

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans "Im Lehenbach"

1) Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Bei der Gemeindeverwaltung wurde eine Bauvoranfrage (Bauantrag vom 14.07.1995) eingereicht. Darin wurde der Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. 5816 beantragt. Der Bauantrag wurde bereits vor 20 Jahren gestellt. Seinerzeit hat die Gemeinde den Bebauungsplan "Im Lehenbach" aufgestellt und dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan am 12.07.1976 jedoch nur teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurde das Grundstück Flst. 5816 mit der Begründung, daß die Erschließung nicht gesichert ist. Die gemeinsame private Zufahrt auf dem Flst. 5813 gewährleistet nicht die öffentlich-rechtliche Erschließung des Flst. 5816. Insoweit ist die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts auf dem Grundstück Gebäude 21 gegenstandslos.

Seinerzeit hatte der Eigentümer des Flst. 5816 mit den Eigentümern des Flst. 5814/4 Streit. Die Eigentümer des Flst. 5814/4 hatten massive Einwendungen (gegen die Bebauung des Flst. 5816) während dem Bebauungsplanverfahren geltend gemacht. Dies war sicherlich auch ein Grund, warum das Flurstück 5816 von der Genehmigung ausgenommen wurde.

Die Verwaltung hat das Landratsamt Rems-Murr-Kreis um Überprüfung der Genehmigungsfähigkeit der Bauvoranfrage gebeten. Das Landratsamt teilte mit Schreiben vom 13.09.1995 der Verwaltung mit, daß die Bebauung des Grundstücks Flst. 5816 nur nach Bebauungsplanänderung möglich ist. Diese Auffassung wurde mit Schreiben vom 13.03.1996 relativiert.

Die Angelegenheit wurde mehrmals im Bauausschuß behandelt. In seinen Sitzungen am 02.10.1995, 13.02.1996 und 26.03.1996 beschloß der Bauausschuß, im Bereich des Flst. 5816 mittels Bebauungsplanänderung ein Baufenster auszuweisen und einen fiktiven Flächenbeitrag zu erheben.

Aufgrund der Größe des Flurstücks 5816 ist die Ausweisung eines Baufensters gerechtfertigt. Es ist besser im innerörtlichen Bereich Baulücken zu schließen und verdichteter bauen zu lassen, als im Außenbereich ökologisch wertvolle Fläche zu bebauen. Diese Vorgehensweise entspricht eher dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die geplante Bebauung (Festsetzung einer maximalen Traufhöhe; Geschoßflächenzahl 0,5; Satteldach mit 40 bis 45 Grad Neigung;...) entspricht im wesentlichen der Umgebungsbebauung und fügt sich in das Ortsbild ein. Die festgesetzte max. Traufhöhe von N 256,26 entspricht der Traufhöhe des bestehenden Gebäudes Im Lehenbach 21 (Flst. 5814/4).

Das geplante Gebäude auf Flurstück 5816 beeinträchtigt angrenzende Nachbargebäude nicht wesentlich. Da offene Bauweise gewählt wurde, müssen die nachbarschützenden Abstandsvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden. Im Norden, Osten und Westen sind in unmittelbarer Nähe keine Gebäude vorhanden. Das Gebäude Im Lehenbach 21 wird durch das geplante Gebäude kaum beeinträchtigt, da das Gebäude auf der Nordseite erstellt wird.

Durch die Ausweisung eines Baufensters auf dem Flst. 5816 wird in die Natur eingegriffen. Der Eingriff läßt sich aufgrund der Wohnungsknappheit weder vermeiden noch verringern. Er sollte aber nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeglichen werden.

Aufgrund der Anregungen des Landratsamtes im Anhörungsverfahren wird als Ausgleichsmaßnahme der vorhandene Baum- und Strauchbestand entlang des Lehenbaches als Pflanzbindung im Bebauungsplan (s. A. Ziffer 8) gesichert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Grundstück Flst. 5816 nicht möglich.

Zu beachten ist auch, daß die Bebauungsplanänderung nur ein zusätzliches Baufenster ausweist, so daß der Eingriff in die Natur und Landschaft minimal ist.

Das Baufenster im Bereich des Flurstücks 5814/4 ist bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan "Im Lehenbach" festgesetzt.

Bezüglich der Untergrundverhältnisse und der Grundwassersituation wird wie in anderen Baugebieten verfahren. Grundwasseraufschlüsse beim Aushub der Baugrube sind der zuständigen Wasserbehörde zu melden (s. Textteil C Hinweise).

Überschüssiger Erdaushub soll nach Möglichkeit vermieden werden. Die Regelungen zum Schutz des Bodens der Wasserbehörde müssen beachtet werden. Eine Deponierung des Erdaushubs ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

2) Einordnung der Planung in Ziele der Raumordnung und Landesplanung, § 1 (4) BauGB.

Die Gemeinde Winterbach (7500 EW) gehört zum Rems-Murr-Kreis, Verband Region Stuttgart, Regierungsbezirk Stuttgart. Nach dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde in der Entwicklungsachse Stuttgart/Schorndorf. Sie gehört als unmittelbare Nachbargemeinde der großen Kreisstadt Schorndorf zum Mittelbereich Schorndorf

3) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, § 8 (2)-(4) BauGB.

Der Planbereich ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf - Winterbach, genehmigt mit Erlaß vom 21.7.1989 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4) Verkehrserschließung

Die Erschließung des Flurstücks 5816 erfolgt planungsrechtlich über das Flurstück 5813 und das Flurstück 5814/4. Beim Flurstück 5813 handelt es sich um einen Privatweg, der den Grundstückseigentümern der Gebäude Im Lehenbach 13, 15, 17, 19, 21 und dem Eigentümer des Flst. 5816 gehört. Nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften muß vor Erteilung der Baugenehmigung die Zufahrt gesichert sein. Hierzu sind von den Eigentümern des Privatweges Zufahrts-Baulasten erforderlich. Der Grundstückseigentümer bemüht sich derzeit um den Erhalt der entsprechenden Baulasten. Die Gemeinde geht davon aus, daß die erforderlichen Baulasten erteilt werden.

Winterbach, den 23.09.1996/31.01.1997

Bienecke