

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen“ wurde am 22.09.2009 als Satzung beschlossen und erlangte Rechtskraft am 02.10.2009.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes war u.a., die Ansiedlung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zu ermöglichen.

Einhergehend mit der Entwicklung dieses Gewerbegebiets sollte auch eine „Entflechtung“ der bestehenden Gemengelagen insbesondere im Ortskern erreicht werden, um damit das z.T. bestehende Konfliktpotential insbesondere zwischen Gewerbe und Wohnen zu vermeiden.

Der maßgebliche Gewerbebetrieb hat sich in den letzten Jahren wirtschaftlich sehr gut entwickelt und stößt räumlich an seine Kapazitätsgrenzen. Daher besteht nun die Absicht, das bestehende Bürogebäude durch einen Anbau nach Westen hin zu erweitern. In diesem Zusammenhang sind zusätzliche Stellplätze für Betriebsinhaber bzw. Mitarbeiter erforderlich, welche nordwestlich an der bestehenden Betriebshalle angeordnet werden. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen soll zukünftig über die bestehende Straße „Alter Bienger Weg“ von Nordwesten her erfolgen. Dies vor dem Hintergrund, dass keine weiteren Stellplätze auf dem Firmengelände mit Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße „Im Hag“ zur Verfügung gestellt werden können.

Gem. § 10 (4) BauGB besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen.

2 VERFAHREN

Da durch die geplante Erweiterung entsprechende Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen, war im vorliegenden Fall ein zweistufiges Beteiligungsverfahren in Form einer frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und einer Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB mit Umweltprüfung durchzuführen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgte im zweistufigen Regelverfahren nach folgendem Verfahrensablauf:

18.09.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mengen“.
18.09.2018	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mengen“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
01.10.2018 bis 26.10.2018	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 26.09.2018 mit Frist bis 26.10.2018	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

18.12.2018	Der Gemeinderat billigt den Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mengen“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
02.01.2019 - 04.02.2019	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 27.12.2018 mit Frist bis 04.02.2019	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
19.03.2018	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Mengen“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schallstadt-Ebringen-Pfaffenweiler mit Rechtskraft von 2004 als Fläche für Gewerbe dargestellt.

Die Änderung sieht innerhalb dieser Fläche ein Gewerbegebiet GE vor. Somit entspricht die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. D.h., dass die Bebauungsplanänderung gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen“ dient der Erweiterung der Geschäftsräume für zusätzliche Arbeitsplätze. Dafür wird ein weiteres Gebäude mit direktem Zugang zum bestehenden Verwaltungsgebäude und westlich der Gewerbehalle zusätzlich Parkplätze errichtet. Hinsichtlich der Umweltbelange wurde parallel zum Bebauungsplan ein Umweltbericht vom Büro faktorgruen aus Freiburg erarbeitet, dessen Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst werden:

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese umfassen

- den Erhalt der 8 Bestandsbäume und Verpflanzung dieser an den östlichen Gebietsrand
- Neupflanzung weiterer Bäume im Süden und Norden
- Gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans für die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen allen genannten Schutzgütern beschrieben und bewertet.

Das Planungsgebiet besteht aus einer gärtnerisch gestalteten Grünfläche mit 8 Laubbäumen und einem Gebüsch, die im Zuge der Bebauung des Gewerbegebiets angelegt wurde.

Arten und Biotope: Durch die zusätzliche Flächenversiegelung in Verbindung mit einer Verringerung des Grünflächenanteils im Gebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten- und Biotope gegeben. Der Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe erfolgt über externe Maßnahmen (Durchgängigkeit des Mühlbachs) des Ökokontos der Gemeinde Schallstadt und wird mittels eines städtebaulichen Vertrags gesichert.

Vom Büro faktorgruen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. Für Arten, die nach europäischem Recht geschützt sind, wurden keine geeigneten Lebensraumstrukturen gefunden. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen kann ausgeschlossen werden.

Boden: Der Boden im Plangebiet weist eine hohe Wertigkeit auf. In Folge der Planung kommt es zu flächigen Versiegelungen durch Gebäude und Stellplätze. In diesen Bereichen verliert der noch unversiegelte Boden seine Funktionen vollständig. Der Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe erfolgt schutzgutübergreifend über externe Maßnahmen (Durchgängigkeit des Mühlbachs) des Ökokontos der Gemeinde Schallstadt und wird mittels eines städtebaulichen Vertrags gesichert.

Grund- und Oberflächenwasser: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone IIIB des WSG-FEW Gemarkung Hausen Bad Krozingen. Durch die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen wird die Grundwasseranreicherung gemindert und der Niederschlagsabfluss erhöht. Diese Effekte werden durch die Gestaltung der Stellplatzflächen als wasserdurchlässige Oberfläche gemindert. Bei Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß der WSG-Verordnung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung von diesen Verboten zu beantragen.

Klima: Derzeit handelt es sich beim dem Plangebiet um eine außerörtliche Grünfläche, die Kaltluft produziert. Durch die Flächenversiegelung der unversiegelten Grünfläche ist mit kleinklimatischen Beeinträchtigungen im Gebiet zu rechnen. Diese Effekte werden durch den Erhalt der Bestandsbäume und Neupflanzungen reduziert.

Landschaftsbild: Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage am Ortsrand, eingebettet zwischen landwirtschaftlichen Monokulturen und dem bestehenden Gewerbegebiet, nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets bringt keine erheblichen Beeinträchtigungen mit sich.

Mensch: Wohnbebauung ist durch die geplante Bebauungsplanerweiterung nicht betroffen. Der nächstgelegene Ortsteil Mengen ist ca. 260 m entfernt. Zusätzliche Geruchs-, Geräusch- und Lärmemissionen sind anlagebedingt nur in geringem Maße zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Im Plangebiet liegen Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer jungsteinzeitlichen Siedlung aus der Bandkeramik, der Hallstattzeit sowie Reste einer römischen Siedlung. Dies wurde in der Planzeichnung aufgenommen. Hinweise in Bezug auf die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege und auf eine durchzuführende archäologische Prospektion wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 **BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG**

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Andere Bedenken und Anregungen wurden nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Be-

lange gegeneinander und untereinander berücksichtigt. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Das **Amt für Naturschutz** schlägt als externe Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung einer Hecke aus standortheimischen Gehölzen innerhalb des fünf Meter breiten Streifens zwischen Baugrenze und den Alten Bienger Weg vor. Alternativ dazu wäre auch eine straßenbegleitende Bepflanzung mit standortheimischen und hochstämmigen Laubbäumen möglich. Im Ergebnis der Abwägung wurde geplant, die Bestandsbäume nach Westen zu versetzen bzw. neu zu pflanzen und so einen Ausgleich auf der Eingriffsfläche umzusetzen. Die darüber hinaus gehenden externen Maßnahmen erschienen ökologisch und städtebaulich sinnvoller als die Anpflanzung einer Hecke im Plangebiet, insbesondere da die restlichen Flächen im Plangebiet der gewerblichen Nutzung vorbehalten sind.

Des Weiteren wurde mit dem **Amt für Naturschutz** abgestimmt, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig vor Satzungsbeschluss für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen über das bestehende Ökokonto der Gemeinde Schallstadt.

Das **Amt für Naturschutz** sowie das **Amt für Landwirtschaft** regen an zu prüfen, ob die Erweiterung der Betriebsfläche nicht auch durch eine Änderung der baulichen Nutzung (z. B. Aufstockung des Bürogebäudes) zu erreichen ist. Eine Prüfung ergab jedoch, dass dies aus konstruktiver Sicht und aufgrund betriebsinterner Abläufe nicht zielführend bzw. verhältnismäßig wäre. Die Gründung sowie die Bauart des Gebäudes sind statisch nicht für die Lasten einer Aufstockung vorgesehen. Die Deckenkonstruktion besteht aus Spannbetonhohldielen, welche ebenfalls nicht für diese Lasten ausgelegt sind und auch nicht ertüchtigt werden können. Somit gibt es nur die Möglichkeit des Anbaus. Aus innerbetrieblichen Sicht ist die ebenerdige Erweiterung in Verlängerung des Bestandes ebenfalls optimal, da hier kurze Wege und die Zusammenarbeit der Projektteams sowie der Planer und Projektleiter direkt ohne Überwinden einer Geschossigkeit erfolgen kann. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung (Angebotsbebauungsplan) sollen weitere Entwicklungsmöglichkeiten offengehalten werden.

Das **Amt für Landwirtschaft** äußert Bedenken zum Standort, da das Flst.Nr. 4057/2 bislang nicht überplant war und gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg der Vorrangflur Stufe I zugeordnet ist. Auf solchen Gunststandorten können entsprechende Erträge erwirtschaftet werden, die an schlechteren Standorten sowohl aus betriebswirtschaftlicher Sicht (erhöhter Arbeitsaufwand) als auch mit erhöhter Umweltbelastung (höherer Düng- und Pflanzenschutzmittelaufwand) teuer erkaufte werden müssen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der geplanten Nutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der Generierung von Arbeitsplätzen am bestehenden Betriebsstandort, der hohen Eignung des Standortes zur Betriebserweiterung und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen. Zudem ist die Erweiterungsfläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als potenzielle Entwicklungsfläche für Gewerbegebiete dargestellt.

Die **Untere Straßenverkehrsbehörde** äußert zur frühzeitigen Beteiligung Bedenken, dass sich das geplante Baugebiet außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt befindet. Hier gilt gemäß § 22 (1) StrG bis 15 m Entfernung ab dem äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße das absolute Anbauverbot. Dieses umfasst jegliche Hochbauten und bauliche Anlagen in diesem Bereich. In erneuter Abstimmung mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde wurde eine Ausnahme auf Unterschreitung des Anbauverbots jedoch in Aussicht gestellt, da die nördliche Baugrenze des Baufensters in einer

Flucht mit der Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans verläuft und damit der zukünftige Anbau im gleichen Abstand zur Kreisstraße gebaut werden kann.

Des Weiteren wurden auf Anregung der **Unteren Straßenbehörde** die von Sichthindernissen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhaltenen Sichtfelder zeichnerisch so angepasst, dass sie auch für den nördlich angrenzenden Radweg gelten.

Das **Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege** weist darauf hin, dass sich die vom Bebauungsplan betroffene Fläche, Flst.Nr. 4057/2 im Bereich eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG BW befindet. Hierbei handelt es sich um die Überreste vorgeschichtlicher Siedlungen und eines spätmerowingerzeitlichen Gräberfeldes. Insbesondere die im Jahre 2009 durchgeführten Ausgrabungen im östlich anschließenden Grundstück Flst.Nr. 4057/1 haben gezeigt, dass hier mit Überresten einer eisenzeitlichen Siedlung sowie eines frühmittelalterlichen Friedhofs zu rechnen ist. Dies wurde berücksichtigt und in der Planzeichnung eine Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen, aufgenommen. Zudem wurden die Hinweise in Bezug auf die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege und auf das grundsätzliche öffentliche Interesse sowie insbesondere in Bezug auf eine durchzuführende archäologische Prospektion in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das **Amt für Brand- und Katastrophenschutz** nennt mehrere brandschutztechnisch gebotene Voraussetzungen für eine Baugenehmigung, welche entsprechend in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

Die **Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein** und der **Handelsverband Südbaden e.V.** regen an, die zulässigen Anlagen bzw. -arten möglichst auf „normale“ Gewerbebetriebe einzugrenzen. Auch (mindestens zentrenrelevanter) Einzelhandel und Vergnügungsstätten sollten hier ausgeschlossen werden. Dies wurde berücksichtigt, da die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen“ unverändert auch für den Änderungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans gelten. Darin wird u.a. festgesetzt, dass Tankstellen und Vergnügungsstellen nicht zulässig sind. Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimentgruppen (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) nur als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben zugelassen, soweit das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70 % der Verkaufsfläche beinhaltet.

Von **privater Seite** wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Auf den vollständigen Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung und zur Offenlage) wird verwiesen.

5 PLANUNGALTERNATIVEN

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen“ (Rechtskraft 02.10.2009) wurde bereits ein Teil des Planbereichs als Gewerbefläche ausgewiesen.

Mit der nun vorliegenden konkreten Erweiterungsplanung des bestehenden Betriebes ist der Planbereich bzw. Erweiterungsbereich am Rand des Ortsteils Mengen geeignet.

Durch die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen“ kann die Gemeinde Schallstadt auf die Belange der Wirtschaft eingehen und zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

Schallstadt, den 20. März 2019



Der Bürgermeister
Jörg Czybulka

fsp.stadtplanung *BWJ*

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser