

Begründung

zum Bebauungsplan „Sulzgasse“ der Gemeinde Vörstetten (einfacher Bebauungsplan i.S. von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch)

1. Verfahren

Der Gemeinderat hat am 10.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB beschlossen. Die Informationsveranstaltung wurde am 24.04.2008 durchgeführt.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung und Flächennutzungsplan

2.1.1 Raumordnung

Nach § 2 Nr. 10 ROG sind die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen oder zu sichern, dass die Landwirtschaft als bäuerlich strukturierte, leistungsfähiger Wirtschaftszweig sich dem Wettbewerb entsprechend entwickeln kann und gemeinsam mit einer leistungsfähigen, nachhaltigen Forstwirtschaft dazu beiträgt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten. Es wird ein Schwerpunkt auf die Produktionsfunktion, also die Land- und Forstwirtschaft als Wirtschaftsbranche, gelegt. Fehlentwicklungen, insbesondere Nutzungen, die einer gesicherten landwirtschaftlichen Nutzung - auch in die Zukunft gerichtet - entgegenstehen, sind zu vermeiden.

2.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Ziele im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Planfläche zur Sicherung von gartenbaulichen Nutzungen dargestellt. Aus diesem Grund soll die gartenbauliche Nutzung in diesem Planbereich planungsrechtlich gesichert werden, insbesondere auch deshalb, weil im direkten Umfeld mit dem Bebauungsplangebiet „Grub II“ eine gewerbliche Nutzung angrenzt.

Damit entsprechen die planungsrechtlichen Festsetzungen den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung.

3. Planungsgeschichte

Zur Sicherung des expandierenden landwirtschaftlichen Gärtnereibetriebes mit dem Schwerpunkt des Gemüseanbaus (Bestand und Weiterentwicklung) wurde der bestehende Betrieb auf den Flurstücken Nrn. 1130 bis 1140 zwischenzeitlich an die öffentliche Wasserversorgung und öffentliche Entwässerung angeschlossen. Der Betrieb plant zur nachhaltigen Betriebssicherung auf diesen Grundstücken weitere Investitionen (Kühl- und Lagerhaus für die gartenbaulichen Erzeugnisse, Wohngebäude für den Betriebsinhaber). Das Flurstück Nr. 1141 (entlang der Sulzgasse) ist nach dem Flächennutzungsplan ebenfalls als „Flächen für Gärtnerei“ ausgewiesen. Dies entspricht der seit Jahrzehnten ausgeübten Nutzung der vorhandenen Gewächshäuser. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, soll diese Nutzung auch weiterhin gesichert werden.

4. Lage des Planungsgebietes

Nordwestlich, nord- und teilweise südöstlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Weiterhin reicht das Plangebiet südöstlich bis an die vorhandene Wohnbebauung heran. Südwestlich grenzt das Plangebiet an das Gewerbegebiet „Grub II“. Die Abgrenzungen der Bebauungspläne „Grub II“ und „Sulzgasse“ sind aufeinander abgestimmt.

5. Erschließung

Der Bereich „Sulzgasse“ ist verkehrsmäßig bisher über die südlich am Plangebiet verlaufende Sulzgasse erschlossen. Zur verkehrlichen Entlastung

der Sulzgasse, insbesondere des Kreuzungsbereiches „Sulzgasse/Denzlinger Straße“ und zum Schutz der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung soll das Plangebiet zusätzlich über eine Wegeverbindung an die Erschließungsstraße „Zum Strüpfelgraben“ über das Gewerbegebiet erschlossen werden. Dies wird durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Der Bereich „Sulzgasse“ ist über öffentliche Wasserversorgungsleitungen und Abwasserleitungen an die öffentlichen Einrichtungen angeschlossen.

6. Planerfordernis

a) Langfristig gesicherte Entwicklung der Landwirtschaft in Vörstetten
Nachdem die innerörtlichen Haupterwerbsbetriebe räumlich und immissionsschutzrechtlich zunehmend an ihre Grenzen stoßen, ist generations- und altersbedingt mit weiteren Betriebsaufgaben oder einer Konzentration bzw. Verlagerung und Aussiedlung zu rechnen. Um diesen Prozess im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu steuern, sollen der Landwirtschaft die in diesem Bereich vorhandenen und geeignete Flächen und die verkehrliche Erschließung einschließlich Anschluss an die Wasserversorgung und Anschluss an die Abwasserbeseitigung planungsrechtlich gesichert werden. Der Anschluss insbesondere an die öffentliche Wasserversorgung ist für die Lagerung und Weiterverarbeitung der gartenbaulichen Erzeugnisse zwingende Voraussetzung.

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Sondergebiet gartenbauliche Erzeugnisse“ gem. § 11 BauNVO definiert. Hiervon abweichende Nutzungen sollen zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen ausgeschlossen sein.

b) Thesen zur Standortsicherung landwirtschaftlicher Betriebe in der Gemeinde Vörstetten

1. Zur nachhaltigen Entwicklung landwirtschaftlicher Unternehmen ist die Sicherung zukunftsträchtiger und entwicklungsfähiger Betriebsstandorte, insbesondere im Bereich „Sulzgasse“ mit dem vorhandenen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung, eine wichtige öffentliche Aufgabe. Es besteht auch künftig ein hoher Modernisierungs- und Investitionsbedarf, denn die Wertschöpfung bäuerlichen Familienbetriebe in Vörstetten liegt im Bereich des Acker- und Gemüseanbaus. Die bauliche Entwicklung der Gemeinde Vörstetten ist dynamisch, die Funktion des „Dorfes“ hat sich von der bäuerlichen Gemeinde zur Wohnstätte mit entsprechender Infrastruktur und Freizeitangeboten entwickelt.

2. Bereits in der Regionalplanung sollten die Belange der Landwirtschaft (schutzwürdige Bereiche / Standorte) Berücksichtigung finden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist vorbereitend eine agrarstrukturelle Vorplanung bzw. eine entsprechende qualifizierte Landschaftsplanung durchzuführen.

3. Nach der in Vörstetten entwickelten Landwirtschaft sind außer den einzelnen Außenbereichshöfen gesicherte Standorte für eine langfristige Planung landwirtschaftlicher Betriebe im Bereich „Sulzgasse“ mit geordneter Erschließung zu sichern.

4. Aussiedlungsvorhaben sind gezielt und kostenverträglich einzuleiten.

5. Der Abwehranspruch der Landwirte gegen heranrückende Wohnbebauung beinhaltet auch eine angemessene Betriebsentwicklung, die langfristig zu sichern ist. Der Landwirt braucht kalkulierbare Rechts- und Planungssicherheit.

6. Im ländlichen Umfeld ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nur dann - unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit - zu fordern, wenn konkrete Anhaltspunkte für besondere Belastungen vorliegen. Freiwillige Leistungen, die über den Stand der Technik hinausgehen und die Teilnahmen an Qualitätssicherungssystemen müssen über einen Bonus honoriert werden.

7. Zusatzeinkommen durch Direktvermarktung und Erwerbسالternativen im Dienstleistungsbereich müssen, auch im Sinne der Arbeitsplatzsicherung im ländlichen Raum, unterstützt und von den Landwirten genutzt werden können.

8. Bei der baurechtlichen Beurteilung sind neben den im Baugesetzbuch definierten Kriterien auch Aspekte zur Sicherung der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

9. Landwirtschaftliche Betriebe sollten ihre Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach dem Stand der Technik so einrichten, dass Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen minimiert werden.

7. Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB
Um für die Landwirtschaftlichen Betriebe diesbezüglich Planungs- und Bestandssicherheit zu geben, die Pflege der landwirtschaftlichen Flächen und den Erhalt des Landschaftsbildes planungsrechtlich zu sichern, sollen durch den Bebauungsplan und dessen Planziele die künftig zulässigen Nutzungen im Sinne von § 201 BauGB klar definiert werden. Dies soll durch das Planungsinstrument eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch geregelt werden. Der Plan enthält im wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Gestaltung im Rahmen örtliche Bauvorschriften. Ziel ist die Sicherung der Fläche und Erschließung mit der Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für landwirtschaftliche Betriebe im Sinne von § 201 BauGB.

Gemäß § 29 i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

8. Inhalt der Planung
Der Bebauungsplan sichert die „erschlossenen“ Flächen im Außenbereich für einen abgegrenzten Bereich. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche und das damit verbundene „landwirtschaftliche“ Erscheinungsbild sind zu erhalten. Zielkonflikte mit nicht landwirtschaftlichen Nutzungen sollen ausdrücklich vermieden werden.

Die Art der Nutzung ist in § 1 der Bebauungsvorschriften abschließend und klarstellend zu § 35 BauGB festgesetzt und somit geregelt.

Durch die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Eingrünung, Verkehrsanbindung, Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Gebäudehöhe) soll aus städtebaulichen Gründen die Existenz und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebes gesichert werden.

Neben dem gestalterischen Aspekt einer Eingrünung der erforderlichen landwirtschaftlichen Gebäude ist auch der ökologische Aspekt bedeutend.

9. Flächenangaben
Gesamtfläche 1,80 ha

Landwirtschaftliche/gartenbauliche Flächen	1,76 ha	97,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün	0,04 ha	2,2 %

10. Kosten

Aus Sicht der Gemeinde sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig. Weitere Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

11. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Gemeinde legt dabei fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Da der Bebauungsplan ausschließlich die bereits bestehende Nutzung (gartenbauliche Erzeugnisse) planungsrechtlich sichert und durch einige Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert bzw. städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden sollen, werden durch den Bebauungsplan keine Belange des Umweltschutzes betroffen. Der Bebauungsplan setzt keine überbaubaren Flächen fest. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Soweit für den Planbereich einzelne bauliche Veränderungen anstehen, sind diese ausschließlich zulässig, soweit die Privilegierung durch das zuständige Landwirtschaftsamt bestätigt wird. Bei privilegierten Vorhaben ist jeweils die Untere Naturschutzbehörde am bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Innerhalb eines Verfahrens werden ggf. die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange dieser Vorgehensweise schriftlich zugestimmt.

Vörstetten, 18.05.2009

Siegel

Beck, Bürgermeister