

Satzungen

SATZUNGEN der Gemeinde Vörstetten über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Langacker“

Der Gemeinderat der Gemeinde Vörstetten hat am 04.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Langacker“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften zu ändern:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58,) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73).

§ 1

Gegenstand und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Neufassung des § 2 (2) der Bauvorschriften vom 26.01.2015.

Die übrigen Festsetzungen sowie der zeichnerische Teil gelten in der Fassung vom 26.01.2015 weiter.

§ 2

Bestandteile der Bebauungsplanänderung sind

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom 26.01.2015
 - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 26.01.2015
 - c) 1. Änderung der Bauvorschriften in der Fassung vom 04.06.2018

Satzungen

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
- a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.01.2015
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 26.01.2015
3. Dem Bebauungsplan beigefügt sind:
- a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 26.01.2015
 - b) die Begründung zur 1. Änderung in der Fassung vom 04.06.2018

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Langacker 1. Änderung“ tritt mit Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Vörstetten, 04.06.2018

Lars Brüchner, Bürgermeister



Bebauungsvorschriften und Örtliche Bauvorschriften

INHALT

1	RECHTSGRUNDLAGE	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNG	2
3	HINWEISE	2

Bebauungsvorschriften und Örtliche Bauvorschriften

Die textlichen Festsetzungen vom 26.01.2015 werden wie folgt geändert:

1 RECHTSGRUNDLAGE

Rechtsgrundlagen für die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58,) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73).

2 PLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNG

§ 2 Abs. 2 der Bebauungsvorschriften vom 26.01.2015 wird wie folgt neugefasst:

Einzelhandel:

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO).


Ausnahmen:

1. Versandhandel ist unabhängig hiervon zulässig.
2. 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 deutlich untergeordneten Verkaufsflächen kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche und gleichzeitig max. 200 m² beträgt.

3 HINWEISE

Das Baugebiet liegt im fachtechnisch ausgewiesenen Wasserschutzgebiet Mauracher Berg – Teninger Allmend, Zone IIIB. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Gemeinde Vörstetten, 04.06.2018


Lars Brügger, Bürgermeister



Begründung

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Abgrenzung des Plangebietes	2
1.3	Verfahren nach § 13a BauGB	3
1.4	Planungsverfahren im Überblick.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNG	3
3	UMWELTBELANGE.....	3

Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

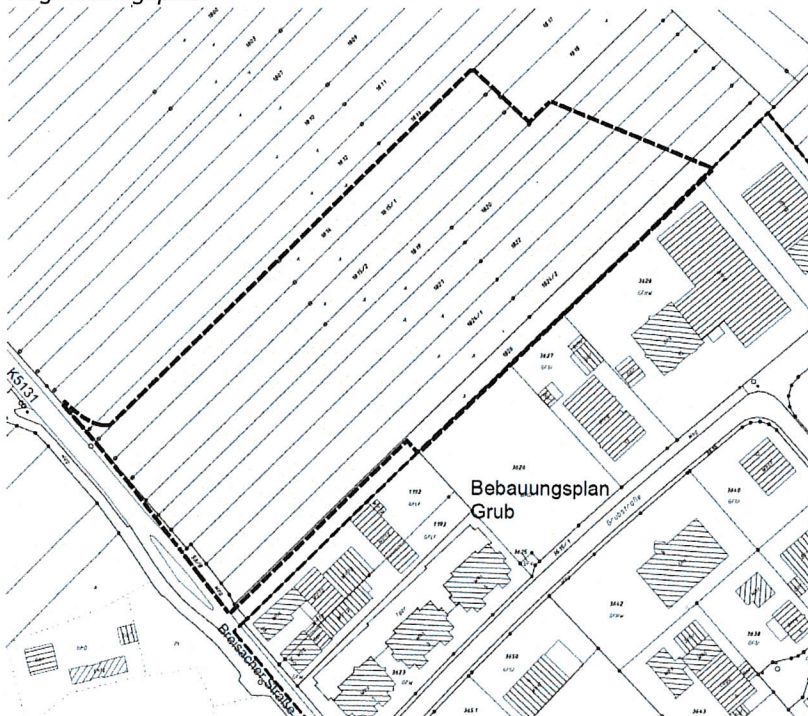
Die Gemeinde Vörstetten hat Anfang 2015 den Bebauungsplan „Langacker“ zur Satzung beschlossen um auf die hohe Nachfrage an gewerblichen Grundstücken zu reagieren und den Bedarf zu decken. Ziel war insbesondere die Schaffung von Flächen für das produzierende Gewerbe sowie Dienstleistungen. Dabei sollten auch Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe zur Verfügung gestellt werden. Über die Bebauungsvorschriften wurden unter anderem Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Im Hinblick auf den in direkter Umgebung vorhandenen Lebensmittelmarkt wollte die Gemeinde durch den Ausschluss von Einzelhandel erreichen, dass sich entsprechende Nutzungen auf die bereits vorhandenen Flächen konzentrieren. Hierbei ging es insbesondere um zentrenrelevanten Einzelhandel und Lebensmittel.

Zwischenzeitlich wurden Baugrundstücke im Plangebiet an Gewerbetreibende veräußert. Unter anderem soll im Plangebiet ein Unternehmen im Bereich Versandhandel angesiedelt werden. Die Rechtsprechung der Gerichte hat sich inzwischen dahingehend verändert, dass Versandhandel nun rechtlich unter den Begriff des Einzelhandels fällt. Der Ausschluss von Versandhandel war in der gemeindlichen Zielsetzung jedoch nie beabsichtigt. Über die Bebauungsplanänderung soll dieses nun klargestellt werden.

1.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich über das gesamte Plangebiet „Langacker“. Es ist aus dem nachfolgenden Abgrenzungsplan ersichtlich.

Abgrenzungsplan



Begründung

1.3 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im einstufigen Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 1,6 ha sodass der Schwellenwert im Sinne von § 13 a (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (2) BauNVO unterschritten ist. Ein Umweltbericht mit entsprechendem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2015 erstellt. Durch die Änderung ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen an den Artenschutz sodass auf eine Überarbeitung dessen verzichtet werden kann.

1.4 Planungsverfahren im Überblick

09.04.2018	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften und Beschluss zur Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
20.04.2018 bis 22.05.2018 und Schreiben vom 16.04.2018	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange gem. § 4 (2) BauGB
04.06.2018	Beschluss des Bebauungsplanes der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.


2 PLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNG

Unter § 2 Abs. 2 der Bebauungsvorschriften vom 26.01.2015 wird als Ausnahme eingefügt, dass Versandhandel unabhängig vom Ausschluss des Einzelhandels zulässig sein soll. Durch die geänderte Rechtsprechung der Gerichte wird Versandhandel als Einzelhandel eingestuft. Der Ausschluss von Versandhandel war jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Langacker“ im Jahr 2015 nicht beabsichtigt. Durch die Aufnahme der Ausnahme wird die ursprüngliche Zielsetzung der Gemeinde somit klarstellend zum Ausdruck gebracht.

3 UMWELTBELANGE

Durch die deklaratorische Klarstellung, dass künftige Versandhandel im Plangebiet zulässig sein soll, ergeben sich keine geänderten Anforderungen an die Belange der Umwelt sowie des Artenschutzes.

Gemeinde Vörstetten, 04.06.2018


Lars Brügger, Bürgermeister

