höhenweg“**

i. d. F. v. 27.06.2005

## 1. Erfordernis der Planung

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 1990 auf das Zieljahr 2005 wurden im Rahmen der Prüfung geeigneter Flächen zum Nachweis des prognostizierten Bedarfes an Wohneinheiten bis zum Zieljahr zahlreiche Flächen unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen und ökologischen Gegebenheiten geprüft. Bei den in den Flächennutzungsplan 2005 eingegangenen Standortentscheidungen wurde entlang des Höhenweges die Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch eine begrenzte Bauzeile von Flst. 951 bis Flst. 932/2 als sinnvoll erachtet und als geplante Wohnbaufläche Höhenweg dargestellt.

Um die in der vorbereitenden Bauleitplanung im Außenbereich dargestellte Wohnbaufläche städtebaulich geordnet bebauen und erschließen zu können wird der Bebauungsplan Höhenweg als verbindlicher Bauleitplan aufgestellt. Er ist nach der planerischen städtebaulichen Konzeption für den mittelfristigen Nachweis an Wohnbauflächen der Stadt erforderlich.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung der Wohnhäuser einschl. der erforderlichen Erschließung der Baugrundstücke geschaffen. Er zeigt die Lösung einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander auf und berücksichtigt u.a. die umweltschützenden Belange in der Abwägung. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft werden in erforderlichem Umfang festgesetzt.

## 3. Inhalt der Planung

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird Reines Wohngebiet (WR) i.S. d. § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Unmittelbar am Rande der bestehenden Bebauung ist als Übergang zum Außenbereich eine hochwertige Wohnbebauung angebracht. Um das hochwertige Wohngebiet nicht zu beeinträchtigen, wurden die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Dies gewährleistet ein ruhiges Wohnen und korrespondiert mit der Erschließung des Wohngebietes, welche keinen Durchgangsverkehr zulässt. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und die übrigen, ausnahmsweise nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Anlagen sind im Einzelfall dazu geeignet, die Wohnruhe zu beeinträchtigen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

- 3.2.1** Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 festgesetzt. Dieses Maß entspricht der Hälfte der max. im Reinen Wohngebiet zulässigen GRZ. Dies sichert umfangreiche Freiflächen auf den Baugrundstücken. Es entspricht zwar nicht unbedingt in optimaler Weise dem Grundsatz des schonenden Umganges mit Grund und Boden, doch trägt es den Bedürfnissen der Menschen nach viel Freifläche um ihre Gebäude Rechnung. Insbesondere in Anbetracht der Lage der Grundstücke am Rande des Außenbereiches ist es nicht vertretbar, gerade in diesem Bereich sozusagen zu Lasten der Wohnqualität verdichtetes Bauen festzusetzen. Insbesondere unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes insgesamt (7 Baugrundstücke) können die sozialen Bedürfnisse der künftigen Bewohner gegenüber dem Grundsatz des schonenden Umganges mit Grund und Boden sehr hoch bewertet werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wurde verzichtet. Diese ist für die hinreichende Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht unbedingt erforderlich. Die städtebauliche Erscheinung eines Gebäudes wird eher von der Grundflächenzahl bzw. der überbauten Grundfläche



und der tatsächlichen Höhe eines Gebäudes bestimmt. Die gegenüber der Höhe abstrakte Maßangabe der GFZ eignet sich zur städtebaulichen Eingrenzung eines Gebäudes nicht so gut. Für den Betrachter, aber auch die Fernwirkung eines Gebäudes kommt es nicht auf die abstrakt berechnete Geschossfläche im Inneren des Gebäudes an, sondern vielmehr auf dessen oberirdisches Volumen bzw. Höhe über dem natürlichem Gelände.

### 3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Wie unter 3.2.1 bereits dargestellt, ist die Festsetzung der Höhe einer baulichen Anlagen ein geeignetes Korrektiv zur Begrenzung des oberirdischen Gebäudevolumens und damit der städtebaulichen optischen Auswirkungen.

Die Traufhöhen sind so festgesetzt, dass im östlichen Bereich des Plangebietes das unterste Geschoss talseitig oberirdisch zu Tage tritt. Darüber folgt ein berg- und talseitig freistehendes (Erd-)Geschoss. Im Bereich des Dachraumes ist ein sogenannter Kniestock mit ca. 1,3 m zulässig. Dieser erlaubt i.V.m. der Dachneigung von 35° und Dachaufbauten ein nach Landesbauordnung als Vollgeschoss definiertes anrechenbares Dachgeschoss. Durch diese Regelung ist die max. Ausnutzung des Volumens der Gebäudekörper gewährleistet. Es führt, eine optimale Nutzung vorausgesetzt zu einem günstigen Oberflächen/Volumenverhältnis und damit zu niedrigen Verbrauchswerten bei der Heizenergie.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Diese erlauben ein Zurücktreten sowie eine geringfügige Überschreitung im Rahmen des geltenden Rechts (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Baugrenzen orientieren sich zunächst zugunsten der Optimierung bei der Gewinnung an passiver Solarenergie und erst dann am Verlauf der Höhenlinien und des Höhenweges als Erschließungsanlage. Akzeptiert wurde eine Abweichung von bis zu ca. 30° von der Südorientierung der Hauptfassade, da ab dieser Abweichung mit progressiven solaren Verlusten gerechnet werden muss.

Die max. Gebäudelänge der Wohnhäuser wird durch die Festsetzung der Baugrenzen (Baufenster) auf ca. 15,0 m maximal begrenzt. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass von den bewaldeten Hängen südlich des Plangebietes auch künftig Kaltluft in das Wohngebiet „Brennacker“ nördlich des Höhenweges abfließen kann. Durch die Längenbegrenzung ist gewährleistet, dass keine allzu breiten Hindernisse des Kaltluftstromes entstehen. Die Kaltluftversorgung des Planbereiches „Brennacker“ sowie des Talraumes insgesamt stellt einen wichtigen Beitrag zur Sicherstellung eines ausgewogenen Mikroklimas dar.

Dieser Umstand wurde auch weit möglichst bei der Höhenfestsetzung der Firsthöhen der Gebäude in die Abwägung eingestellt.

### 3.4 Grünordnung (vgl. hierzu auch 12.)

Zur Vorbereitung der Grünordnung wurde der Grünordnungsplan mit Eingriff- Ausgleich- Beurteilung vom Büro für Landschaftsökologie und Planung Bruns und Stotz Partnerschaft vom August 1999 in Auftrag gegeben. Er enthält den landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan und unterbreitet Vorschläge zur langfristigen günstigen Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebietes. Er schlägt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Bezug zu den ökologischen Funktionen Boden, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und Landschaft vor. Soweit unter Berücksichtigung der anderen Planziele vertretbar, wurden diese als Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt.

Nicht umgesetzt werden konnte z.B. die Empfehlung, die Baukörper mit ihrer Hauptausrichtung Nord-Süd festzusetzen. Dies würde einer optimalen passiven Solarenergiegewinnung zuwider laufen und insbe-



sondere im östlichen Planbereich durch umfangreichere Abgrabungen zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Boden führen

Dachbegrünungen wurden alternativ zugelassen, auf die Festsetzung von Fassadenbegrünung wurde verzichtet (vgl. hierzu auch 12.). Letztere sind mit den Mitteln des Bauordnungsrechts nicht hinreichend sinnvoll kontrollierbar.

### 3.5 Verkehrsanlagenplanung

Die neuen Bauplätze werden über ein Teilstück des Höhenweges erschlossen. Der Höhenweg ist bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brennacker III“ vom 12.12.1975 als Erschließungsanlage festgesetzt. Er hat danach eine Fahrbahnbreite von 3,75 m sowie einen nördlichen und einen südlichen Gehweg mit je 1,5 m. Derzeit existiert die Fahrbahn mit dem örtlichen Gehweg. Die ursprüngliche Idee, den Höhenweg auf eine Breite von 5,25 m Niveau gleich auszubauen und als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen wurde wieder verworfen. Um die Attraktivität des Höhenweges als Wanderweg zu erhalten soll ein möglichst hoher Schutz der Fußgänger mit Beibehaltung des vorhandenen nördlichen Gehweges und deutlicher Trennung vom Fahrverkehr angestrebt werden. Dies erfordert eine geringfügige Verbreiterung der Fahrbahn nach Süden, um eine Fahrbahnbreite von insgesamt 4,25 m zu erhalten. Diese Fahrbahnbreite reicht für die Erschließung der 7 Wohnhäuser aus.

Die Zufahrt soll über den Amselweg erfolgen. Der Einmündungsbereich wird verkehrstechnisch optimiert. Die Fahrbeziehungen können verdeutlicht werden, der Verkehr soll durch die neue Trasse verlangsamt werden. Die öffentliche Grünfläche zwischen Amselweg und Höhenweg, größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brennacker III“, kann durch Aufstellung einer Ruhebänk, einer Wandertafel oder ähnlichen Einrichtungen, welche einen geringen Unterhaltungsaufwand erfordern, attraktiver gestaltet werden.

Zur Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke südlich des Geltungsbereiches wird als Ersatz für teilweise bestehende Überfahrts- und Übergangsrechte ein Feldweg in Nordsüdrichtung ohne Erschließungsfunktion für die angrenzenden Bauplätze gebaut.

Der östliche Bereich des Höhenweges wird für den allgemeinen Fahrzeugverkehr nicht zu gelassen. Lediglich für die Fahrzeugwege der Müllabfuhr kann ggf. von der zuständigen örtlichen Straßenverkehrsbehörde eine Ausnahme erteilt werden. Sie könne dann vom Amselweg kommend in den Höhenweg einfahren, wie bisher die Grundstücke Höhenweg 11 und 13 entsorgen und dann in östliche Richtung über den Großgartenweg zurück Fritz-Ehrmann-Straße gelangen. Von den Fahrzeugen der Müllabfuhr abgesehen soll Kraftfahrzeugverkehr östlich der neuen Bebauung nicht zulässig sein. Ggf. müssen bauliche Maßnahmen, Schranken oder ähnliches von der Straßenverkehrsbehörde angeordnet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist dieses mangels Ermächtigungsgrundlage nicht möglich.

### 3.6 Baugestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung beschränken sich auf ein Minimum. Die Gebäudehöhen und die Dachneigung der Gebäude bzw. Sattel- und Walmdächer sind so gewählt, dass im Interesse des allgemeinen Umweltgedankens eine möglichst intensive Nutzung der Gebäudevolumina für Wohnzwecke erfolgen kann. Dies vermindert das A/V Verhältnis und verbessert damit insbesondere die Energiebilanz bei der Heizenergie. Andererseits war bei der Festsetzung der Gebäudehöhe zu berücksichtigen, dass eine Verschattung der nördlich im Plangebiet Brennacker III gelegenen Gebäude nach Möglichkeit nicht eintritt.

Zur bessern Wohnnutzung der Dachräume werden Dachaufbauten nach der vom Gemeinderat am 13.12.1990 Dachaufbautensatzung zu gelassen. Da diese Dachaufbauten zu einer Verschattung der

nördlichen Grundstücke bzw. Gebäude führen könnte, wurde die Zulässigkeit auf die südlichen Dachflächen beschränkt.

Als Beitrag zum Umweltschutz werden zur Verminimierung der Beeinträchtigung des Grundwassers für Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Belege vorgeschrieben.

Wegen der visuellen Empfindlichkeit der Randlage werden Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitung der Telekommunikationstechnik ausgeschlossen.

Zur Entlastung der städtischen Sammelkläranlage von Fremdwasser wie zur Einsparung der natürlichen Ressource Trinkwasser wird der Bau von Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser festgesetzt. Darüber hinaus gehende anfallendes Oberflächenwasser kann in die städtische Leitung zur Oberflächenwasser kann in die städtische Leitung zur Oberflächenwasserbeseitigung eingeleitet werden.

Zur Vermeidung größerer Eingriffe in den Boden ist vorgesehen, die Höhenlage der Grundstücke möglichst zu erhalten bzw. den Aushub auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im geltenden Flächennutzungsplan 2005 ist der Planbereich als geplante Wohnbaufläche Höhenweg dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

#### **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Höhenweg mit Anschluss an den Amselweg sowie die öffentliche Grünfläche im Anschlussbereich liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brennacker III“ vom 12.12.1975. Der übrige Planbereich liegt im Außenbereich i.S. des § 35 BauGB.

#### **6. Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha. Er wird begrenzt:

Im Norden von den Grundstücken Amselweg 14, Teilstück vom Flst. 939/1, Amselweg 15 und 17, Finckenweg 6 und 7, Meisenweg 6 und Flst. 920/8.

Im Westen: Vom Grundstück Höhenweg 15.

Im Süden: Von den Grundstücken Flst. 949/1, 933, 934/1 und 934/2.

Im Osten: Vom Flst. 935/2.

Wegen der künftigen Nutzung des Planbereiches wird auf die Planstatistik (Nr. 10) hingewiesen.

#### **7. Umweltverträglichkeit (vgl. hierzu auch 12.).**

Um in angemessener Weise die Belange des Umweltschutzes entsprechend §§ 1 a BauGB und 8 a Bundesnaturschutzgesetz berücksichtigen zu können, wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriff - Aus-



gleich - Beurteilung erstellt (siehe Anlage 6.1).

Der Grünordnungsplan ist so bearbeitet, dass die Anforderungen des Naturschutzes und sonstiger umweltrelevanter gesetzlicher Bestimmungen erfüllt sind. Er zeigt auf, wie Natur und Landschaft im Geltungsbereich und dessen Umgebung im jetzigen Zustand beschaffen sind und stellt Maßnahmen dar, die zur landschaftlichen Neukonzeption erforderlich sind. Außerdem werden Vorschläge zur langfristigen günstigen Entwicklung von Natur und Landschaft unterbreitet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Grünordnungsplan auf S. 3 - 3 unter Kapitel 3.1.3 (Konfliktanalyse bei der Bestandsbeurteilung der Funktion klimatische Regeneration von einer GRZ mit 0,25 ausgeht. Diese GRZ war im Rahmen von Vorüberlegungen erörtert worden, wurde dann aber bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes auf 0,20 reduziert. Insoweit kann von einer Verbesserung im Rahmen der Konfliktanalyse ausgegangen werden.

Dies wirkt sich auch positiv auf das Fazit der Konfliktanalyse auf S. 3 – 5 im Kapitel 3.2 (Boden) aus, da dies zu einem geringeren Versiegelungsgrad führt.

Bei der Ermittlung des Eingriffs Umfanges auf S. 5 – 1 muss ebenfalls darauf hingewiesen werden, dass von einer GRZ 0,20 gegenüber 0,25 ausgegangen werden muss und sich deshalb die Bilanz entsprechend ändert.

Die unter Kapitel 5.2.1 empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden berücksichtigt, soweit hierfür eine Ermächtigungsgrundlage zur Verfügung stand. Nicht berücksichtigt wurde die Empfehlung zur Fassadenbegrünung (vgl. hierzu auch 12.), da insoweit eine Kontrolle mit den Mitteln des Bauordnungsrechts nicht durchführbar ist. Die Empfehlungen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen wurden in rechtlich verbindliche Festsetzungen umgesetzt. Im übrigen wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf den ausführlichen Grünordnungsplan mit Eingriff – Ausgleich – Beurteilung des Büros für Landschaftsökologie und Planung Bruns und Stotzpartnerschaft vom August 1999 (Anlage 6.1 zum Bebauungsplan) verwiesen.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Erschließung**

In verkehrlicher Hinsicht muss der Höhenweg bzw. die Einmündung des Amselweges in den Höhenweg optimiert werden. Am nördlichen Gehweg mit 1,5 m wird festgehalten, die Fahrbahnbreite wird von 3,75 m auf 4,25 m nach Süden erweitert. Unter besonderer Berücksichtigung des kleinen Plangebietes mit 7 Wohnhäusern wird dies als ausreichend erachtet, obwohl die Empfehlungen von Anlagen von Erschließungsstraßen (EAE 75/95) für den Begegnungsfall PKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit eine Breite von 4,5 m empfiehlt. Es wurde u.a. auch deshalb im Bereich des nach Süden verlaufenden Feldweges eine Ausweichstelle eingeplant. Unter Berücksichtigung derselben und der kurzen Wegeabschnitte ist auch die Sicherheit des Verkehrs bei einem „Begegnungsfall LKW/PKW“ gewährleistet.

Der Einmündungsbereich am Amselweg/Höhenweg wird dadurch optimiert, dass die Hauptverkehrsrichtung vom Amselweg kommend nach Osten verdeutlicht und verbessert wird.

Zur Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücke wird ein Feldweg ohne Erschließungsfunktion für die angrenzenden Baulandflächen neu gebaut.

Die Erschließungskosten betragen ca. 54.000 Euro

## 8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Gas erfolgt die Stadtwerke Murrhardt. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Wasserdrucks müssten ggf. auf Kosten der Bauherrn private Druckerhöhungsanlagen eingebaut werden. Die Stadtwerke sind nur in der Lage, bis zu einer Höhe von 320 m über NN einen ausreichenden Wasserdruck zur Verfügung zu stellen.

Für die Anlagen zur Versorgung mit Wasser fallen Kosten mit voraussichtlich DM 14.000 Euro an, für die Gasversorgung ebenfalls mit 14.000 Euro.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch Kraftwerke Altwürttemberg AG (KAWAG) sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung und Oberflächenwasserbeseitigung erfolgen im sog. Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird an den vorhandenen Kanal Höhenweg/Amselweg angeschlossen. Das Dachflächen- und Oberflächenwasser des Hanges südlich des Plangebietes wird dem Oberflächenwassersystem zu geführt.

Die Erschließungskosten hierfür betragen ca. DM 60.000 Euro

## 8.3 Bodenordnung

Die Grundstücke im Planbereich sind mit Ausnahme des Höhenweges und der öffentlichen Grünfläche (Teilfläche des Flst. 939/1) im Privateigentum. Die Stadt beabsichtigt, die Flächen zu erwerben und die Bauplätze wieder zu veräußern.

## 9. Finanzierung

Die Finanzierung der Kosten für Erschließung und Kanalisation wird im Haushaltsplan 2001 gesichert.

## 10. Planungsstatistik

Geltungsbereich: 6.436 m<sup>2</sup> (100 %)

Nettowohnbaufläche: 4.782 (64,3 %)

Verkehrsfläche: 1.235 (16,6 %)

- hiervon Gehweg: 235 m<sup>2</sup>

- hiervon Feldweg: 79 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche: 386 m<sup>2</sup> ( 18,6 %)

Öffentliche Grünfläche: 33 m<sup>2</sup> (0,5 %)

## 11. Ergänzendes Verfahren nach § 215 a BauGB (neu hinzugefügt i. R. des ergänzenden Verfahrens))

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 16.12.2002, Az.: 8 S 1816/02 den vom Gemeinderat am 03.05.2001 beschlossenen Bebauungsplan im wesentlichen wegen des unzurei-



chenden Ausgleichs des naturschutzrechtlichen Eingriffs für nicht wirksam erklärt. Er hat jedoch auch zur Behebung dieses Mangels ein ergänzendes Verfahren nach 215 a Abs. 1 BauGB zugelassen.

Die Problematik des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wurde deshalb einer erneuten Prüfung unterworfen und grundsätzlich denkbare Kompensationsmaßnahmen mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis – Untere Naturschutzbehörde – als zuständiger Fachbehörde sowie dem Grünordnungsplaner erörtert. Im Einzelnen wurde folgendes abgewogen:

- Bei Pflanzgebot 2 Forderung eines großkronigen heimischen Laubbaumes pro Baugrundstück am Höhenweg anstelle eines kleinkronigen Baumes oder Halbstammobstbaues (2.10.2 der Bebauungsplanfestsetzungen), wie vom Grünordnungsplan empfohlen.
- Bei Pflanzgebot 3 Verzicht auf die Anrechenbarkeit vorhandener, mit Pflanzbindung geschützter Bäume, nach welchem pro Baugrundstück ein lokaltypischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen ist (2.10.3 der Bebauungsplanfestsetzungen).
- Festsetzung eines Pflanzgebotes zur Fassadenbegrünung als minimierende Maßnahme
- Reduzierung der GRZ
- Inanspruchnahme des nicht verpachteten Teiles des städtischen Flurstückes 939/1 zwischen Amsel- und Höhenweg für Ausgleichsmaßnahmen, z.B. Pflanzung weiterer Bäume
- Rückgriff auf das sogenannte Ökokonto der Stadt.

Da nach grundsätzlich übereinstimmenden Auffassungen von Naturschutzbehörde und Grünordnungsplaner die Möglichkeiten der Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches erschöpft sind wurde auf Vorschlag des Landratsamtes eine Kompensation in Form der Pflanzung von Obstbaumhochstämmen außerhalb des Geltungsbereiches geprüft.

Die Stadt ist Eigentümerin der Flurstückes 1033/1 und 1035/1 an der Schwarzenmühle bzw. an der Trailhofstraße. Diese Flächen eignen sich hervorragend, jeweils 4 bis 5 lokaltypische Obstbaumhochstämmen zu pflanzen.

2 weitere lokaltypische Obstbaumhochstämmen können im südlichen Bereich des im privaten Eigentum stehenden Flurstückes 1033 gepflanzt werden. Dieser Teil des Grundstückes wurde von der Stadt mit Tauschvertrag vom 01.02.2005 vertauscht. Der neue Eigentümer hat sich mit Tauschvertrag gegenüber der Stadt verpflichtet, auf diesem Tauschgrundstück 2 heimische großkronige Obstbaumhochstämmen (Stammhöhe mindestens 1,8 m) mit einem Stammdurchmesser in einem Meter Höhe von 8 – 10 cm in einem Abstand von mindestens 10 m bis spätestens 30.06.2006 zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und einzelne Bäume nach natürlichem Abgang in der 1. Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen. Er hat sich weiter verpflichtet, im Bereich dieser Bäume den Unterwuchs 2-mal im Jahr zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Er verzichtet auf die Anwendung mineralischer und flüssiger organischer Dünger wie Gülle sowie auch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Nr. 10 des Tauschvertrages des Notariats Murrhardt vom 01.02.2005, Urkundenrollen UR 111/2005).

Damit ist die Pflanzung, dauernde Unterhaltung und gegebenenfalls der Ersatz von 11 lokaltypischen Obstbaumhochstämmen gesichert.

Einen weiteren zusätzlichen Ausgleich stellt der Verzicht auf die Anrechenbarkeit beim Pflanzgebot 3 dar, wonach pro Baugrundstück unter Anrechnung vorhandener geschützter Obstbäume ein lokaltypischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen ist. Der Verzicht bedeutet im Ergebnis, dass auf den Baugrundstücken



Höhenweg 5 bis 13, unabhängig von bereits festgesetzter Pflanzbindungen, jeweils ein zusätzlicher Baum gepflanzt werden muss. Aus diesen insgesamt zu pflanzenden 4 Bäumen ergibt sich die Reduzierung der vom Landratsamt empfohlenen Pflanzung von 15 Bäumen außerhalb des Geltungsbereiches auf 11 noch zu pflanzende Bäume.

Die vom Grünordnungsplan als minimierende Maßnahme empfohlene Fassadenbegrünung soll nach der Stellungnahme des Landratsamtes nicht als weiteres Pflanzgebot, sondern lediglich als Empfehlung übernommen werden. Auch insoweit decken sich die Ansichten der Naturschutzbehörde und des Grünordnungsplaners. Der Vorschlag wurde aufgegriffen.

Die Änderungen des Bebauungsplanes sollen sich nicht auf die bereits bebauten Grundstücke Höhenweg 1 und 3 beziehen. Es wird also nicht in geschützte Rechtspositionen eingegriffen.

Nach Auffassung der Naturschutzbehörde wird durch die genannten weiteren Maßnahmen zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffes dieser (vollständig) ausgeglichen. Unter ausdrücklicher Kenntnis der Rechtslage, wonach ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes nicht zwingend erforderlich ist, wird dieser gleichwohl vorgesehen.

Murrhardt, den 27.06.2005



Schmidt