



Fachbereich/Eigenbetrieb Stadtplanung und Baurecht
Verfasser/in Karin Heining
Vorlage Nr. 084/2014
Datum 21.05.2014

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Hauingen	öffentlich-Anhörung	01.07.2014	
Ausschuss für Umwelt und Technik/ Betriebsausschüsse/ Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	17.07.2014	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	24.07.2014	
Gemeinderat Inzlingen	öffentlich-Beschluss		
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen	öffentlich-Beschluss		

Betreff:

**Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein, Gemeinsamer Flächennutzungsplan 2022
Verwaltungsgemeinschaft Lörrach - Inzlingen**

**„Änderung 1,, für den Bereich Sondergebiet Gärtnerei „Am Steinenbach“,
Gemeinde Lörrach, Gemarkung Hauingen**

**Aufstellungsbeschluss und
Beschluss über die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1)
BauGB**

Anlagen:

1. Flächennutzungsplan Bestand (Anlage 1)

2. Entwurf Flächennutzungsplan Änderungsplanung (Anlage 2)
3. Erläuterungsbericht (Anlage 3)

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der Änderungsplanung wird zugestimmt
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten	Finanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.a.)	Eigenanteil	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgerträge und Folgeeinsparungen)
€	€	€	€
Mittelbereitstellung Haushaltsplan/Wirtschaftsplan	Vorgesehen	erforderlich	Ergebnishaushalt
bis Jahr 2014	€ 1.500	€	Profitcenter: 5110 05002310 Sachkonto: 4431 6000
Finanzplanung:			
Jahr 2015	1.500		

Begründung:

1. Planungsanlass / Planungsrechtliche Situation

Für die Grundstücke Flst. Nr. 1212/1 und 1212/2 In Lörrach-Hauingen, Hägelbergstraße / Im Leh wurde am 19. September 2011 eine Bauanfrage zum Neubau von 4 Wohngebäuden eingereicht. Das Vorhaben befindet sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf der Fläche eines privilegierten landwirtschaftlichen Betriebes. Die Grundstücke sind derzeit mit einem Gewächshaus des dort angesiedelten Gärtnereibetriebes mit Verkauf an den Endverbraucher (Gartencenter) bebaut. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Es existiert kein Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen im Außenbereich.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich demnach nach § 35 BauGB. Die geplanten Wohnhäuser sind keine privilegierten Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB und daher im Außenbereich nicht zulässig. Als nicht privilegierte Vorhaben können sie nur dann zugelassen werden, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen (§ 35 Abs. 2 BauGB). Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Zum einen widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Dieser sieht für das betreffende Gebiet eine landwirtschaftliche Nutzung vor. Darüber hinaus würde das Vorhaben die Entstehung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Da es sich bei dem Vorhaben auch nicht um ein nach § 35 Abs. 4 BauGB begünstigtes Vorhaben handelt, kann es nicht zugelassen werden.

Der ursprüngliche Gartenbaubetrieb rechnet zur landwirtschaftlichen Produktion und war als privilegiertes Vorhaben zulässig. Die baulichen Anlagen des Gärtnereibetriebes wurden jeweils auf der Grundlage von § 35 BauGB genehmigt.

Die Gewächshäuser und sonstige dem Betrieb dienenden Nebenanlagen wurden ebenfalls alle auf der Grundlage von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigt.

Der Anteil der von der Privilegierung mitgezogenen Handelswaren liegt innerhalb des zulässigen Rahmens von bis zu 30 %. Das Gartencenter ist als sogenannter mitgezogener Betriebsteil des Gartenbaubetriebes nach § 35 Abs.1 Nr. 2 BauGB privilegiert (siehe Baugenehmigung vom 22. Mai 1997 – privilegierte Gärtnereinnutzung ca. 2,5 ha mit Ausweisung einer Verkaufsfläche von 2.178 m² und Baugenehmigung vom 12. Juli 1994 mit Ausweisung einer Lager- und Ausstellungsfläche von ca. 3.000 qm).

Das bereits bestehende Wohnhaus mit Sozial- und Büroräumen wurde 1990 genehmigt. Die zwei Wohneinheiten des Wohnhauses dienen dem Betriebsinhaber und weiteren Aufsichtspersonen. Grundlage für die Genehmigung war § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Auch der Erweiterungsbau mit Wintergarten, Hobbyraum, 2 Garagen sowie die Nutzungsänderung des nicht ausgebauten Fundamentgeschosses in ein Schwimmbad wurde auf der Grundlage § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigt.

Dem Bauherrn wurde nach Prüfung des Sachverhaltes mit Schreiben vom 22. November 2011 dargelegt, dass aufgrund der planungsrechtlichen Bewertung die Bauanfrage keine Aussicht auf Erfolg habe und ihm deshalb empfohlen werde, die Anfrage zurück zu ziehen. Der Bauherr erhielt einen ablehnenden Bescheid.

Der Bauherr hat mit Datum vom 14. Februar 2012 gegen den Bescheid Klage erhoben.

Gegen das Urteil des VG Freiburg wurde die vom Gericht zugelassene Berufung eingelegt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

2. Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 27. Juni 2012 (Vorlage Nr. 75/2012) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Steinenbach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06. Juli 2012 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Flächennutzungsplan

Im neuen Flächennutzungsplan, in Kraft getreten seit 25. November 2011, ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der künftige Bebauungsplan mit der Festsetzung Sondergebiet „Gartenbau und Landwirtschaft“ weicht von der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird daher der Flächennutzungsplan angepasst. Das Bebauungsplanverfahren und die Flächennutzungsplanänderung werden im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha. Die Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

5. Varianten / Städtebauliche Zielvorstellungen / Planungsziele:

Es wurden mehrere Varianten zur künftigen Nutzung des Plangebietes diskutiert.

Die Entscheidung bzw. das Ergebnis für die **ausgewählte Variante** wird nachfolgend dargestellt und begründet (Abwägung siehe Beschlussvorlage Bebauungsplan „Am Steinenbach“, Vorlage Nr. 83/2014):

Mit dieser Variante wird die planungsrechtliche Grundlage für einen Gärtnereibetrieb mit Verkauf an den Endverbraucher geschaffen. Die genehmigte Verkaufsfläche beträgt 2.178 m². Der vorhandene Bestand hat insoweit Bestandsschutz. Mit der geplanten Sortimentsbeschränkung und der künftigen Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² für Gärtnereibedarf und Verkauf an den Endverbraucher kann der Betrieb weiter bestehen, allerdings ist mit der definierten Größenordnung eine Erweiterung der bereits vorhandenen Verkaufsflächen nicht mehr zulässig.

(Empfehlung Büro Dr. Acocella: 900 m² bzw. genehmigten Bestand Verkaufsfläche. Diese umfasst allerdings eine Größenordnung von 2.178 m².)

Ergänzend wird eine Fläche für Parkierung festgesetzt.

6. Begründung für die Entscheidung zur gewählten Variante:

Vorhaben, die außerhalb der Privilegierung nach § 35 BauGB liegen, sind städtebaulich nicht erwünscht und deshalb sind nachfolgende Zielvorstellungen durch einen Bebauungsplan abzusichern.

Als Zielvorstellungen werden formuliert:

- Sicherung des Gartenbaubetriebes als privilegiertes Vorhaben:

Der Gartenbaubetrieb sowie insbesondere das Wohnhaus wurden als privilegierte Vorhaben im Außenbereich genehmigt. Der Gartenbaubetrieb rechnet zur landwirtschaftlichen Produktion. Das Gartencenter mit seinen von der Privilegierung mitgezogenen Handelswaren ist als sogenannter mitgezogener Betriebsteil des Gartenbaubetriebes nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB privilegiert.

Um die privilegierte Nutzung als Gartenbaubetrieb zu sichern und eine allgemeine Wohnnutzung auszuschließen ist derzeit angedacht, für den Gartenbaubetrieb ein Sondergebiet festzusetzen. Die Abgrenzung des Sondergebietes zum Außenbereich ist Thema des Verfahrens.

- Sicherung der Erschließung der Gärtnerei:

Die Erschließung und Nutzung des genehmigten Gärtnereibetriebes soll langfristig sichergestellt werden.

- Keine Zersiedelung des Ortsbildes:

Im Flächennutzungsplan 2022 ist das betroffene Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine weitere Ausbreitung der Wohnbebauung widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Die künftige Nutzung der Fläche wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes 2022 Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen diskutiert. Eine Ausweitung des bestehenden Siedlungsrandes nach Osten wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten für nicht wünschenswert erachtet. Die Fläche liegt innerhalb eines Grünzuges zwischen Lörrach-Hauingen und der Gemeinde Steinen sowie zum wesentlichen Teil innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft und ist dort als Überschwemmungsbereich gekennzeichnet. Eine Darstellung der Fläche für bauliche Entwicklungen wird aufgrund der umweltplanerischen und städtebaulichen Aspekte nicht unterstützt.

- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

7. Kosten

Die Verfahrenskosten trägt die Stadt Lörrach.

Die Entwurfsplanung wird in der Sitzung erläutert. Die Stadtverwaltung Weil am Rhein wird über die Planänderung informiert.

Walther Schwenzer
Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht