



Ergänzungssatzung „Neuhäuser Straße“

BEGRÜNDUNG

in der Fassung vom 10. April 2008

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Firma Rüdt beabsichtigt in den kommenden Jahren ihre bestehende Produktion in der Neuhäuser Straße auszubauen. Das Betriebsgelände der Fa. Rüdt befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Um für geplante Erweiterungen auf den westlich angrenzenden Flurstücken die Bebauungsvoraussetzungen zu schaffen, ist der Erlass einer Ergänzungssatzung notwendig.

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4, Ziff. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen und eine klare Abgrenzung zwischen baurechtlichem Innen- und Außenbereich getroffen. Damit werden für die in die Satzung einbezogenen Grundstücke die Genehmigungsvoraussetzungen gem. § 34 Abs. 1 BauGB geschaffen.

Durch die Verlegung des Nützenbaches wird im Westen eine natürliche Kante geschaffen, die als künftige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich herangezogen werden kann.

Mit der Verlegung wurden die Voraussetzungen für eine Überbauung der westlich der Fa. Rüdt angrenzenden Grundstücksflächen geschaffen. Bei einer zukünftigen Inanspruchnahme dieser Flächen handelt es sich ausschließlich um Eigenbedarf der Fa. Rüdt mit ca. 0,25 ha. Mit der Erweiterung können Arbeitsplätze gesichert bzw. die Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht und unterstützt werden.

2. Aussagen des Flächennutzungsplans

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan vom 17.04.1999 (Datum der ortsüblichen Bekanntmachung) ist der Bereich der Ergänzungssatzung als Fläche für Landwirtschaft / Grünland dargestellt. Die Ergänzungssatzung ist deshalb nicht gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Zuge der bereits eingeleiteten

2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

Das Gebiet liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet .

3. Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche, Acker- und Grünland, genutzt. Auf den Flächen befinden sich Bäume (Obstbaumwiese) und Hecken.

Das Areal befindet sich am westlichen Ortsrand der Siedlungsflächen der Gemeinde Dettingen. Den östlichen Anschluss bilden die Produktionshallen der Fa. Rüdts (Firmengelände). Nördlich, westlich und südlich begrenzen Fließgewässer, die Erms und der Nützenbach, die Flächen der Ergänzungssatzung. Richtung Nord und West schließen sich dann Acker- und Grünlandflächen an, wobei südlich, am anderen Ufer der Erms, ebenfalls Siedlungsflächen den Bestand bilden.

4. Erschließung: Straße, Wasser, Abwasser

Zur Erschließung des Plangebietes sind keine weiteren Straßenflächen erforderlich. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die bereits vorhandene Neuhäuser Straße. Auch der Anschluss an die Wasser- und Abwasserversorgung erfolgt über die Neuhäuser Straße bzw. über das Firmengelände der Fa. Rüdts.

Verschmutztes Niederschlagswasser von Straßenflächen und gewerblich oder handwerklich genutzten Flächen ist dem Mischwasserkanal zuzuleiten.

Es ist zu prüfen, ob auf dem Grundstück gering verschmutztes Dachwasser, so wirtschaftliche oder technische Belange nicht dagegensprechen, der Erms unter Einsatz von technischen Rückhaltebereichen mit einem Volumen von 3 m³ pro 100 m² Dachfläche zugeleitet werden kann. Ausgenommen sind unbeschichtete Dachflächen (z.B. aus Blei, Kupfer, Zink) sowie abluftbelastete Dachflächen (gewerblich).

Die Belange der abwassertechnischen Erschließung werden gesondert im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.

5. Bodenordnung

Fast alle Grundstücke stehen im Eigentum der Fa. Rüdts bzw. bestehen bereits Verhandlungen zum Erwerb dieser.

Ein Baulandumlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Vermessung kann durch einen einfachen Veränderungsnachweis erfolgen.

6. Planungsbeschreibung

6.1 Anpassung an Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 Baugesetzbuch)

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Neckar-Alb 1993 liegt das Planungsgebiet in keinem schutzbedürftigen Bereich.

Die Überprüfung der Planung hat ergeben, dass die Fläche der Ergänzungssatzung weder innerhalb eines regionalen Grünzuges liegt noch überschwämmungsgefährdete Bereiche betroffen sind (Stellungnahme Regionalverband vom 18.12.2007).

Die Gemeinde Dettingen/Erms ist als Siedlungsbereich ausgewiesen.

6.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch)

Das Planungsgebiet der Ergänzungssatzung dient der Erweiterung einer bestehenden Baufläche und entspricht in deren Nutzung.

Bei einem zu erwartendem Produktionszuwachs werden Anlagen im Sinne des Immissionsschutzes nach dem neuesten Stand der Technik und anlagenbedingter Vorschriften eingesetzt, wobei auf eine Minimierung der Geruchsbelastungen zu schließen ist. Die Belange des Immissionsschutzes werden gesondert im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.

6.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 Baugesetzbuch)

Aufgrund der Inhalte der Erweiterungssatzung, deren Nutzung den benachbarten, bestehenden Flächen gleicht, sind derartige Bedürfnisse nicht von bedeutendem Belang.

6.4 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 5 Ziff.3 BauGB)

Aufgrund der Größenordnung des Gebiets der Ergänzungssatzung sind derartige Bedürfnisse nicht von Bedeutung.

6.5 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile / Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§1 Abs. 5 Ziff.4 BauGB)

Die Bauflächen bedeuten eine kleinräumige Erweiterung in westliche Richtung mit der künftigen Abgrenzung des Nützenbaches zwischen Innen- und Außenbereich. Zur Gestaltung wird die Baufläche durch Eingrünung in das Landschaftsbild harmonischer eingepaßt.

6.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§1 Abs. 5 Ziff.5 BauGB)

Derartige Belange sind nicht direkt betroffen.

6.7 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§1 Abs. 5 Ziff.6 BauGB)

Solche Erfordernisse sind nicht gegeben.

6.8 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 5 Ziff.7 BauGB)

Vor Beginn der Erdarbeiten muss der Oberboden abgeschoben und in flachen Mieten zwischengelagert und nach Abschluss der Bauarbeiten auf die Grünflächen wieder aufgebracht werden. Dadurch soll eine Belastung der Erddeponien vermieden und eine Wiederverwendung des anfallenden Humus sichergestellt werden.

Der Bauaushub ist, so geeignet, schnellstmöglich im Bereich des Bebauungsplans wiedereinzubauen, ohne längere Zwischenlagerzeiten.

Alle für den Bau notwendigen Lager- und Fahrwege sind nach Beendigung der Bauarbeiten in ihren ursprünglichen Zustand zurück zuführen, incl. Aufräumen der oberen Bodenschichten.

Zur Eingrünung und Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft sowie an die bestehenden Gewässer sind in Richtung West und Nord, z.T. auch in südliche Richtung, Pflanzgebote für Hecken und Sträucher festgesetzt. Diese entsprechen auch den gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen.

Im Bereich der zugelassenen Bauflächen sind die verbleibenden Grünflächen als Natur- und Blumenwiese anzulegen.

6.9 Belange der Wirtschaft (verbrauchernahe Versorgung), der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung (§1 Abs. 5 Ziff.8 BauGB)

a) Wirtschaft:

Mit der Erweiterung der Fa. Rüdts sollen Flächen bereitgestellt werden, die der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen dienen.

Der Standort Dettingen als Ort, in dem nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet werden kann, soll gesichert werden.

b) Landwirtschaft

Der Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 1420) wird im Zuge durch die Verlegung des Nützenbaches und die Ergänzungssatzung entbehrlich. Der Wirtschaftsweg wird nach Abschluss des Verfahrens entwidmet.

c) Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen, da es sich nicht um bewaldete Flächen handelt und auch keine solchen Flächen angrenzen.

6.10 Sonstige Fachplanungen

Sonstige Fachplanungen liegen für das Baugebiet nicht vor.

7. Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzung (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, lässt die Größenordnung eine geringe Verstärkung des Verkehrs in der Neuhäuser Straße und der Nürtinger Straße (K 6712) in vertretbarem Ausmaß erwarten. Dadurch, dass das Gebiet direkt im Anbindungsbereich der K 6712 liegt, wird die Neuhäuser Straße nicht wesentlich verkehrlich mehr belastet. Die weitere Infrastruktur wird aus dem Betrieb selbst entwickelt.

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch)

Durch die Ausweisung des Baugebietes gehen Flächen für die Landwirtschaft verloren. Derzeit findet man in dem Gebiet intensiv genutzte Grünlandflächen und eine kleine

Obstbaumwiese vor. Diese Eingriffe bedeuten in erster Linie erhebliche Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden, Wasser und Flora/Fauna.

Im Plangebiet liegen keine Biotope im Sinne von § 32 NatSchG. Auch liegt das Gebiet in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem Vogelschutzgebiet.

Wesentliche klimatische Auswirkungen sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage und Größe von der freien Landschaft aus nur begrenzt wahrnehmbar. Hinzu kommen bestehende Gehölzstrukturen in der näheren Umgebung, Obstbaumwiesen und Ufergehölze.

Ein Erholungswert ist aufgrund der Nutzung der Flächen und der angrenzenden Vorbelastungen kaum gegeben.

Ein Ausgleich des Eingriffs erfolgt über die auf den Baugrundstücken umzusetzenden Pflanzgebote.

A1 Anlegen einer 10 m breiten Baumhecke im Bereich des 10 m Gewässerrandstreifens zum Nützenbach neu und Erms, als Pflanzgebot (0,051 ha) dargestellten Flächen mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen.

Einheimische und standortgerechte Laubgehölze wie:

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Europ. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Traubenkirsch	(Prunus padus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrose	(Rosa spec.)
Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)

Unberührt bleibt die Verwendung weiterer bodenständiger und einheimischer Gehölzarten unter Berücksichtigung der jeweiligen Standorte

Die wirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Fläche ist bei der Gehölzwahl angemessen zu berücksichtigen.

Der Pflanzabstand in der Reihe soll mind. 1,2 m betragen. Bei versetzter Pflanzung soll der Reihenabstand 1,0 m betragen. Die zu verwendende Pflanzgröße sollte 60-100 nicht unterschreiten.

Die Strauchfläche ist bei Bedarf „auf den Stock“ zu setzen. Der Rückschnitt ist abschnittsweise vorzunehmen und darf nur außerhalb der Brutperiode erfolgen. Die Gehölze sind dann auf den Stock zu setzen, wenn sie ihre Funktion als z.B. Nistgehölze durch Verkahlung o.ä. nicht mehr erfüllen oder wenn von durchwachsenem Unterholz Altbäume bedrängt und damit im Bestand gefährdet werden.

Im Bereich der Pflanzungen sollen herumliegende Steine zu Lesesteinhaufen zusammen geschichtet und zwischen Baum- und Strauchpflanzungen angelegt werden.

- A2** Anlegen einer 5 m breiten Hecke im Bereich der im Lageplan als Pflanzgebot (0,023 ha) dargestellten Flächen mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen.

Einheimische und standortgerechte Laubgehölze wie:

Hasel	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Europ. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrose	(Rosa spec.)
Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Wildkirsche	(Prunus avium)

Unberührt bleibt die Verwendung weiterer bodenständiger und einheimischer Gehölzarten unter Berücksichtigung der jeweiligen Standorte

Die wirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Fläche ist bei der Gehölzwahl angemessen zu berücksichtigen.

Der Pflanzabstand in der Reihe soll mind. 1,2 m betragen. Bei versetzter Pflanzung soll der Reihenabstand 1,0 m betragen. Die zu verwendende Pflanzgröße sollte 60-100 nicht unterschreiten.

Die Strauchfläche ist bei Bedarf „auf den Stock“ zu setzen. Der Rückschnitt ist abschnittsweise vorzunehmen und darf nur außerhalb der Brutperiode erfolgen. Die Gehölze sind dann auf den Stock zu setzen, wenn sie ihre Funktion als z.B. Nistgehölze durch Verkahlung o.ä. nicht mehr erfüllen oder wenn von durchwachsenem Unterholz Altbäume bedrängt und damit im Bestand gefährdet werden.

- A3** Im Bereich der zugelassenen Bauflächen sind die verbleibenden Grünflächen im Anschluss an den Nützenbach und die Erms als Natur- und Blumenwiese (0,015 ha) auszuprägen.

Die Wiesen sind extensiv zu pflegen und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Dabei soll die erste Mahd nicht vor Mitte Juli erfolgen (Grasblüte und Bodenbrüter) und die zweite Mahd erst bis Mitte Oktober. Das Mähgut soll nicht liegen bleiben.

In der Pflanzgebotsfläche A1 ist die Anlegung eines Weges zur Bewirtschaftung der Erms zulässig. In der Pflanzgebotsfläche A 2 sind ausnahmsweise Zufahrten bis 10,00 m Länge möglich.

Da die Maßnahmen innerhalb des Baugebiets als Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichen, werden Ersatzmaßnahmen in Form einer Pflanzung und Pflege von hochwertigen Biotopstrukturen festgesetzt, Bestandteil Ökokonto der Gemeinde Dettingen/E.

- E1** Pflanzung und Pflege Schneckenhofgasse 1/1 und Ermsufer OKDE4u (0,035 ha) auf dem Fl-Stk. 496.

Dabei handelt es sich um eine angestrebte Biotopfunktion Ufergehölz KAULE-Stufe 6 lt. Ökokonto. Die Anlage der Pflanzung ist bereits erfolgt. Die Ufergehölze sind bei Bedarf in der Zeit vom 1.10. – 28.02. zurückzuschneiden und die Pflanzung als Ganzes zu lockern und zu jäten. Die Pflege ist auf 5 Jahre im Ökokonto festgelegt. Die Pflegemaßnahmen werden vom Bauhof durchgeführt.

8. Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Nutzung orientieren sich an den angrenzenden Bauflächen entsprechend des Innenbereichs gem. §34 Abs. 4 (3) BauGB.

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die für die Gemeinde entstehenden Kosten sind sehr gering, da die Kosten überwiegend von der Fa. Rüdt getragen werden.

Erschließungskosten entstehen nur dergestalt, dass der Bereich der an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen werden müssen.

Die Kosten für die Vermessung werden vom künftigen Grundstückseigentümern getragen.

Dettingen an der Erms, 10. April 2008

Hillert
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Begründung in dieser Fassung dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Dettingen an der Erms vom 10.04.2008 zugrunde lag.

Dettingen an der Erms, den 11. April 2008


Hillert
Bürgermeister