

Stadt Murrhardt

Rems-Murr-Kreis

Begründung

der Satzung zur

3. Erweiterung der
Abgrenzungs- und Abrundungssatzung

Vorderwestermurr

1. Erfordernis der Planung

Die Eigentümerin des Grundstückes Flurstück 309 der Gemarkung Murrhardt – Flur 14 (Vorderwestermurr) beabsichtigt auf ihrem Grundstück die Erstellung eines Wohnhauses mit Doppelgarage. Das Grundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB), unmittelbar nördlich angrenzend an den Geltungsbereich der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Vorderwestermurr vom 20.09.1988, geändert (erweitert) mit Satzung zur 1. Erweiterung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung vom 29.06.2000 sowie Satzung zur 2. Erweiterung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung vom 25.07.2002.

Eine Bauvoranfrage der Grundstückseigentümerin im Jahre 2004 zur Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ihres Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB hat im wesentlichen zu dem Ergebnis geführt, dass mit einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange gerechnet werden muss. Das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Baurechtsbehörde, welches im Rahmen der Bauvoranfrage vom Eigentümer eines angrenzenden Grundstückes benachrichtigt worden war, hat der Stadt Murrhardt empfohlen, die Möglichkeit der Erweiterung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Vorderwestermurr zu prüfen (Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 12.05.2004). Der Gemeinderat hat hierauf in öffentlicher Sitzung am 24.06.2004 beschlossen, ein entsprechendes Satzungsverfahren auf der Grundlage des Entwurfes vom 19.05.2004 einzuleiten.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der (3.) Erweiterung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Wohnhauses mit Doppelgarage geschaffen werden. Die Erweiterung der Satzung beinhaltet deshalb im wesentlichen die Einbeziehung des vollständigen Grundstückes Flurstück 309 in den Geltungsbereich der Satzung.

Neben der „Schaffung von Bauland“ zugunsten der Grundstückseigentümerin beinhaltet die Satzung im wesentlichen die als erforderlich erkannten Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

3. Inhalt der Planung

In Anlehnung an die tatsächliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Vorderwestermurr wurde für das Plangebiet Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wurden ausdrücklich ausgeschlossen. Für diese Anlagen und Nutzungen ist das Grundstück weder von seiner Größe her geeignet, noch gibt es hierfür einen städtebaulich begründbaren Bedarf in Vorderwestermurr.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde bewusst knapp definiert, damit im Bereich des Ortseinganges kein überdimensional großes Gebäude entstehen kann. Gleiches gilt sinngemäß für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen.

Die zwingende Festsetzung der Grundstückszufahrt erfolgte so, dass sie mit einem möglichst geringfügigen Eingriff in die Topografie verbunden ist.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der Satzung ist im geltenden Flächennutzungsplan 2005 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er grenzt jedoch westlich an die Landesstraße L 1119 bzw. die gegenüber dieser Straße liegende Bebauung und südlich ebenfalls an die bestehende Bebauung, jeweils innerhalb der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung, an. Nach dem langfristigen, zeitlich über den

Flächennutzungsplan 2005 hinausgehenden Stadtentwicklungskonzept der Stadt Murrhardt liegt die Fläche im Bereich der dort dargestellten gemischten Baufläche „Hutzel I“.

Der Verband Region Stuttgart (Stellungnahme vom 12.08.2004) beurteilt die Erweiterung der Satzung so, dass sich das geplante Gebäude in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt und ein geschlossener Ortsrand entsteht. Die Erweiterung widerspricht damit nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung entsprechend ergänzt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Jungsche Quelle (LfU Nr. 55) und im schutzbedürftigen Bereich für Erholung des Regionalplanes. Eine von der Größe her untergeordnete, dreieckförmige südöstliche Teilfläche liegt bereits innerhalb der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Vorderwestermurr in der ursprünglichen Fassung vom 20.09.1988.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung umfasst eine gemischte Baufläche von insgesamt ca 950 m².

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen begrenzt:

- ◆ Im Norden: vom Flurstück 310,
- ◆ Im Westen: vom Flurstück 388/3 bzw. der Landesstraße L 1119 (Flurstück 388)
- ◆ Im Osten: vom Flurstück 308

7. Umweltverträglichkeit

Im Hinblick auf die entsprechend § 1 a BauGB in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belange hat die Grundstückseigentümerin auf eigene Kosten eine naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleich-Beurteilung in Auftrag gegeben (Anlage 1 zur Satzung).

Diese kommt in ihrem „Fazit“ zu dem Ergebnis, dass nach empfohlenen Kompensationsmaßnahmen nur beim Schutzgut Boden kein vollständiger Ausgleich möglich ist. Die empfohlenen Maßnahmen wie insbesondere Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Dachbegrünung der Garage, Sammlung des Oberflächenwassers in einer Zisterne und wasserdurchlässige Beläge für die Garagenzufahrt wurden als Festsetzungen in die Satzung übernommen. Darüber hinaus ist es der Grundstückseigentümerin gelungen, das nördlich angrenzende Flurstück 310 langfristig zu pachten und durch Übernahme einer Baulast (§ 71 Landesbauordnung) durch die Grundstückseigentümer dort weitere Kompensationsmaßnahmen, insbesondere zur Ortsrandeingrünung auf Dauer zu sichern. Bezüglich der Einzelheiten wird auf die Satzung selbst bzw. die Eingriff-Ausgleich-Beurteilung verwiesen.

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind auf dem Grundstück sinnvollerweise nicht herstellbar und auch nicht zumutbar. Nachdem die Naturschutzbehörde selbst davon ausgeht, dass zum Satzungsentwurf vom 19.05.2004 „aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken“ bestehen (Stellungnahme des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 06.09.2004) und gegenüber diesem Entwurf in der beschlossenen Satzung wesentlich weitergehende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt worden sind, konnte die Satzung in dieser Fassung beschlossen werden.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens kann darüber hinaus erzwungen werden, den bestehenden Hühnerstall abzubrechen und entsprechend den Empfehlungen der Eingriff-Ausgleich-Beurteilung diese Fläche zu rekultivieren.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Erschließung

Flurstück 309 ist über die Landesstraße L 1119 erschlossen. Das Straßenbauamt Kirchheim – Dienststelle Schorndorf (Stellungnahme vom 11.10.2004) sowie die Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt (Stellungnahme vom 06.09.2004) haben keine Bedenken vorgetragen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung eines weiteren Wohnhauses mit Frischwasser ist über das Leitungsnetz der Stadtwerke Murrhardt problemlos möglich.

Die Beseitigung des Abwassers kann über das städtische Kanalnetz sichergestellt und der Teilortskläranlage Vorderwestermurr zugeleitet werden.

Die Deutsche Telekom AG hält eine Erweiterung ihres Telekommunikationsnetzes für erforderlich. Dies dürfte problemlos möglich sein.

Die Stromversorgung ist durch bestehende Anlagen der Süwag Energie AG – Niederlassung KAWAG sichergestellt.

8.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Unabhängig hiervon wäre es wünschenswert, einen Grenzausgleich mit den Flurstücken 307/4 und 307/5 dergestalt durchzuführen, dass durch Grundstückstausch, gegebenenfalls gegen entsprechenden Aufpreis, eine neue Grenze in diesem Bereich entsprechend der ursprünglichen Geltungsbereichsgrenze der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung verläuft.

Hierbei ist festzuhalten, dass für die jeweils nordwestlichen dreiecksförmigen Teilflächen der Flurstücke 307/4 und 307/5, welche in den Geltungsbereich der Satzungserweiterung fallen, Wasserversorgungsbeiträge sowie Kanal- und Klärbeiträge bezahlt worden sind.

8.4 Finanzierung

Der städtische Haushalt ist nicht betroffen.

Murrhardt, den 27.06.2005



Schmidt

Fachteamleiter Stadtentwicklung