

Federführendes Amt	Planungs- und Baurechtsamt
--------------------	----------------------------

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Gemeinderat	öffentlich	27.07.2010			

Betreff:

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB - Landwirtschaftlicher Gemeinschaftsschuppen in Mühlhausen -

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB für das Flurstück der Nummer 2900/01 auf der Gemarkung Mühlhausen (siehe Abgrenzung des Geltungsbereichs, Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Darlegungstext zum Antrag in den Anlagen 1-3).

Sachdarstellung:

Aufgrund des vom Obst- und Gartenbauverein Mühlhausen ermittelten Bedarfs wurde die Verwaltung am 08. Dezember 2009 mit der Suche nach einem geeigneten Standort für einen landwirtschaftlichen Gemeinschaftsschuppen beauftragt. Die an dem Vorhaben interessierten Landwirte unterbreiteten der Verwaltung einen Standortvorschlag im Gewann Au südlich des Trollinger Wegs und nördlich des bestehenden Aussiedlerstandorts. Das Flurstück der Nummer 2900 wurde inzwischen zu diesem Zweck geteilt (siehe hierzu Anlage 2 Antrag zum Verfahren). Die Vorhabenträger Thomas Braun, Hillerstraße 5, 75417 Mühlacker; Steffen Braun Hillerstraße 5 75417 Mühlacker; Markus Gommel, Hillerstraße 25, 75417 Mühlacker und Frank Müller, Hillerstraße 1, 75417 Mühlacker planen die Errichtung des Gemeinschaftsschuppens auf dem neu abgeteilten Flurstück der Nummer 2900/01.

Aufgrund des geplanten Vorhabens und des vom Gesetzgeber speziell für bestimmte Vorhaben bereitgestellten Instruments des § 12 BauGB regte die Verwaltung die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans an.

Die Vorhabenträger haben das Ingenieurbüro Gerst mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt. Es ist geplant die frühzeitige Beteiligung und das Scoping noch in den Sommerferien durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen			
Personalkosten:	-	Haushaltstelle:	-
Sachkosten:	-	Haushaltstelle:	-
Kalk. Kosten:	-	Haushaltstelle:	-

Im Unterschied zum "normalen" Bebauungsplan wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) extern im Auftrag des Investors erstellt und durchläuft dann das eigentliche Planaufstellungsverfahren. Der Vorhabenträger übernimmt alle Planungs- und Erschließungskosten sowie die sonstigen anfallenden Kosten (soweit im Durchführungsvertrag geregelt).

Für den VEP besteht keine formale Bindung an den Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB, die BauNVO und die PlanzV (vgl. § 12 Abs. 3 BauGB), so ist hier z. B. die Festsetzung von "Flächen für landwirtschaftliche Gemeinschaftsschuppen" möglich.

Es können zudem Festsetzungen baugestalterischer Art aufgenommen werden, sofern die LBauO eine Ermächtigung i. S. von § 9 Abs. 4 BauGB dafür enthält.

Das Vorhaben muss so konkret beschrieben sein, dass eine Beurteilung nach § 30 Abs. 2 BauGB möglich ist, insbesondere auch hinsichtlich der Erschließung.

Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für das wirksame Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er muss mindestens Regelungen zur

- Verpflichtung der Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist,
- Durchführung der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist,
- Verpflichtung zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten

enthalten.

Des Weiteren muss er spätestens vor dem Satzungsbeschluss geschlossen worden sein (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Da der VEP (ggfs. alleiniger) Bestandteil des Bebauungsplans wird, muss er alle materiellrechtlichen Anforderungen an einen Bebauungsplan erfüllen, wie z. B. Abwägungsgebot, Eingriffsregelung, Zielbindung, Berücksichtigung fremder Eigentümerinteressen, Umweltbericht etc.

Ziele und Inhalte der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Gemeinschaftsschuppens, welcher der Unterbringung von landwirtschaftlichen Gerätschaften sowie der kurzfristigen Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen soll. Hierdurch sollen insbesondere nicht privilegierte Landwirte die Möglichkeit erhalten ihre Gerätschaften unter zu stellen. Es soll somit ein Beitrag zur Erhaltung der Bewirtschaftung der Kulturlandschaft geleistet werden.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll **die Art der baulichen Nutzung** als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden.

Geplant ist hier die Errichtung eines landwirtschaftlichen Gemeinschaftsschuppens, der ausschließlich der Unterbringung von landwirtschaftlichen Gerätschaften der Hobby- bzw. Nebenerwerbslandwirte (nicht privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) dienen soll (siehe Anlage 3 Darlegungstext).

Zulässig sind:

- die Unterbringung landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge und landwirtschaftlicher Maschinen
- sowie die kurzfristige Unterbringung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den detaillierten Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Es wurde so gewählt, dass es über die bestehende Bauflucht des südlich angrenzenden Gebäudes nicht hinausgeht. Das Gebäude soll auf der Nordseite des Grundstücks mit einem Grenzabstand von 2,5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt 4,00 m. Das geplante Gebäude beansprucht zusammen mit dem Wechselrichter für eine Photovoltaikanlage eine Fläche von ca. 550 m² und hat eine Ausdehnung von ca. 37,00 m auf 15,00 m. Der Wechselrichter für die Photovoltaikanlage ist Bestandteil des Gebäudes und hat eine Länge von 4,00 m entlang der westlichen Gebäudewand und eine Breite von 1,5 m.

D a u n e r

Bisheriges Verfahren:

SiVo 283/2009 Annahme des Antrags Unterstellmöglichkeit für Nebenerwerbslandwirte in Mühlhausen