

Begründung

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Karnsberg (§§ 35 Abs. 4 S. 5 i.V.m. 9 Abs. 8 BauGB)

1. Erfordernis der Planung

Der Teilort Karnsberg stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB dar. Gleichzeitig mit der Teilortskanalisation wird entsprechend dem bisherigen Vorgehen in anderen Teilorten (vgl. z. B. Köchersberg, Hinterbüchelberg, Mettelberg) zunächst klar gestellt, welche Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, also potenziell überbaubare Flächen darstellen. Diese Klarstellung (Abgrenzung) dient nicht zuletzt dazu, für die betroffenen Grundstückseigentümer, aber auch Träger öffentlicher Belange Rechtssicherheit zu schaffen.

2. In dem, entsprechend dem § 34 Abs. 5 S. 1 i.V.m. 13 BauGB bzw. durchzuführenden Verfahren erhalten die betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme. Auf diese Art und Weise ist gewährleistet, dass begründete Anregungen und Bedenken in den planerischen Entscheidungsprozess einfließen und vom Gemeinderat mit dem ihnen zukommenden Gewicht mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen abgewogen werden können.

3. Inhalt der Planung

Die städtebauliche Satzung grenzt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB ab bzw. stellt ihn klar. Im Bereich der Grundstücke Flsté. 5 (Karnsberg 36), 47 (Karnsberg 6) und 57 (Karnsberg 12) beinhaltet die Satzung minimale Abrundungen (Ergänzungen) i.S.d. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB.

Die Abrundungen/Ergänzungen im Bereich der genannten Grundstücke ist minimal. Ein naturschutzrechtlicher Eingriff i. S. d. §§ 1a BauGB und 8a BNatSchG konnte nicht festgestellt werden..

Darüber hinaus beinhaltet die Satzung die nachrichtlichen Übernahmen von Kulturdenkmalen nach § 2 DSchG, und die Schutzzonen II und III der am 01.01.2002 in Kraft getretenen Rechtsverordnung des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Trinkwasserfassung Karnsberg vom 29.06.2001 und die Abgrenzung des Altlastenstandortes im Bereich des Grundstückes Karnsberg 12.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan 2005 stellt für den Teilort Karnsberg gemischte Baufläche im Bestand dar. Einzelne, z.T. seit langer Zeit bestehende Gebäude (z. B. Nrn. 12 und 36) und die am Bauungszusammenhang teilnehmenden Flsté. 9/1 und 77 sowie die abgerundeten/ergänzten Flächen gehen über die Bestandsfläche minimal hinaus. Die abgerundeten/ergänzten Flächen sind aber von der bestehenden Bebauung noch geprägt. Bei Flst 57 endet die Ergänzung an einem lockeren (Wald-) Baumbestand und bei Flst. 47 handelt es sich um eine Fläche, welche vom Wegegrundstück Flst. 153/2 und dem Schuppengebäude zwischen Hauptstraße und Anwesen Karnsberg 8 geprägt ist. Beim Flst. 5 orientiert sich die Ergänzung am Katasterstand. Insgesamt ergibt sich, dass der Teilort Karnsberg in vertretbarem Umfang städtebaulich sinnvoll abgerundet/ ergänzt wird und keine unorganischen Entwicklungsansätze in Richtung Außenbereich entstehen.

5. Plangebiet

Der Geltungsbereich der Satzung insgesamt umfasst eine Fläche von ca. 26.300m²

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Abgegrenzter Ortsteil: ca. 25.750 m²

Abrundung/Ergänzung: ca. 550m²

6. Umweltverträglichkeit

Der Ortsteil Karnsberg wurde zunächst bewusst knapp abgegrenzt. Dadurch ergibt sich kein weiterer naturschutzrechtlicher Eingriff. Bei den von den Ergänzungen / Abrundungen betroffenen Flächen liegt kein Eingriff vor..

Die von der von der Abrundung/Ergänzung betroffenen Teilflächen der Flurstücke 5, 47 und 57 weisen keinerlei schützenswerte Biotopstrukturen auf.

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Vogelschutz- oder FFH - Gebiete sind keinem Fall betroffen.

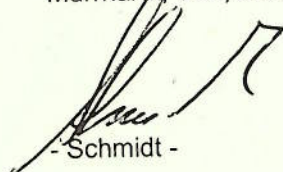
Im Hinblick auf die am 01.01.2002 in Kraft getretene Überarbeitung und Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes der Quelle Karnsberg ist problematisch, dass ein großer Teil des bestehenden Teilortes (und im geringen Umfang die Abrundung auf Flst. 5) von der engeren Schutzzone (Zone II) betroffen ist. Von der Stadt Murrhardt wurden deshalb vorsorglich Bedenken gegen diese Abgrenzung insoweit vorgebracht. Sie wurden vom Landratsamt nicht berücksichtigt. Allerdings weist das Landratsamt darauf hin, dass trotz des grundsätzlichen Bauverbots in Zone II des Schutzgebietes Arbeiten zur Erhaltung (Bestandsschutz), Erneuerung im vorhandenen Umfang (Verschlechterungsverbot) und Lückenbebauung möglich ist, sofern Unbedenklichkeit für Grundwasser und Wasserversorgung vorher nachgewiesen ist. Dieser Nachweis muss im Einzelfall vom Antragsteller auf eigene Kosten erbracht werden. Ein genereller Nachweis der Unbedenklichkeit durch die Stadt ohne konkretisierte Bauabsichten ist nicht sinnvoll und scheidet auch deshalb aus, weil die Flächen im wesentlichen auch vor Erlass der Satzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich i. S. d. § 34 I BauGB) zu beurteilen waren, und es sich somit um also Bauland handelte.

7. Erschließung

Die Teilortkanalisation für Karnsberg wird außerhalb dieses Satzungsverfahrens durchgeführt. Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch bestehende Anlagen der Süwag Energie, Niederlassung KAWAG sichergestellt werden. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Murrhardt aus der Quelle Karnsberg.

8. Eine Bodenordnung wird nicht durchgeführt. Direkte oder indirekte Folgekosten entstehen aus dem Satzungsverfahren nicht.

Murrhardt, den, 08.05.2002/ 09.01.2003


- Schmidt -

Dieses Dokument ist eine Mehrfertigung der Begründung zu der vom Gemeinderat der Stadt Murrhardt am 20.02.2003 beschlossenen und nach Genehmigung durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis vom 06.06.2003 mit ortsüblicher Bekanntmachung des Genehmigungserlasses in der Murrhardter Zeitung am 25.06.2003 in Kraft getretenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Karnsberg“.

Murrhardt, den 02.07.2003


Schmidt

Hinweisblatt Nr. 2

Bauen im Wasserschutzgebiet, Zone III

1. Bei Bauvorhaben in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen. Die entsprechenden Schutzvorkehrungen sollten bereits bei Baumaßnahmen in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten beachtet werden.
2. Während der Baumaßnahmen ist sicherzustellen, daß keine Öl- und Treibstoffverluste von eingesetzten Maschinen und Fahrzeugen den Untergrund verunreinigen. Fahrzeuge sind auf befestigten Flächen abzustellen. Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern. Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten. Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein.
3. Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken sind das ATV-Arbeitsblatt A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" sowie die Verlegerichtlinien der Rohrhersteller strikt einzuhalten. Insbesondere sind Vorrichtungen für Dichtheitsprüfungen während des Betriebs zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und -verbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen.
4. Bei der Verlegung von Rohrleitungen ist zu gewährleisten, daß keine Längsläufigkeiten von Grund- und Sickerwasser im Kiesbett entstehen können. Dazu sind Sperrriegel aus Beton oder bindigem Material einzubauen, die auf gewachsenem Untergrund gegründet werden und bis zum höchsten erwarteten Grundwasserstand reichen müssen.
5. Arbeitsräume sind so zu verfüllen, daß eine dichtende Schicht aus bindigem Material den direkten Zufluß von Oberflächenwasser in den Untergrund verhindert. Verfüllte Arbeitsräume dürfen nicht zur Versickerung genutzt werden.
6. Stellplätze für Lkw sowie öffentliche Parkplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht auszubilden. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Schutzgebiet herauszuleiten. Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten können wasserdurchlässig ausgeführt werden.
7. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten erhöhte Anforderungen. Auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) wird hingewiesen.

Hinweisblatt Nr. 21

Bauen im Wasserschutzgebiet, Zone II

1. In der engeren Schutzzone (Zone II) eines festgesetzten Wasserschutzgebietes ist gemäß Rechtsverordnung die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen verboten. Die vorhandene rechtmäßige Bebauung genießt Bestandsschutz. Für vorgesehene Neuplanungen kann das Landratsamt eine Befreiung von den Verbotsbestimmungen nur unter bestimmten Bedingungen auf Antrag erteilen.
2. Eine Befreiung von den Verbotsbestimmungen ist eine Ausnahmeregelung, für die eine Einzelfallprüfung durchgeführt werden muß. Voraussetzung für die Prüfung ist in der Regel eine hydrogeologische Untersuchung des Planbereiches und eine Risikoabschätzung durch einen Sachverständigen. Gegebenenfalls sind durch den Bauherrn bzw. Planer mit der Antragstellung Vorschläge für vorgesehene Schutzvorkehrungen zu unterbreiten.
3. Für die Errichtung einer Industrie- und Gewerbeanlage in der Zone II kann grundsätzlich keine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Für Wohngebäude ist eine Befreiung denkbar, wenn
 - durch eine bauliche Maßnahme das bestehende Risiko einer Grundwasserbeeinträchtigung vermindert wird (Umbau, Gebäudesanierung),
 - eine Lückenbebauung vorgenommen werden soll, die sich an Nachbarbauwerken orientiert, von denen bisher keine Grundwasserbeeinträchtigung ausgegangen ist,
 - im Zuge von Baumaßnahmen Eingriffe in das Grundwasser unterbleiben und die vorhandenen schützenden Deckschichten über dem Grundwasserleiter weitgehend erhalten werden.
4. Als Schutzvorkehrungen in Zone II können u.a. erforderlich werden:
 - Verzicht auf Tiefgründungen und Unterkellerungen,
 - Abwasserleitungen mit erhöhter Dichtheit und verstärkten Kontrollen,
 - Verzicht auf Versickerungen,
 - flüssigkeitsdichte Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen mit vollständiger Ableitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation,
 - Verzicht auf die Lagerung von Heizöl und sonstigen wassergefährdenden Stoffen.
5. Wegen der kurzen Fließzeit des Grundwassers bis zur Fassung können bei einer eventuellen Untergrundverunreinigung in Zone II während der Bauphase häufig keine wirksamen Abwehrmaßnahmen ergriffen werden. Deshalb sollte die Trinkwasserfassung in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorgungsunternehmen entweder zeitlich befristet außer Betrieb genommen werden oder durch zusätzliche Beprobungen verstärkt überwacht werden. Auch eine ständige Entkeimung des Trinkwassers während der Bauzeit wäre als Vorsorgemaßnahme denkbar.
6. Die Verbotsbestimmungen bzw. erforderlichen Schutzvorkehrungen für Baumaßnahmen in der Zone II sollten vorsorglich bereits in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten berücksichtigt werden. Bei der Durchführung von zugelassenen Baumaßnahmen ist auch das Hinweisblatt Nr. 2 "Bauen im Wasserschutzgebiet, Zone III" zu beachten.