



Gemeinde Vörsstetten

Begründung

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Langacker“

1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

Im derzeit erschlossenen Gewerbegebiet „Grub II“ steht nur noch ein kleineres Grundstück mit 882 m² zur Verfügung. Zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen ist die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes erforderlich. Es besteht ein aktuell dringender Bedarf an entsprechend großen Gewerbeflächen für einheimische Betriebe. Insbesondere die in Vörsstetten ansässige Dorfbäckerei Ritter plant eine Erweiterung. Hierfür hat die Dorfbäckerei Ritter im Jahr 2010 eine Erweiterungsfläche im Bebauungsplan „Grub II“ erworben. Der aktuelle Trend des Verbrauchers, verstärkt auf regionale Produkte zu achten, führt im Ergebnis dazu, dass die Bäckerei Ritter in einem Umfang erweitern möchte, die auf den vorhandenen Flächen nicht möglich ist. Gleichzeitig ist die Dorfbäckerei Ritter die einzige in der Gemeinde ansässige Bäckerei, so dass die Schaffung der entsprechenden Gewerbeflächen zur Sicherung der Grundversorgung in Vörsstetten dringend erforderlich ist.

2 PLANUNGSZIELE

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung der dringend erforderlichen Gewerbeflächen unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit dem nur beschränkt zur Verfügung stehenden Grund und Boden. Dabei wird städtebaulich darauf geachtet, dass die Gewerbeflächen konzentriert im nordöstlichen Bereich der Bebauung angesiedelt werden. Eine Erweiterung im direkten räumlichen Bereich des derzeit bestehenden Gewerbegebietes „Grub, Grub II“ ist aufgrund der dort bestehenden Starkstromleitungen nicht möglich. Bei der Auslagerung von ggf. weiteren Gewerbebetrieben sollen vorrangig mit der Wohnnutzung nicht verträgliche Betriebe berücksichtigt werden.

3 INHALT DER PLANUNG

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Planbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Vergnügungsstätten werden dabei ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Ausnahme: sog. „Handwerkerprivileg“) ist erforderlich, um die nur beschränkt vorhandenen Gewerbeflächen insbesondere für das produzierende Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe bzw. den vorhandenen Betrieben (z.B. Dorfbäckerei Ritter) die erforderlichen Erweiterungsflächen bereitzustellen. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist es, Nutzungskonflikte zwischen „Wohnen“ und „Gewerbe“ in der Ortsmitte durch Umsiedlung dieser Betriebe in die durch Bebauungsplan gesicherten Gewerbeflächen zu minimieren.

Vom Verkauf an Endverbraucher ist folgende Ausnahme (sog. „Handwerkerprivileg“) vorgesehen: Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Waren auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Werkverkauf oder Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche und gleichzeitig max. 200 m² beträgt (siehe § 2 der Bebauungsvorschriften).

Für die Gewerbebetriebe kann es durchaus erforderlich sein, dass die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen erforderlich sind. Diese sollen auch nicht ausgeschlossen werden. Um eine flächensparende Bauweise zu fördern, die für Gewerbebe-

triebe erforderlichen Erdgeschossflächen zu sichern und die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen an den Betrieb „zu binden“, sind diese ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Im Interesse der Stärkung des Ortskerns soll der Ansiedlung von Handwerksbetrieben, produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben der Vorrang gegeben werden und eine untergeordnete Handelsnutzung gezielt gesteuert werden.

3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird an den bestehenden Bebauungsplänen für gewerbliche Bereiche angepasst. Durch die festgesetzten Traufhöhen und max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird dem Planziel zum sparsamen und flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden besonders Rechnung getragen. Auf die Eintragungen im zeichnerischen Teil wird verwiesen.

3.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Auf den nichtüberbaubaren Flächen sind zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden auch Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Dies gilt nicht für den Bereich entlang der Breisacher Straße zwischen Hinterkante Gehweg und der Baugrenze. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zur Versorgung und Sicherung der erforderlichen Infrastruktur im gesamten Plangebiet zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze. Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Durch die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen soll gesichert werden, dass die nicht überbaubaren Flächen nur geringfügig mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden können. In Anlehnung an die angrenzenden Gewerbegebiete und der vorhandenen Gebäude wurde die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Von dieser Vorgabe kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Nachweis für die Erforderlichkeit erbracht wird (z.B. Produktionsband über 50 m Länge).

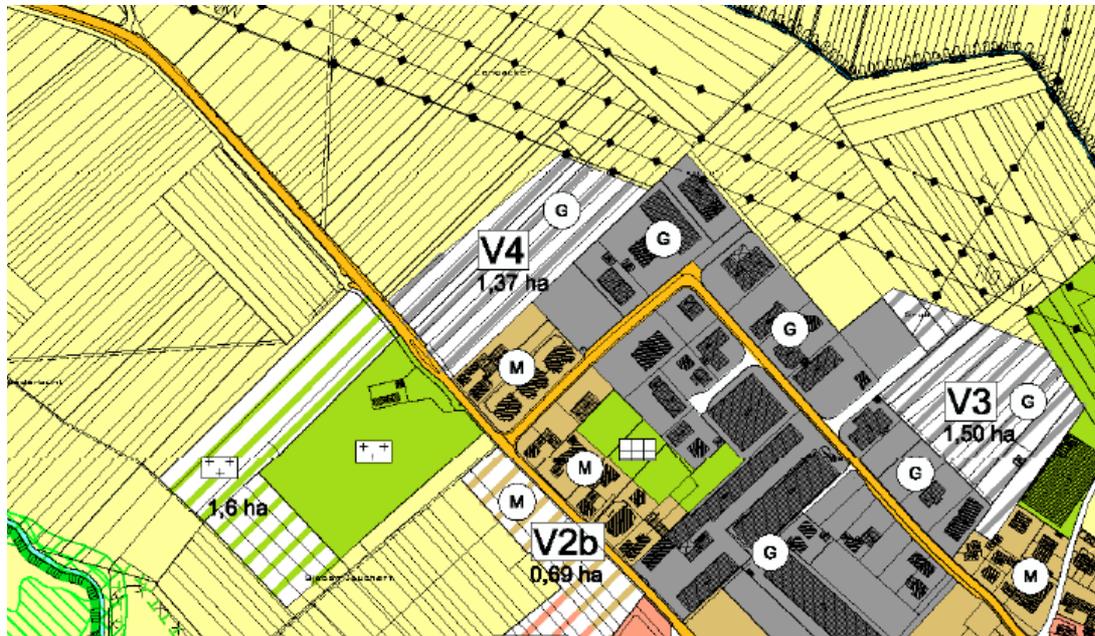
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde die max. zulässige Traufhöhe für unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt. Bei einer Dachneigung bis max. 35 Grad darf die Traufhöhe max. 221,72 m ü.N.N. betragen. Bei Dachneigungen bis max. 6 Grad darf die Traufhöhe max. 224,72 m ü.N.N. betragen. Damit entspricht die zulässige Höhenentwicklung in etwa den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebiete. Die Gewerbegrundstücke dürfen grundsätzlich bis 2,0 m Höhe eingefriedigt werden, um dem Schutz des Eigentums vor Diebstahl Rechnung zu tragen. Stacheldraht ist unzulässig, um Verletzungen für Mensch und Tier zu verhindern. Gabione sind aus gestalterischen Gründen unzulässig. Das Gewerbegebiet soll nicht mit Werbeanlagen überflutet werden. Werbeanlagen sind deshalb nur an der Stätte der Leistung bis zu 30 % der Wandfläche bzw. bis zu 10 m² zulässig. Die Beleuchtung ist ausschließlich von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig. Die Einschränkungen bezüglich der Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen wird für erforderlich gehalten, um die Sicherheit auf der angrenzenden Kreisstraße nicht zu gefährden und die Anwohner im angrenzenden Mischgebiet nicht zu sehr zu „belasten“.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich weitestgehend als künftige Gewerbefläche dargestellt. Lediglich die westliche Abgrenzung wurde an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst. Die nördliche Abgrenzung wurde wegen des vom Versorgungsträger EnBW geplanten Abbaus der 20 KV-Freileitung nach Norden angepasst. Wie sich aus dem nachfolgenden Auszug des Flächennutzungsplanes ergibt, ist der Bebauungsplan unter Berücksichtigung dieser Ausnahme aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).



4.2 Hochwassergefahrenkarten

Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem durch die aktuellen Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg als problematisch angesehenen Gebiet bzw. außerhalb der HQ100 Überschwemmungsflächen.

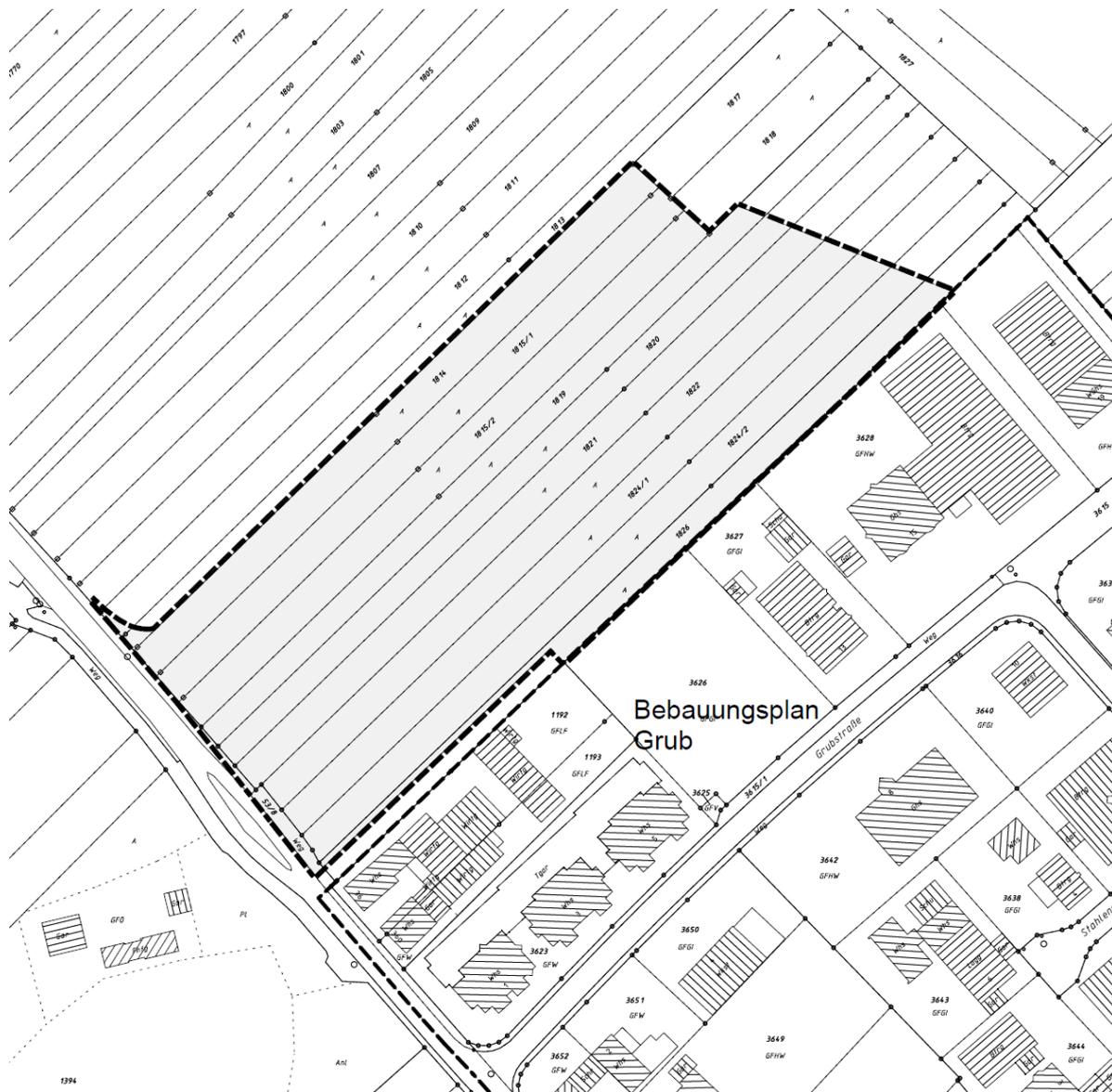
4.3 Wasserschutzgebiet

Nach der vorliegenden Abgrenzung des geplanten Wasserschutzgebietes (Zone IIIB) liegt das Plangebiet künftig innerhalb des Wasserschutzgebietes. Die geplanten Schutzvorschriften für das WSG IIIB sind künftig zu beachten.

5 PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca 1,6 ha. Das Grundstück FN 1826 wird nur teilweise gewerblich genutzt, da es zur Arrondierung des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens Breisacher Straße 36, FN 1102 teilweise diesem Grundstück in einer Breite von ca. 5,00 m zur Verfügung gestellt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt im Südosten durch das Grundstück FN 1826, im Südwesten durch die bestehende Kreisstraße K 5131, im nordwestlichen Bereich durch das Grundstück FN 1815/1 und im nordöstlichen Bereich durch die sich an das Gewerbegebiet angrenzenden Starkstromleitungen, die zwischen dem Grundstück FN 1815/1 und 1826 verlaufen.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



6 ERSCHLIEßUNG

Plangebiet:

Das Gewerbegebiet wird über eine Stichstraße direkt an die K5131 (Breisacher Straße) erschlossen. Aus Richtung Reute wird eine Linksabbiegespur auf der K5131 realisiert, um auch bei einer eventuellen künftigen Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Westen über eine verkehrlich hinreichende Erschließung zu verfügen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird auf das notwendige Maß reduziert

Grundstücke nördlich des Plangebietes:

Die „Restgrundstücke“ nördlich des Plangebietes (nördliche Teile der Flurstücke Nrn. 1817 bis 1826), die im Eigentum der Gemeinde sind, werden zu einem Grundstück verschmolzen. Das Grundstück ist somit über die Grubstraße erschlossen.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltprüfung

7.1.1 Allgemeines

Gemäß den Vorschriften des BauGB und seiner Anlagen ist eine Umweltprüfung ein obligatorischer Teil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Darin werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und in einem sogenannten Umweltbericht den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. In einer zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, in wieweit die Anregungen der Behörden Eingang in die Planung gefunden haben.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Arten und Biotopschutz
- Klima und Luft

Zur Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde vom Simonsen Lill Consult in Freiburg ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erstellt, der die Grundlage für die Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe darstellt.

Im Umweltbericht ist in Kap. 5.2 unter „Auswirkungen auf Klima / Luft“ aufgeführt, dass im Plangebiet umfangreiche Dachbegrünungen erfolgen. Damit wird den Erfordernissen des Klimaschutzes i. S. v. §1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen. Insgesamt sind, wie im Umweltbericht erläutert, keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

7.1.2 Allgemeines zum Artenschutz

Es wird geprüft, ob bei der Realisierung der Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten und welche Maßnahmen gegebenenfalls getroffen werden müssen, um dies zu vermeiden. Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten. Nach § 44 Abs.5 BNatSchG gelten bei Eingriffen im Bereich des Baurechts die Verbotstatbestände nur für nach europäischem Recht geschützte Arten, d.h. die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten. Zum Artenschutz wurde im Rahmen des Umweltberichtes ein Fachbeitrag erstellt.

7.2 Konkrete Maßnahmen und Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen und zum Artenschutz

Laut Umweltbericht sind auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Diese lassen sich wie folgt zusammen fassen:

Maßnahme A 1

Rd. 0,9 km nordöstlich des Vorhabens ist eine bis vor kurzem als zum Ackerbau genutzte Fläche in eine Obstbaumwiese auf Grünland umzuwandeln. Insgesamt sind 9 standortgerechte, gebietsheimische Obstgehölze zu pflanzen (s. Karte 3). Weiterhin sind auf der Fläche 4 Obstgehölze, welche vom Körnerbock besiedelt sind, aus dem Plangebiet „Langacker in Form einer Baumpyramide aufzustellen.

Maßnahme A 2

Rd. 500 m nordwestlich des Plangebietes stocken auf intensiv genutztem Grünland insgesamt 15 Obstgehölze unterschiedlichen Alters. Zur Erhöhung der ökologischen Funktionsfähigkeit soll einerseits eine Extensivierung der Nutzung sowie eine Festlegung der Mahdzeiten erfolgen, weiterhin sind auf der Fläche zwei zusätzliche Obstgehölze zu pflanzen (s.

Karte 4 des Umweltberichtes). Als Maßnahme des Artenschutzes sind auf der Fläche 3 Obstgehölze, welche vom Körnerbock besiedelt sind, aus dem Plangebiet „Langacker in Form einer Baumpyramide aufzustellen (s. Maßnahme V 1b des Umweltberichtes).

Maßnahme A 3

Auf einer rd. 1.230 m² großen Teilfläche des Flst. 1234 (s. Karte 5 des Umweltberichtes), wurde im Zuge einer Projektarbeit („Naturgärten Vörstetten“) der VHS sowie der NABU-Kreisgruppe Emmendingen ein Bereich naturschutzfachlich deutlich aufgewertet. Entstanden ist ein Biotopmosaik aus drei aufgesetzten Steinmauern, einzelnen Obstgehölzen und Bäumen, Sträuchern sowie Grünland, welches extensiv genutzt und immer nur bereichsweise gemäht wird. Die Fläche hat sowohl für den Biotopschutz als auch für den Artenschutz eine hohe Bedeutung. Vormalig handelte es sich bei dieser Fläche um intensiv genutztes Grünland mit einzelnen Gehölzen, genauere Informationen liegen jedoch nicht vor.

Die tatsächliche Aufwertung der Fläche ist über eine Biotopbilanzierung nur schwer möglich, da es sich bei der Herrichtung der Fläche um viele kleine Einzelmaßnahmen, z.T., mit hoher Bedeutung für den Artenschutz handelt. Daher wurde die Fläche jeweils in Ihrer Gesamtheit bilanziert.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden sind die Ausgleichsmaßnahmen A 1 – A 3 durchzuführen. In der Regel haben die bereits in Kapitel 5.3.3 des Umweltberichtes beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen multifunktionale Wirkungen sowohl als Ausgleich für den Biotop- und Bodenschutz als auch für mehrere Tierarten bzw. Tiergruppen.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen CEF 1 und CEF 2 sowie V 1 – V 3 durchzuführen. Diese werden nachfolgend kurz erläutert, die detaillierte Beschreibung zur Umsetzung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Maßnahme CEF 1

Entlang eines Waldrandbereichs rd. 700 m nordwestlich des Vorhabens sowie ggf. an weiteren geeigneten Standorten sind vor Rodung der Gehölze im Plangebiet 26 Nisthilfen für Fledermäuse anzubringen (s. Karte 6). Weiterhin sind im Umkreis von 2 km zum Vorhaben mindestens 13 Habitatbäume von Fledermäusen dauerhaft zu sichern. Dafür geeignet sind zum Teil auch die bestehenden Gehölze auf den Maßnahmenflächen A 2 und A 3 sowie die inneren Waldbereiche des o.g. Waldrandbereichs.

Maßnahme CEF 2

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens sind mindestens vier Nistkästen für den Haussperling anzubringen.

Maßnahme V 1

Auf den Maßnahmenflächen A 1 und A 2 sind die im Plangebiet vom Körnerbock besiedelten Obstgehölze jeweils als Baumpyramide wieder aufzustellen.

Maßnahme V 2

Zum Schutz von brütenden Vögeln dürfen Baumrodungen nur im Zeitraum Oktober – Februar erfolgen.

Maßnahme V 3

Zum Schutz von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte von Fledermäusen dürfen Baumrodungen nur im Oktober erfolgen. Bei einer Rodung der Gehölze zwischen November – Februar sind die relevanten Gehölze auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Die vorgenannten Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde gesichert. Die Sicherung erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

Planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nach dem Umweltbericht mit Grünordnungsplan und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind in den Bebauungsplan „Langacker“ folgende Festsetzungen aufgenommen worden:

§9(1) Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind von Nutzungen und Bebauungen freizuhalten (s. auch Karte 2 zum Umweltbericht).

§ 9(1) Nr. 25a BauGB: Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Gemäß Plandarstellung sind 6 standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden. Zuchtformen oder abweichende Farbvarianten erfüllen das Pflanzgebot nicht.

Bei den Pflanzungen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten zu verwenden:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Resista-Ulme	<i>Ulmus resista</i> , Sorten „New Horizon“, „Regal“, „Rebella“
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

Im Bereich der privaten Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets sind 6 standortgerechte Obstgehölze zu pflanzen. Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden. Es sind regionaltypische Obstbaumsorten zu verwenden.

§ 9(1) Nr. 25b BauGB: Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:

Der in Plangebiet dargestellte Baum ist zu erhalten.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an die Kanäle in der Breisacher Straße, welche im Zusammenhang mit dem Umbau der Breisacher Straße (Kreisverkehr) bereits ein Stück weit in Richtung des Gewerbegebiets vorverlegt wurden. Abwasseranlagen sind im Trennsystem nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Sofern schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich, ist Niederschlagswasser gemäß § 45 b WG auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen. Alternativ wird auch der Einbau einer Drosselzisterne, Stauraumkanal etc. zugelassen. Die Entwässerungsplanung wird durch ein Fachbüro in Abstimmung mit der der Unteren Wasserrechtsbehörde erstellt.

8.2 Energieversorgung

Für die Stromversorgung des Gebietes wurde im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplangebiets „Sieben Jauchert, 1. Änderung und Erweiterung“ eine Transformatorstation im Bereich des Friedhofs errichtet.

9 BODENORDNUNG

Zur Neuordnung der Bodenverhältnisse wird ein Umlegungsverfahren „Langacker“ auf Grundlage des Bebauungsplans „Langacker“ durchgeführt.

10 FLÄCHENDATEN

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha (16.063 m²), davon

Straßenfläche	ca. 1.527 m ²
öffentliche Parkplätze	ca. 247 m ²
Geh- und Radweg	ca. 368 m ²
öffentliche Grünfläche/ Straßenbegleitgrün	ca. 132 m ²
private Grünfläche	ca. 214 m ²
Gewerbefläche	ca. 13.575 m ²

11 KOSTEN (GESCHÄTZT)

Verfahrenskosten inkl. Umweltbericht	ca. 20.000 €
Erschließung Straßenbau	ca. 200.000 €
Linksabbiegespur/Umbau K5131	ca. 100.000 €
Beleuchtung	ca. 10.000 €
Kanal	ca. 85.000 €
Wasserversorgung	ca. 35.000 €

Die Kosten sind in den Haushaltsplänen 2014 und 2015 der Gemeinde enthalten und finanziert, bzw. durch Verpflichtungsermächtigungen gesichert.

Vörstetten, den 26.01.2015

Siegel

Lars Brügner, Bürgermeister