



GEMEINDE BISCHWEIER

BEBAUUNGSPLAN

**„Gewerbegebiete an der B 462 und Sondergebiet Spanplattenwerk“,
2. Änderung Teilgebiet Hardrain, Flst.-Nr. 3780**

Fassung zum Entwurf vom

13.09.2019

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiete an der B 462 und Sondergebiet Spanplattenwerk“, 1. Änderung Teilgebiet Hardrain, Flst.-Nr. 3780“, in Kraft seit 01.02.1996 wird mit der vorliegenden Änderung in einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften sowie die Planzeichnung als solche gelten unverändert weiter.

Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

**ERGÄNZENDE RECHTSGRUNDLAGEN
FÜR DIE 2. ÄNDERUNG TEILGEBIET HARDRAIN, FLST.-NR. 3780**

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S 313) m.W.v. 01.08.2019.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ERGÄNZUNG ZIFFERN 2.5 UND 3.2

Maß der baulichen Nutzung

In Ziffer 2.5 (schwarze Schrift, kursiv) wird der 3. Absatz (blaue Schrift) ergänzt.

2.5 „Im Gewerbegebiet GE 2 wird die maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt mit $H_{max} =$

- 1. 141 m ü.NN westlich der Erschließungsstraße zum Spanplattenwerk.*

Auf einer Teilfläche von bis zu höchstens 5 % der Grundfläche (eines jeden Grundstücks, sowohl für jedes einzelne Grundstück, als auch in der Summe mehrerer Grundstücke) ist darüber hinaus eine maximale Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen bis zu höchstens 145 m ü. NN zulässig.

Solaranlagen sind auch oberhalb 141 m bzw. 145 m über N.N. zulässig.

2. 10,0 m über dem unteren Bezugspunkt = fertige Straßenoberkante in der Fahrbahnachse für den restlichen Bereich.

„3. 155 m.ü.NN für Gebäude auf der Teilfläche südlich des festgesetzten Leitungsrechts mit einer Grundfläche von maximal 700 m² (z.B. für ein Hochregallager).“

Überbaubare Grundstücksfläche

Ziffer 3.2 (schwarze Schrift, kursiv) wird nach dem Absatz wie folgt ergänzt (blaue Schrift):

3.2 *Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Türen- und Fenster Vorbauten, dürfen Baugrenzen bis maximal 1,50 m entsprechend der LBO überschreiten, soweit Bauordnungsrechtvorschriften nicht entgegen stehen.*

„Mit Hauptbaukörper darf die Baugrenze auf der Teilfläche südlich des Leitungsrechts auf einer Länge von insgesamt max. 10 m um 1,0 m überschritten werden.“

ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der genannte Bebauungsplan wurde bereits 2007 im Teilgebiet Hardrain, Flst.-Nr. 3780 und weitere Grundstücke im beschleunigten Verfahren geändert, um den Anforderungen der dortigen Gewerbebetriebe gerecht zu werden. Die ehemals mittig geplante Straße wurde an den südlichen Rand verlegt und die Gebäudehöhen wurden angepasst um das Gebiet in die Höhensystematik zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet Nassenacker einzufügen.

Inzwischen besteht dort die Firma Dambach Lagersysteme. Nunmehr hat die hier ansässige Firma Dambach auf den Baugrundstücken Flst.-Nr. 3780 und Flst.-Nr. 3773 gegenüber der Gemeinde Erweiterungsabsichten geäußert und der Gemeinde konkrete Hochbaupläne in moderner Architektursprache vorgelegt.

Laut Aussage der ACE Ingenieurconsult GmbH & Co. KG sind folgende konkrete Baumaßnahmen geplant.

- Baustufe 1 = bestehende Produktionshalle und Verwaltung
- Baustufe 2 = fertig gestellte Erweiterung der Produktionshalle
- Baustufe 3 = Neubau eines Hochregallagers, sowie auf dem zugekauften Grundstück Flst: Nr. 3773 interimsmäßige Errichtung der Mitarbeiterstellplätze
- Baustufe 4 = Erweiterung des Verwaltungsgebäudes

Hierzu wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die dem Gemeinderat im Mai 2019 vorgelegt wurde.



Ursprünglich bestand die Absicht, die Zulassungsfähigkeit der geplanten Erweiterung durch die Ausarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu gewährleisten. Das Abgleichen der Bauabsichten mit dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan hat aber ergeben, dass zur Realisierung des Vorhabens lediglich zwei Ergänzungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen notwendig wären. In Abstimmung mit dem LRA Rastatt hat man sich nun für die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entschieden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist anwendbar, denn es handelt sich um ein Projekt der Nachverdichtung und somit um eine klassische Innenentwicklung. Die geplanten Erweiterungsabsichten sind auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, denn sowohl die festgesetzte Grundflächenzahl als auch die Baumassenzahl werden eingehalten, so dass die Ausnutzung im Rahmen des bisher Zulässigen bleibt.

BEGRÜNDUNG DER ERGÄNZENDEN FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung: Die geplanten, oben beschriebenen Erweiterungsabsichten sind durch die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend abgedeckt. Die festgesetzte Grundflächenzahl und Baumassenzahl werden insgesamt eingehalten. Auch die geplanten Gebäudehöhen sind (bis auf Baustufe 3) von den geltenden Festsetzungen abgedeckt. Lediglich für das geplante Hochregallager in Baustufe 3 sind Anpassungen in Bezug auf die Gebäudehöhe und die Baugrenze notwendig. Für den Bereich des geplanten Hochregallagers soll analog zu den Festsetzungen für das Sondergebiet SO 1 (siehe Ziffer 2.6 der Festsetzungen) in einem Teilbereich mit einer konkreten Grundflächengröße eine größere Höhe zugelassen werden. Im Sondergebiet SO 1 sind unterschiedliche Gebäudehöhen zugelassen. In einer 1.000 m² großen Teilfläche des Sondergebiets ist z.B. eine maximal zulässige Höhe von 23,0 m bezogen auf 128,50 m ü.NN zulässig (entspricht

einer Höhe von 151,50 ü.NN). Die geplante Gebäudehöhe des Hochregallagers liegt bei 25,0 m bezogen auf 129,50 m (entspricht einer Höhe von 154,50 ü.NN) und wird für eine Fläche von ca. 700 m² benötigt.

Aus städtebaulicher Sicht wird mit dem geplanten Hochregallager von 25 m ein positiver Merkpunkt für Bischweier gesetzt, da das Gebäude allseitig sichtbar sein wird. Der Blick könnte somit von den Industrieanlagen der Spanplattenfabrik positiv abgelenkt werden. In seiner Höhenentwicklung fügt sich das geplante Hochregallager in die Baukörper und technischen Anlagen der Spanplattenfabrik ein. Die Höhenentwicklung wird somit als städtebaulich verträglich eingestuft.

Die Realisierung der geplanten Baumaßnahmen kann durch folgenden Zusatz in den Festsetzungen gewährleistet werden:

In Ziffer 2.5 (schwarze Schrift, kursiv) wird der 3. Absatz (blaue Schrift) neu eingefügt.

2.5 „Im Gewerbegebiet GE 2 wird die maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt mit $H_{max} =$

3. 141 m ü.NN westlich der Erschließungsstraße zum Spanplattenwerk.

Auf einer Teilfläche von bis zu höchstens 5 % der Grundfläche (eines jeden Grundstücks, sowohl für jedes einzelne Grundstück, als auch in der Summe mehrerer Grundstücke) ist darüber hinaus eine maximale Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen bis zu höchstens 145 m ü. NN zulässig.

Solaranlagen sind auch oberhalb 141 m bzw. 145 m über N.N. zulässig.

4. 10,0 m über dem unteren Bezugspunkt = fertige Straßenoberkante in der Fahrbahnachse für den restlichen Bereich.

„3. 155 m.ü.NN für Gebäude auf der Teilfläche südlich des festgesetzten Leitungsrechts mit einer Grundfläche von maximal 700 m² (z.B. für ein Hochregallager).“

Überbaubare Grundstücksfläche: Die überbaubare Grundstücksfläche wird in weiten Teilen eingehalten. Lediglich im Bereich des geplanten Hochregallagers würde eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze stattfinden, die städtebaulich ohne Wirkung ist und mit der vorliegenden Planänderung ebenfalls abgedeckt wird.

Ziffer 3.2 (schwarze Schrift, kursiv) soll deshalb nach dem Absatz wie folgt ergänzt werden (blaue Schrift):

3.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Türen- und Fenster Vorbauten, dürfen Baugrenzen bis maximal 1,50 m entsprechend der LBO überschreiten, soweit Bauordnungsrechtvorschriften nicht entgegen stehen.

„Mit Hauptbaukörper darf die Baugrenze auf der Teilfläche südlich des Leitungsrechts auf einer Länge von insgesamt max. 10 m um 1,0 m überschritten werden.“

VERFAHREN

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 55.738 m². Die Grundfläche (GRZ 0,8) liegt bei 44.590 m² und somit innerhalb der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m².

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Allerdings ist bei der genannten Größenordnung eine allgemeine Vorprüfung notwendig. Auf die Ausführungen im nächsten Kapitel wird hierbei verwiesen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Bebauungsplan um Grundstücke handelt, die bisher bereits bebaut und versiegelt sind, sind durch die Planänderung keine Umweltbelange betroffen, die einer weiteren Prüfung bedürften.

Die Eingriffsregelung wäre zwar anzuwenden für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung zwischen 20.000 m² und 70.000 m² Grundfläche. Allerdings wird durch die vorliegende Planänderung nicht in den vorhandenen oder zulässigen Versiegelungsgrad eingegriffen, so dass sich daraus auch kein Ausgleichsbedarf ergeben kann. Eine Bilanzierung oder ein Ausgleich sind damit entbehrlich.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Aufgrund der vorzufindenden Strukturen (intensive Nutzung der Flächen mit Gewerbe) ist im Bereich der Planänderung nicht mit artenschutzrechtlich relevanten Arten zu rechnen. Weitere Prüfungen hierzu werden nicht für erforderlich gehalten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Bereits zur Planänderung im Jahr 2007 hat die Gemeinde Bischweier eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Gemeinde ist damals nach der Vorprüfung des Einzelfalls, unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB und in Zusammenarbeit mit dem Institut für Naturschutz und Landschaftspflege in Bühl (ILN) sowie den beteiligten Behörden und sons-

tigen Trägern öffentlicher Belange, zu dem Schluss gekommen, dass von den im Jahr 2007 geplanten Änderungen keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen.

Auf dieses Prüfungsergebnis kann auch für das vorliegende Änderungsverfahren verwiesen werden. Denn lediglich die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von 700 m² innerhalb eines ausgewiesenen Baubereichs und die geringfügige Überschreitung der Baugrenze kann zu keiner anderen Bewertung und Beurteilung führen.

GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans „„Gewerbegebiete an der B 462 und Sondergebiet Spanplattenwerk“, 2. Änderung Teilgebiet Hardrain, Flst.-Nr. 3780“ festgesetzt. Die Planzeichnung gilt unverändert weiter. Damit bezieht sich die Planänderung auf den dort festgesetzten Geltungsbereich. Von der Planänderung sind damit die Grundstücke Flst.-Nr. 3780, 3783, 3783/1, 3784, 3785, 3786 und 3737 betroffen.

HINWEISE

Hochwasser: Das betroffene Plangebiet wird nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQEXTREM) überflutet.

Geotechnik: Auf Grundlage der am LGBR vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Bischweier, den 13.09.2019

Bürgermeister:

.....

Robert Wein