



Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Panrod

Begründung
zum Bebauungsplan „In den Krautstücken“

Planstand: 08.06.2011

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

- 1 Vorbemerkungen..... 3
 - 1.1 Veranlassung und Planziel 3
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich 4
 - 1.3 Übergeordnete Planungen 4
- 2 Inhalt und Festsetzungen..... 5
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung 5
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung 5
 - 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 6
 - 2.4 Verkehrsflächen..... 6
- 3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange 6
 - 3.1 Eingriffsregelung..... 6
 - 3.2 Umweltprüfung 7
- 4 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz / Altlasten 7
- 5 Immissionsschutz..... 7
- 6 Denkmalschutz..... 7
- 7 Sonstige Infrastruktur 8
- 8 Städtebauliche Vorkalkulation..... 8

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Aarbergen liegt in einer überwiegend landwirtschaftlich geprägten Region am nord-westlichen Rand des Rheingau-Taunus-Kreis. Mit dem Fortschreiten des Strukturwandels in der Landwirtschaft waren und sind die entsprechenden Betriebe gezwungen, ihr Tätigkeitsprofil zu spezialisieren, um langfristig am Markt bestehen zu können.

Entsprechend dieser Erfordernisse wurde im Jahr 1989 aus einem klassischen landwirtschaftlichen Betrieb heraus, die Fa. Agrartest im Ortsteil Panrod mit damals 2 Mitarbeitern gegründet. Seit der Gründung hat sich das Unternehmen auf den Bereich des landwirtschaftlichen Versuchswesens spezialisiert, der die Erprobung und die Zulassungsverfahren neuer Pflanzenschutz- und Düngemittel begleitet. Die Durchführung und Auswertung der Versuche setzt einen entsprechenden landwirtschaftlichen Fuhrpark sowie hinreichend dimensionierte Lagerhallen für die Lagerung und Auswertung der Ernteerfolge voraus. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurden im Zeitraum zwischen 1998 und heute außerhalb der Ortslage von Panrod im Bereich „In den Krautstücken“ mehrere landwirtschaftliche Geräte- und Mehrzweckhallen errichtet. Die Genehmigung dieser Nutzungen erfolgte auf Grundlage des § 35 BauGB, d.h. unter Anwendung des Privilegierungstatbestandes für bauliche Nutzungen im Außenbereich.

Aufgrund der vorhandenen Betriebsstruktur der Fa. Agrartest handelt es sich nicht mehr um ein klassisches landwirtschaftliches Unternehmen. Eine Kategorisierung als Gewerbebetrieb scheidet allerdings aus den gleichen Gründen aus. Insofern besteht die Notwendigkeit, die Standortsicherung aber auch den weiteren Ausbau im Bereich der bereits realisierten Nutzungen zu ermöglichen. Offensichtlich ist allerdings, dass der Privilegierungstatbestand nicht mehr als gegeben gesehen werden kann und es daher in der Aufgabe der Gemeinde Aarbergen liegt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes einen städtebaulichen Rahmen für die künftigen Entwicklungen im Bereich „In den Krautstücken“ zu setzen. Ziel der Bauleitplanung ist dabei, die bereits vorhandenen baulichen Anlagen des Betriebs zu sichern und weitergehende Nutzungen insoweit zuzulassen, wie sie mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind. Zu den im diesem Kontext zu berücksichtigenden Belang gehört auch die Notwendigkeit, die mittlerweile vorhandenen rd. 25 Arbeitsplätze in Panrod zu sichern und ggf. einen weiteren Ausbau des Arbeitsplatzangebots zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung dieses Planziels hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen in ihrer Sitzung am 25.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Krautstücken“ beschlossen. Zur Ausweisung kommt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Agrar. Das Sondergebiet dient insbesondere der Unterbringung von Betrieben des landwirtschaftlichen Versuchswesens. Im Einzelnen werden neben den bereits vorhandenen Nutzungen (Maschinen-, Produktions- und Lagerhallen) auch bspw. Büro- und Forschungsgebäude sowie Gewächshäuser und Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsmitarbeiter zugelassen. Dies geschieht im Hinblick darauf, die verschiedenen Betriebsteile im Plangebiet zusammen führen zu können und darüber hinaus weitere bauliche Anlagen wie bspw. Gewächshäuser, denen die Funktion eines überdachten Freilandversuchsfeldes zukommt, zuzulassen. Die Notwendigkeit eines Wohngebäudes im Plangebiet ergibt sich aus dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis des Betriebsinhabers in Folge der singulären Lage im baulichen Außenbereich. Diese Lage veranlasst die Gemeinde Aarbergen auch vergleichsweise restriktive Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen und den Belangen des Landschaftsbildes durch die Festsetzung einer intensiven Randeingrünung besonders Rechnung zu tragen. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben handelt es sich um eine im Sinne der kommunalen Entwicklung der Gemeinde Aarbergen nachhaltige städtebauliche Planung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage von Panrod und wird durch einen Ackerschlag vom Rand der bebauten Ortslage getrennt. Das natürliche Gelände fällt in nordöstliche Richtung. Auf den Flächen nördlich des im Geltungsbereich verlaufenden landwirtschaftlichen Wegs wurden in der Vergangenheit bereits Geländemodellierungen vorgenommen, so dass hier zwei Plateaus vorhanden sind. Diese sind bereits mit landwirtschaftlichen Gerätehallen bebaut. Weiterhin finden sich Pferdeställe und -koppeln sowie ein naturnah gestalteter Löschteich im Plangebiet. Die Flächen südlich des landwirtschaftlichen Wegs werden landwirtschaftlich genutzt.

Fotodokumentation des Plangebietes (02/2010)



Eigene Bilder

1.3 Übergeordnete Planungen

Der wirksame Regionalplan Südhessen stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde Aarbergen geht davon aus, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aarbergen stellt eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Sinne der Normenklarheit wird der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, um ein Sondergebiet SO_{Agrar} darzustellen. Die FNP-Änderung wird dem RP Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Von den sich daraus ergebenden Möglichkeiten wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

In Ausführung des in Kapitel 1.1 ausführlich dargelegten Planziels kommt ein Sondergebiet SO_{Agrar} zur Ausweisung. Das Sondergebiet SO_{Agrar} dient insbesondere der Unterbringung von Betrieben des landwirtschaftlichen Versuchswesens. Zulässig sind:

- Maschinen-, Produktions- und Lagerhallen
- Gewächshäuser
- Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsmitarbeiter
- Anlagen für Pensionspferdehaltung sowie
- dem Nutzungszweck zugeordnete Stellplätze und Nebenanlagen

Damit kann die vorgefundene Nutzungsstruktur gesichert und ergänzende Nutzungen insoweit zugelassen werden, wie sie mit den städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten am Planstandort möglich sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend durch die Grundflächenzahl sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl bestimmt, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes im baulichen Außenbereich wird dieses Maß mit einer $GRZ = 0,6$ vergleichsweise restriktiv gewählt, um die Eingriffswirkung des Vorhabens zu minimieren. Lediglich durch Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO kann dieser Wert bis zu einer $GRZ = 0,8$ überschritten werden. Diese Nutzungen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen, so dass deren Wirkung für den Wasser- und Bodenhaushalt von untergeordneter Bedeutung ist, wodurch sich die genannte GRZ-Überschreitung legitimiert.

Höhe baulicher Anlagen

Da für die planungsrechtliche Steuerung der Höhenentwicklung landwirtschaftlicher Zweckbauten die Zahl der zulässigen Vollgeschosse kein geeignetes Instrument ist, wird die zulässige Gebäudehöhe durch die zulässige Firsthöhe begrenzt. Diese darf max. 9,0 m über dem Niveau des höchsten Anschnitts des natürlichen Geländes betragen und entspricht damit den vorhandenen Gebäudekubaturen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Gebäude sind im Übrigen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Durch die Ausweisung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt, innerhalb derer die baulichen Anlagen zu errichten sind. Nebenanlagen und Stellplätze sind darüber hinaus aber auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im vorliegenden Fall orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen zunächst an dem vorgefundenen Bestand, der durch die Baufenster erfasst wird. Im weiteren Plangebiet wird die vorgefundene Systematik der hangparallelen Bebauungsebenen fortgeführt, da lediglich in dieser Form eine dem Nutzungszweck entsprechende Bebauung möglich ist. Die zwischen den Plateaus entstehenden Böschungsbereiche sowie die, die Bebauung umgebenden Freiflächen sind intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen, um negative Fernwirkungen der Gebäude zu minimieren und eine Teilkompensation des Eingriffs im Plangebiet vornehmen zu können.

2.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird bereits heute ausgehend von dem Limbacher Pfad erschlossen. Innerhalb des Plangebietes wird die Verkehrserschließung über einen bereits vorhandenen geteerten landwirtschaftlichen Weg sichergestellt.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird tlw. im Plangebiet (Ausweisung einer Streuobstwiese) sowie im Übrigen durch die Festsetzung und Zuordnung externer Ausgleichsflächen erbracht. Für detaillierte Ausführungen zu dieser Thematik wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

3.2 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren. Insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegend beachtlichen umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

4 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz / Altlasten

Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Über die Notwendigkeit eines weitergehenden Ausbaus ist im Vollzug des Bebauungsplanes auf Grundlage der tatsächlichen Einzelvorhaben zu entscheiden.

Der Brandschutz wird über einen bereits vorhandenen Löschteich sichergestellt. Sofern in Folge der Umsetzung der Planung der entsprechende Bedarf steigen wird, sind die vorgehaltenen Kapazitäten entsprechend anzupassen.

Auf die Bestimmungen des § 37 Abs. 4 HWG im Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser wird verwiesen.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile.

Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt. Die externe Ausgleichsmaßnahme umfasst allerdings u.a. eine gewässerbauliche Maßnahme im Bereich des Palmbachs. Die Details der Ausführung sind im Vollzug des Bebauungsplanes mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Untere Naturschutzbehörde weist im Hinblick auf die Umsetzung der Maßnahme darauf hin, dass im wasserrechtlichen Verfahren für den Ausbau der Sohlschwelle auch die naturschutzrechtlich positive Wirkung berücksichtigt werden muss.

Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet befindet sich ein Wasserhochbehälter der Gemeinde Aarbergen. Dieser wird in seinem Bestand festgesetzt. Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

5 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

6 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

7 Sonstige Infrastruktur

Süwag Netz GmbH

Im Plangebiet befinden sich eine 20kV-Mittelspannungsfreileitung und eine Transformatorenstation. Die Süwag Netz GmbH weist darauf hin, dass die erforderlichen Mindestabstände zu Gebäuden, Verkehrsflächen und sonstigen Anlagen in der DIN EN 50423-1 (VDE 0210-10) grundsätzlich geregelt und zwingend einzuhalten sind. Die Bauanträge der in der Nähe der Leitungstrassen geplanten Bauvorhaben sind zur Prüfung der Süwag Netz GmbH vorzulegen.

8 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der planenden Gemeinde voraussichtlich keine Kosten.