

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Schwaikheim
Gemarkung: Schwaikheim

Abrundungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Ludwigsburger Straße, Kornweg, Brückenstraße - Erweiterung

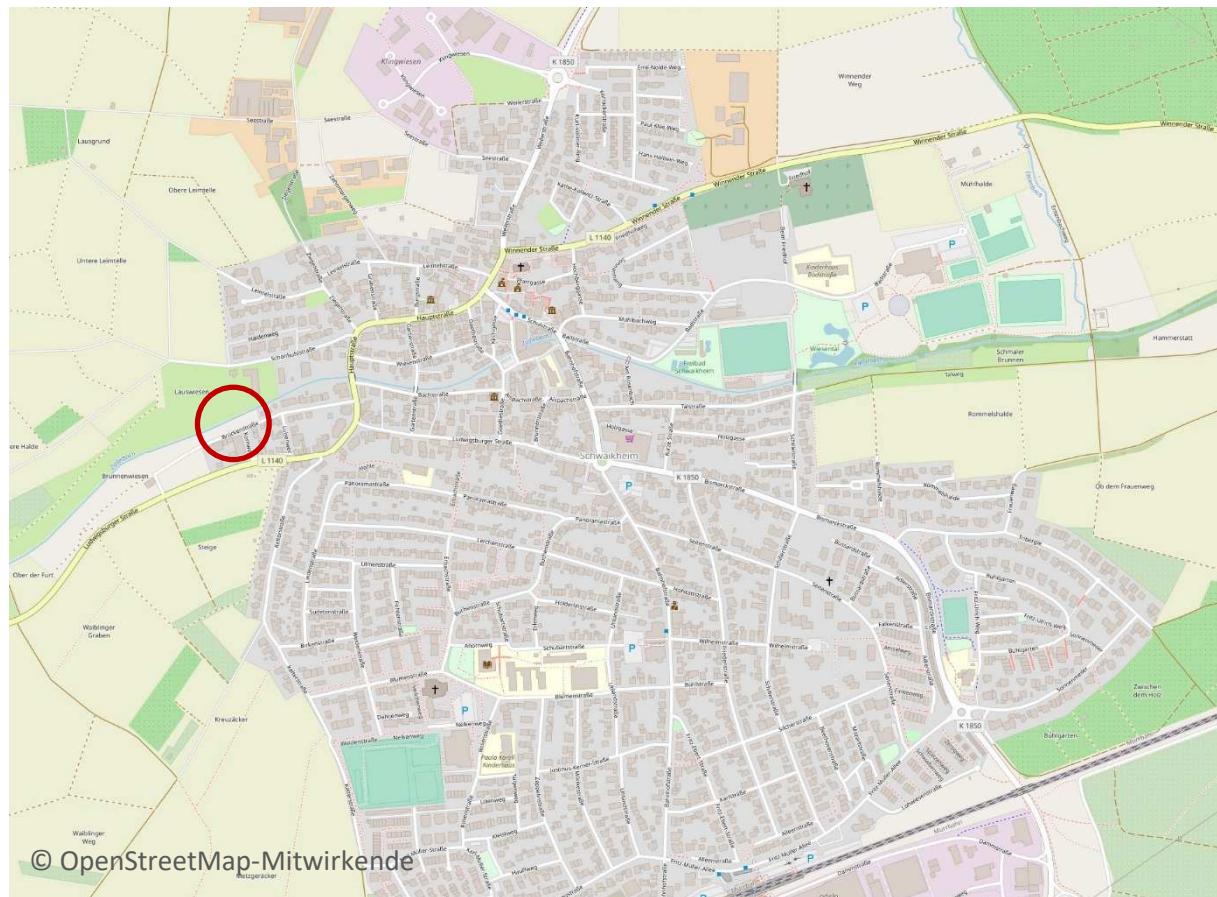
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches der Abrundungssatzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand Schwaikheims. Es umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände verschiedener Betriebe des KFZ-Handwerks sowie die bestehenden Kleingärten südlich des Zipfelbachs. Der Planbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 4558, 4559/1, 4559/2, 4560, 4596 (Kornweg), 4597, 4602, 4613 und 4613/1 (Feldweg) sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 4570 (Brückenstraße), 4609, 4610, 4611 und 4612. (vgl. nachstehender Übersichtsplan)



2. Erfordernis der Planaufstellung

Für den Werkstattbetrieb innerhalb des Plangebiets ist die Vorhaltung ausreichender Kundenstellplätze erforderlich, um Beeinträchtigungen der Anwohner und der Verkehrssicherheit in den angrenzenden Baugebieten zu vermeiden. Für die Anlage zusätzlicher Kundenstellplätze soll die bestehende „Abrundungssatzung im Bereich Ludwigsburger Straße, Kornweg, Brückenstraße, Feldweg Flst. 4613/1 und östl. Teil von Flst. 4602“ wird dafür um ca. 10,5 m in westliche Richtung erweitert werden, wobei ca. 7,0 m auf die geplante Randeingrünung entfallen.

Um die kleingärtnerische Nutzung auf den Flächen entlang des Zipfelbachs zu ordnen und zu steuern werden diese Bereiche in die Abrundungssatzung miteinbezogen.

Der Planbereich ist bereits durch die bestehende Nutzung geprägt und durch die bestehenden Verkehrsflächen, Kornweg und Brückenstraße, ausreichend erschlossen.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des GVV Winnenden und der Gemeinde Berglen vorwiegend als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Weitere Teile des Plangebiets sind als Verkehrsflächen sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Das bestehende Betriebsgelände ist bereits durch die bestehende Abrundungssatzung überplant und dem Innenbereich zugeordnet. Die Erweiterungsflächen im Westen und die Kleingärten im Norden sind aktuell nicht überplant.

4. Momentane Nutzung / Topographie

Maßgeblich prägend für das Plangebiet sind die bestehenden Betriebe des KFZ-Gewerbes, mit Werkstätten, Tankstelle, Autowaschanlage und Betriebswohnungen. Der Bereich zwischen Zipfelbach und Brückenstraße wird kleingärtnerisch genutzt. Auf diesen Flächen liegen Geschirrhütten zur Lagerung von Werkzeugen und Maschinen und Stellplätze.

Topographisch steigt das Gelände vom Zipfelbach in Richtung Ludwigsburger Straße. Der Tiefpunkt des Geländes liegt mit ca. 258 m üNN im Nordwesten und der Hochpunkt mit ca. 263 m üNN im Südosten des Plangebiets.

5. Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der Erweiterung der bestehenden Satzung ist es, die westlich des Betriebsgeländes gelegenen Flächen in den Innenbereich einzubeziehen und somit eine Möglichkeit für die Erweiterung der Kundenstellplätze zu schaffen. Durch die Einbeziehung der am nördlichen Gebietsrand gelegenen Kleingärten werden die dort bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Insgesamt entsteht eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsrandes.

Um bezüglich der für Satzungen nach § 34 (4) BauGB zulässigen Regelungsdichte hinter einem Bebauungsplan zurückzubleiben, wird das Maß der getroffenen Festsetzungen auf das zur Steuerung der Bebauung erforderliche Mindestmaß reduziert.

Die bereits baulich genutzten Flächen werden dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet. Zulässig sind Anlagen einem Mischgebiet nach § 6 (2) BauNVO entsprechen. Für die Kleingärten wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ festgesetzt. Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen. Die zulässige Grundfläche für Gebäude wird auf maximal 20 m² beschränkt.

Diese Festsetzungen sind sowohl aus der bestehenden Abrundungssatzung als auch von der bestehenden Bebauung und Nutzung abgeleitet. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind,

über die in der Satzung getroffenen Festsetzungen hinaus, die Kriterien nach § 34 BauGB anzuwenden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Kornweg und die Brückenstraße.

Zur Randeingrünung wird entlang der westlichen Gebietsgrenze eine Bepflanzung mit Laubsträuchern und -bäumen festgesetzt.

Entlang des Zipfelbachs wird der erforderliche Gewässerrandstreifen mittels entsprechender Festsetzung gesichert und von Bebauung freigehalten.

6. Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB / Anwendung des Vereinfachten Verfahren nach § 13

Die vorliegende Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar, da die überplanten Flächen durch die bauliche Nutzung innerhalb des Plangebiets sowie des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder nach Landesrecht (LUVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden, die Verfahrensbeteiligung erfolgt in diesem Sinne in der Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung bzw. der parallelen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

7. Auswirkungen der Planung (E/A-Bilanzierung, Umweltbericht, Artenschutz)

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind für Ergänzungssatzungen die Regelungen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs anzuwenden.

Die Planung führt zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Wobei sich die Erweiterungsflächen für den Kundenparkplatz auf einen Feldweg beschränken und auf den betroffenen landwirtschaftlichen Flächen die Randeingrünung vorgesehen ist. Die Festsetzungen im nördlichen Planbereich entsprechen der bereits bestehenden Nutzung. Da durch das Vorhaben lediglich die Errichtung von Stellplätzen auf dem Feldweg Grundstück Nr. 4613/1 zu erwarten ist und Stellplätze, soweit betrieblich möglich, wasserdurchlässig zu befestigen sind, ist die Betroffenheit naturschutzrechtlicher Belange als geringfügig einzustufen.

Da die bisher vorgesehene Randeingrünung in westliche Richtung verschoben und erweitert wird dürfte die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz aufgrund der getroffenen Festsetzungen nahezu ausgeglichen sein. Ein eventuell verbleibendes Defizit wird in der Abwägung gegenüber einer städtebaulich sinnvollen Abrundung des Ortsrandes bei gegebener Erschließung ggf. zurückgestellt.

Zur Minimierung von Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt sind Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen.

gefertigt:
Fellbach, 21.10.2022

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung:

Merkblatt „Heimische Gehölze im Rems-Murr-Kreis“
Landratsamt Rems-Murr-Kreis