

Begründung

der Satzung zur 1. Erweiterung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Vorderwestermurr

1. Erfordernis der Planung

Ein Gewerbetreibender beabsichtigt, auf dem Grundstück Flst.Nr. 160 der Gemarkung Murrhardt-Flur 14 (Vorderwestermurr) einen metallverarbeitenden Betrieb zu errichten. Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Vorhaben ist planungsrechtlich nicht zulässig. Als sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigt es insbesondere den öffentlichen Belang der Eigenart der Landschaft i.S.d. § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Erweiterung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Vorderwestermurr vom 29.09.1988 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens geschaffen werden. Die Erweiterung der Satzung beinhaltet u.a. eine Baulandfläche in so ausreichendem Maße, daß die Realisierung des Vorhabens gewährleistet ist.

Neben der „Baulandausweisung“ beinhaltet die Erweiterung der Satzung private Grünflächen, welche für Kompensationsmaßnahmen (Pflanzbindungen und Pflanzgebote) zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes i.S.d. § 1 a BauGB dienen.

3. Inhalt der Planung

In Anlehnung an die geltende Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Vorderwestermurr sowie unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung wurden lediglich die neue Abrundung, Baulandfläche mit der Nutzungsart Mischgebiet und private Grünlandfläche mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten festgesetzt. Ohne dass dies Bestandteil der Satzung wird, ist im Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, daß den Forderungen der Straßenbauverwaltung Rechnung getragen wird. Diese beinhalten einen grundsätzlich denkbaren späteren Ausbau der K 1802 von der derzeitigen Fahrbahnbreite von ca. 3,8 m auf 6,5 m zuzüglich 1,5 m Gehweg. Obgleich aktuell keine konkreten Ausbauabsichten bestehen, soll im späteren Baugenehmigungsverfahren diese Forderung aufgegriffen werden.

Bereits bei Aufstellung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung im Jahre 1987 war die Möglichkeit einer Bebauung der als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksflächen im Bereich der Flst.Nrn. 162, 167/1 u.a. erörtert worden. Aus Gründen der nicht realisierbaren Erschließung wurde seinerzeit auf die Ausweisung von Bauland dann aber verzichtet. Zwar wurde im Rahmen dieses Verfahrens ebenfalls auf eine Erschließung über Flst.Nr. 160 von der K 1802 verzichtet, doch soll das Vorhaben so errichtet werden, daß ein späterer Weg zur Erschließung dieser privaten Grünfläche denkbar bleibt.

4. Inhalt der Planung

Wie in Abgrenzungs- und Abrundungssatzungen üblich, wurde auf detaillierte Festsetzungen über ein Mindestmaß hinaus verzichtet. Dies hat dazu geführt, daß neben der neuen Abrundung und der Art der Nutzung (ausschließlich Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) lediglich noch eine private Grünfläche für Maßnahmen zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffes sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt wurden. Unabhängig hiervon entfaltet die Erweiterung der Abrundung insoweit konstitutive Wirkung, als die Fläche dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen ist.

Auf die Festsetzung von Baugrenzen zur Sicherung des von der Straßenbauverwaltung geforderten Abstandes zur Kreisstraße K 1802 bzw. Sicherung einer Trasse zur Erschließung der

jetzigen privaten Grünfläche der geltenden Satzung wurde bewusst verzichtet. Der von der K 1802 erforderliche Abstand kann im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Straßenbauverwaltung bzw. zuständigen Straßenverkehrsbehörde abschließend und in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben geregelt werden. Die Sicherung der Trasse zur Erschließung der privaten Grünflächen wurde mit dem Gewerbetreibenden erörtert. Dieser ist jedoch derzeit nicht bereit, entsprechende Flächen abzutreten. Da bislang keine Bauwünsche bekannt wurden, wurde auf den notwendigen Grunderwerb bzw. Festsetzung als öffentliche/private Verkehrsfläche verzichtet.

Allerdings wurde im Lageplan zur Satzung ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan 2005 als gemischte Baufläche dargestellt.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB. Er grenzt im Nordwesten unmittelbar an den abgegrenzten bzw. abgerundeten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vorderwestermurr, im Südwesten unmittelbar an die Kreisstraße K 1802 an.

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Jungsche Quelle“ der Stadtwerke Murrhardt (LfU Nr. 55). Bei Baumaßnahmen können daher Schutzvorkehrungen erforderlich werden. Dies dürfte insbesondere bei Fertigungsverfahren mit Anwendung chemischer Substanzen (z.B. Galvanik) der Fall sein. Näheres bleibt einem konkreten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

7. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 1.450 m². Er wird begrenzt:

Im Norden:	vom Flst.Nr. 167/1 und Flst.Nr. 252
Im Westen:	vom Flst.Nr. 161 (Vorderwestermurr 44)
Im Süden:	von der Kreisstraße K 1802
Im Osten:	vom Flst.Nr. 159

Wegen der künftigen Nutzung des Planungsbereiches wird auf die Planungsstatistik (vgl. 11.) hingewiesen.

8. Umweltverträglichkeit

Im Hinblick auf die entsprechend § 1 a BauGB in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belange wurde die ökologische Eingriffs- Ausgleichsbilanz vom 02.08.1999 erstellt. Sie ist der Satzung als Anlage beigelegt.

Die dort genannte Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind in der Abwägung mit den anderen öffentlichen Belangen wie folgt zu bewerten:

- Pflanzbindung:

Kann nur z. T. übernommen werden, da die Bäume teilweise im Bauland stehen. Innerhalb des Baulandes konnte nur ein bestehender Baum geschützt werden, da dieser so nahe an der privaten Grünfläche in der Ecke des Baulandes steht, dass mit einer Erhaltung gerechnet werden kann.

- Pflanzgebote zur Straße:

Unter Berücksichtigung des Zieles der Satzung, nämlich die Erstellung eines metallverarbeitenden Betriebes sind Pflanzbindungen entlang der Straße nicht sinnvoll. Die Fläche zwischen Gebäude und Straße wird vermutlich als Hofraum oder ähnliches benötigt. Sowohl das unmittelbar anschließende Gebäude Vorderwestermurr 44, als auch das der K 1802 gegenüberliegende landwirtschaftliche Gebäude stehen nahezu unmittelbar an der Straße. Eine weitere Einengung des Straßenbereiches durch Bäume erscheint deshalb, nicht zuletzt im Hinblick auf die Übersichtlichkeit und damit Verkehrssicherheit, nicht sinnvoll.

- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung

Eine Dachbegrünung setzt zwar nicht unbedingt ein flaches oder flachgeneigtes Dach voraus, jedoch ist dies die übliche Dachneigung bei begrünten Dächern. Ein Flachdach an dieser Stelle, sozusagen dem Ortseingang des „oberen Weilers“ von Vorderwestermurr würde jedoch die einheitlich gestaltete Dachlandschaft, bestehend aus steilen ziegelgedeckten Satteldächern, empfindlich stören. Eingeschränkt gilt dies auch für ein steil geneigtes begrüntes Dach. Eine Fassadenbegrünung kann jedoch für die geeignete Wandfläche in Betracht gezogen werden.

- Angepasste Bauweise:

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wurde auf örtliche Bauvorschriften verzichtet. § 34 BauGB schafft mit dem Gebot der Einfügung eine ausreichende Ermächtigungsgrundlage, im späteren Baugenehmigungsverfahren die empfohlene angepasste Bauweise zu gewährleisten.

- Minimaler Flächenverbrauch:

Dieser Forderung wurde durch die großzügig festgesetzten privaten Grünflächen und damit der Reduzierung von Bauland entsprochen.

- Verwendung wassergebundener Materialien:

Wie unter 5. dargestellt, liegt das Plangebiet in Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Jungsche Quelle“. Im Hinblick auf die Absicht, einen metallverarbeitenden Betrieb zu erstellen sollte deshalb der Belang des Schutzgutes Wasser eher zugunsten einer flüssigkeitsdichten Oberfläche bewertet werden.

- Ausreichender Abstand zum Wasserfaden:

Der „Wasserfaden“ leitet nur temporär Oberflächenwasser der angrenzenden Wiesen bei Niederschlägen ab. Es handelt sich nicht um ein „Gewässer“.

- Vorschriftsmäßige Handhabung mit Baustoffen:

Ist durch die Vorschriften der LBO zu den am Bau Beteiligten (§§ 41-45) gewährleistet.

- Keine Einleitungen in den „Wasserfaden“:

Die Forderung ist berechtigt, Absichten über Einleitungen sind nicht bekannt.

- Dachbegrünung:

s. oben

- Aufstockung und Anlage einer Streuobstwiese:

Wird im Hinblick auf den im Ergebnis geringen Eingriff für entbehrlich gehalten. Ausgleichsmaßnahmen werden auf der als private Grünfläche ausgewiesenen Teil des Planbereiches realisiert. Entsprechende Pflanzgebote sind festgesetzt.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Erschließung

Der Planbereich ist in verkehrlicher Hinsicht durch die Kreisstraße K 1802 erschlossen.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Murrhardt. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die Kraftwerk Altwürttemberg AG (KAWAG) sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung kann über die Ortskanalisation und die Teilortkläranlage Vorderwestermurr gesichert werden

9.3 Bodenordnung

Der Bauinteressent bzw. dessen Familie ist im Eigentum des Flst.Nr. 160. Andere Grundstücke sind direkt nicht betroffen.

10. Finanzierung

Sämtliche Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind vom privaten Bauherrn zu übernehmen. Der städtische Haushaltsplan wird deshalb nicht belastet.

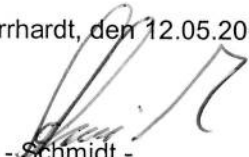
11. Planungsstatistik

Gesamter Geltungsbereich ca. 1.273 m² (100 %)

Baulandfläche ca. 750 m² (ca. 59 %)

Private Grünfläche ca. 523 m² (41 %)

Murrhardt, den 12.05.2000



- Schmidt -
Baurechtsamt Murrhardt