Gemeinde Schallstadt
1. Bebauungspanänderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Mengen“

Begründung

Stand: 19.03.2019
Fassung: Satzung
gem. § 10 BauGB

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

INHALT

1 ANLASS, ZWECK UND ZIELE DER ÄNDERUNG 3
2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS 5
3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 5
4 VERFAHREN 6
5 INHALTE DER PLANUNG 6
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 7
5.2 Örtliche Bauvorschriften 7
5.3 Versorgungsanlage 7
5.4 Umweltschutz in der Bauleitplanung 7
6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE 8
7 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE 8
8 VERKEHR 8
9 VER- UND ENTSORGUNG 9
10 WASSERSCHUTZGEBIET 9
11 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE 9
12 BODENORDNUNG 10
13 FOLGEWIRKUNGEN 10
14 KOSTEN 10
15 STÄDTEBAULICHE DATEN 10

1 ANLASS, ZWECK UND ZIELE DER ÄNDERUNG

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

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

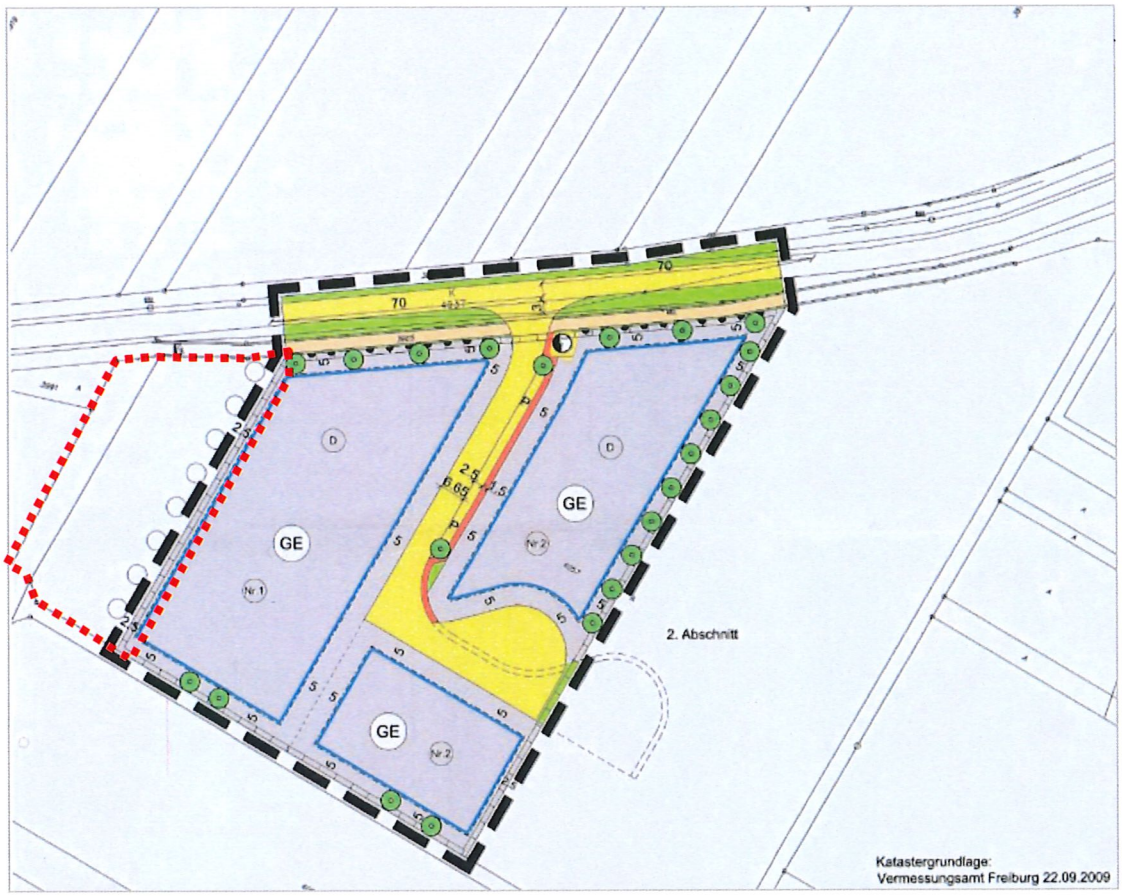
Einhergehend mit der Entwicklung dieses Gewerbegebiets, sollte auch eine „Entflechtung“ der bestehenden Gemengelagen insbesondere im Ortskern erreicht werden, um damit das z.T. bestehende Konfliktpotential insbesondere zwischen Gewerbe und Wohnen zu vermeiden.

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.

Mit der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- Erweiterungsmöglichkeit für einen bestehenden Gewerbebetrieb
- angemessene Verdichtung unter Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft
- adäquate Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft
- Erhalt und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen

Da durch die geplante Erweiterung entsprechende Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen, ist 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.



Bestehender Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen“ mit geplantem Erweiterungsbereich (ohne Maßstab)



Bestehender Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen II“ (ohne Maßstab)

2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der maßgebliche Änderungsbereich schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet bzw. an das Firmengelände im Nordwesten an. Einbezogen in den Geltungsbereich wird die bestehende Erschließungsstraße „Alter Bienger Weg“, da von hier eine zusätzlich benötigte Erschließung auf das Firmengelände erfolgen soll.

Er wird begrenzt:

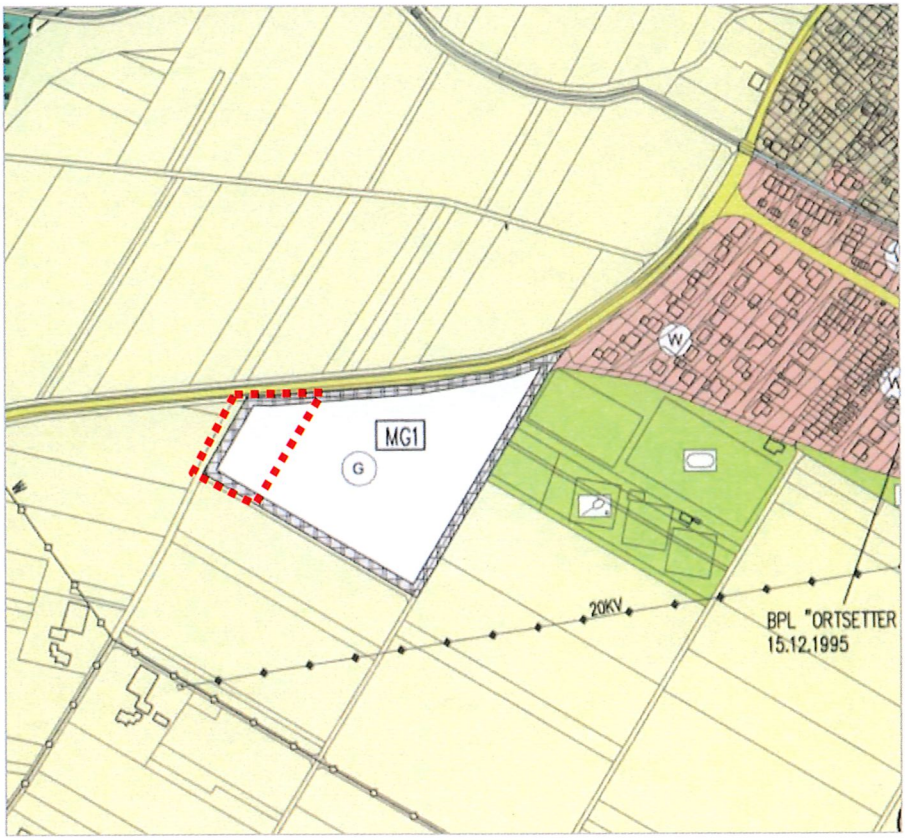
- Im Südwesten durch einen landwirtschaftlichen Weg bzw. freie Landschaft
- Im Nordwesten durch die Straße „Alter Bienger Weg“ bzw. durch freie Landschaft
- Im Nordosten durch die Kreisstraße K 4937 (Mengen-Biengen)
- Im Südosten durch das bestehende Firmengelände (Flst. Nr. 4057/1)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

4 VERFAHREN

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
19.03.2019	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Mengen“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 INHALTE DER PLANUNG

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen“ im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 4057/1 (Teil) durch ein Deckblatt geändert sowie um die Bereiche der Grundstücke Flst.Nrn. 3992 (Teil), 4057/2 und 4057/5 erweitert.

Zudem werden die Hinweise des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen“ für den Deckblattbereich ergänzt.

Die von der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung nicht betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen“ vom 02.10.2009 (Datum der Rechtskraft) gelten unverändert weiter und werden für den Deckblattbereich übernommen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der beabsichtigten baulichen Nutzung und in Fortführung des bestehenden Bebauungsplanes wird für den Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich die Gebietsart „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Um den geplanten, direkten Anbau an das bestehende Betriebsgebäude zu ermöglichen, wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans so überlagert, dass zukünftig ein zusammenhängendes Baufenster entsteht.

Mit Ausnahme eines Bestandsbaumes an der K 4937 ist geplant, die bestehenden Bäume, welche sich östlich des bestehenden Betriebsgebäudes befinden und als Ausgleichsmaßnahme im Zusammenhang mit dem bestehenden Bebauungsplan dienen, entlang des „Alten Bienger Weges“ zu verpflanzen. Zusätzlich sind Baumpflanzungen in Ergänzung zum Bestand im Norden und Süden vorgesehen. Damit wird insgesamt eine sinnvolle Eingrünung des Gewebegebietes gewährleistet.

Im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Stellplätze, Nebenanlagen etc. gelten für den Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Damit wird eine einheitliche Regelung für beide Gebietsbereich sichergestellt.

Insbesondere werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung übernommen, sodass auch für die vorliegende Planung Tankstellen und Vergnügungsstellen nicht zulässig sind. Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimentgruppen (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) nur als Läden und Verkaufsstelen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben zugelassen, soweit das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70 % der Verkaufsfläche beinhaltet.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die bisherigen Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude sowie Werbeanlagen, Einfriedigungen etc. werden für den Änderungsbereich vollständig und unverändert übernommen. Damit wird insgesamt ein störendes Erscheinungsbild verhindert und gleichzeitig noch ein ausreichender Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet.

5.3 Versorgungsanlage

Einbezogen in den Geltungsbereich wird im Südosten das Grundstück Flst. Nr. 4057/5 mit einem Trinkwasserkontrollschacht des Wasserversorgungsverbands „Möhlingruppe“. Diese Fläche wird in ihrem Bestand planungsrechtlich als Versorgungsanlage gesichert. Die Hauptversorgungsleitung für Trinkwasser, welche entlang des südlichen Gebietsrandes bzw. außerhalb des Geltungsbereiches verläuft, wird durch die vorliegende Änderung nicht tangiert.

5.4 Umweltschutz in der Bauleitplanung

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem

Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde vom Büro faktorgrün aus Freiburg ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert wurden, Stellung zu nehmen.

Der vollständige Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde darauf aufbauend zur Offenlage erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden Hinweise werden in den Bebauungsplan entsprechend integriert. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Durch das Büro faktorgrün aus Freiburg wurde vorab eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die darin formulierten Maßnahmen V1 und V2 wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen, welche den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt wird.

7 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Das Flst.Nr. 4057/2 war bislang nicht überplant und dessen Böden sind gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg der Vorrangflur Stufe I zugeordnet. Auf solchen Gunststandorten können entsprechende Erträge erwirtschaftet werden, die an schlechteren Standorten sowohl aus betriebswirtschaftlicher Sicht (erhöhter Arbeitsaufwand) als auch mit erhöhter Umweltbelastung (höherer Dünge- und Pflanzenschutzmittelaufwand) teuer erkauft 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.

8 VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist gesichert und erfolgt direkt über die bereits bestehenden Straße „Alter Bienger Weg“, welche von der K 4937 nach Süden hin abzweigt. In die vorliegende Änderung, wurde der tatsächliche Verlauf der Straße „Alter Bienger Weg“ und des nördlich, parallel zur K 4937 verlaufenden Geh- Rad und Wirtschaftsweg entsprechend der aktuellen Vermessung aufgenommen.

Das geplante Baugebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Hier gilt gemäß § 22 (1) StrG bis 15 m Entfernung ab dem äußeren Fahrbahnrand das absolute Anbauverbot. Dieses umfasst jegliche Hochbauten und bauliche Anlagen in diesem Bereich. Da jedoch bereits beim rechtskräftigen Bebauungsplan diese 15 m An-

bauverbot unterschritten wurde, wird Seitens des LRA – Untere Straßenverkehrsbehörde eine erneute Ausnahme in Aussicht gestellt. Entsprechend wird die nördliche Baugrenze in einer Flucht mit der Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzt.

Um einen Rückstau auf den Radweg und die Kreisstraße zu vermeiden, wird der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nicht nur wie im rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der nördlichen Grenze zur Kreisstraße, sondern auch in den Alten Bienger Weg um 20 m verlängert.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Bebauungsvorschriften können auch in Bezug auf die Ver- und Entsorgung für den Änderungsbereich der vorliegenden Planung übernommen werden. Entsprechend ist auch die Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentwässerung mit den Festsetzungen des diesbezüglich weiterhin gültigen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mengen“ gesichert.

Bei der Oberflächenentwässerung ist die erforderliche zeitverzögerte, gedrosselte Ableitung und das hierbei zu schaffende Retentionsvolumen entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu beachten.

Zur Wasserversorgung kann an die Wasserleitung DN 200 angeschlossen werden.

Ferner besteht ein entwässerungstechnischer Anschluss des Flurstücks 4057/2 ausschließlich über das Flurstück 4057/1. Die Gemeinde Schallstadt hat damit keine Veranlassung, einen separaten Schmutzwasserkanal von der Erschließungsstraße „Im Hag“ bis zur Bebauungserweiterung zu verlegen. Gleiches gilt für den Bereich Regenwasser.

Strom, Glasfaser, Telekom und Gas wären gleichfalls über das Flurstück 4057/1 zu verlegen. Ggf. ist an Stelle eines privaten Längsparkplatzes diese Fläche zu Gunsten eines weiteren Überflurhydranten auszuweisen.

Die Löschwasserversorgung mit 96 m³/h ist über einen Zeitraum von 2 Stunden ausreichend gesichert. Die Einspeisung erfolgt zweiseitig, d.h. über das Ortsnetz Mengen sowie bei Bedarf zusätzlich direkt aus der Verbandsleitung der Möhlingruppe. Zudem ist ein Überflurhydrant im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße „Im Hag“ vorhanden. Dieser Hydrant ist jederzeit leicht zugänglich und befindet sich in ca. 70 m Entfernung. Im Bedarfsfall wird der Alte Bienger Weg Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehr sein.

10 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Zone IIIB des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Hausen a.d. Möhlin“. Die einschlägigen Bestimmungen sind hierbei zu beachten.

11 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Die vom Bebauungsplan betroffene Fläche, Fl.-Nr. 4057/2, befinden sich im Bereich eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG BW:

Im betreffenden Areal in der Gemarkung Mengen, im Gewann „Saar-baum/Spittelacker" befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW (Listen-Nr. 38, s. Anlage). Hierbei handelt es sich um die Überreste vorgeschichtlicher Siedlungen und eines spätmerowingerzeitlichen Gräberfeldes. Insbesondere die im Jahre 2009 durchgeführten Ausgrabungen im östlich anschließenden Grundstück, Fl.-Nr. 4057/1, haben ge-

zeigt, dass hier mit Überresten einer eisenzeitlichen Siedlung sowie eines frühmittelalterlichen Friedhofs zu rechnen ist.

In der Planzeichnung wird eine Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen, aufgenommen.

12 BODENORDNUNG

Zum Vollzug der Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

13 FOLGEWIRKUNGEN

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Folgewirkungen zu erwarten.

14 KOSTEN

Durch die vorliegende Planung entstehen für die Gemeinde Schallstadt keine weiteren Erschließungskosten.

15 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	**ca. 2.995 m²**
davon	
Nettobaufläche (GE Gebiet)	ca. 2.488 m²
Verkehrsflächen incl. Wege (Bestand)	ca. 408 m²
Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün Bestand)	ca. 61 m²
Fläche für Versorgung	ca. 38 m²

Schallstadt, den 20. März 2019

Der Bürgermeister
Jörg Czybulka

GEMEINDE SCHALLSTADT

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

Der Planverfasser