

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan
"Gewerbepark Stegen - 3. BA"
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
"Gewerbepark Stegen - 3. BA"

der Gemeinde Stegen
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der bereits ansässigen Fa. Wandres geschaffen werden.

Mit der Ausweisung des Baugebiets in Stegen will die Gemeinde die eigene Wirtschaftsstruktur stärken und mit der Erweiterung des Betriebs werden neue Arbeitsplätze geschaffen und gesichert.

Der Bebauungsplan wird als sog. "qualifizierter Bebauungsplan" nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt und trifft u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise und Verkehrsflächen.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Stegen ist nach Aussage des Regionalplans "Südlicher Oberrhein" ein Ort mit Eigenentwicklung. Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets soll die Erweiterung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebs ermöglicht sowie die eigene Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde damit gestärkt werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist in der rechtswirksamen Änderung des FNP des GVV "Dreisamtal" als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der B-Plan gilt somit aus dem FNP entwickelt.

Planausschnitt wirksamer FNP

FNP-Änderung 2013



(Quelle: fsp Stadtplanung, 2012)

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst ca. 1,91 ha, liegt im Nordwesten der Gemeinde Stegen auf Gemarkung Stegen und grenzt im Süden an die Straße "Im Gewerbepark" und im Norden an das bestehende Retentionsbodenfilterbecken bzw. das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet. Im Osten grenzt es an das bestehende Gewerbegebiet Erweiterung "Gewerbepark Stegen" und im Westen an die Wittentalstraße.

Beim Planungsgebiet handelt es sich vorwiegend um Wiesenflächen, die regelmäßig gemäht werden. Das Gelände fällt nach Westen und Norden leicht ab.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Betriebsentwicklungskonzept

Mit der Erweiterung des B-Plans "Gewerbepark Stegen" wurden 2013 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Fa. Wandres geschaffen. Zwischenzeitlich ist das Betriebsgelände mit einer Fertigungshalle und einem Verwaltungsgebäude vollständig bebaut. Die Fa. Wandres beschäftigt aktuell ca. 146 Mitarbeiter an ihren Standorten in Stegen und Wagensteig und benötigt für die Produktion ein weiteres Gebäude. Diese Produktionshalle soll in Verlängerung der bestehenden Produktionshalle mit annähernd gleichem Ausmaß in westlicher Richtung errichtet werden. An der Westseite der geplanten Produktionshalle sind des Weiteren eine Laderampe sowie 2 Andockstationen für Lkw vorgesehen. Im Untergeschoss der geplanten Halle ist eine Tiefgarage für Mitarbeiterstellplätze vorgesehen. Damit wird eine zusätzliche Flächenversiegelung von oberirdischen Stellplätzen vermieden. Des Weiteren ist für die Entwicklung und Ausbildung von Mitarbeitern der Bau eines Technikums geplant. Damit können neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden und der Standort des Betriebs gesichert werden. Dieses zweite Gebäude soll parallel zur geplanten Produktionshalle östlich des Retentionsbodenfilterbeckens errichtet werden.

Diese Ansiedlung bedarf keiner weiteren Erschließungsmaßnahme. Die Flächen für die Betriebserweiterung wurden seitens des Betriebs bereits von der Gemeinde erworben.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im gesamten Plangebiet werden Vergnügungsstätten im Hinblick auf die konkrete Betriebserweiterung, aber auch im Hinblick auf die Nähe zum Bildungs- und Beratungszentrum für Hörgeschädigte sowie hinsichtlich des "trading-down-Effekts" ausgeschlossen. Bei einer vermehrten Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet wäre ein Qualitätsverlust des Gebiets durch Verdrängung der Angebots- und Nutzungsvielfalt eines klassischen Gewerbegebiets mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zu befürchten.

Des Weiteren wurden Tankstellen im Hinblick auf den dafür erforderlichen Flächenbedarf sowie die Lage des Planungsgebietes ausgeschlossen.

Da die Gemeinde Stegen derzeit über keine weiteren gewerblichen Bauflächen verfügt, sollen die neu überplanten Flächen der reinen gewerblichen Nutzung vorbehalten werden und auch Anlagen für sportliche Zwecke sowie eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Damit erscheint der Ausschluss der beschriebenen Nutzungen im Planungsgebiet gerechtfertigt.

Gleichzeitig wird mit dem Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung damit der Zielsetzung der Raumordnung entsprochen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgten in Anlehnung des bestehenden Gewerbegebietes. Die max. zulässige GRZ nach BauNVO wird damit für bauliche Anlagen nicht ausgeschöpft, so dass damit auch den Belangen des Landschaftsbilds Rechnung getragen wird.

Im vorliegenden B-Plan ist die Planung im Vorfeld schon soweit hinreichend konkret, dass Baufenster sowie private Grünflächen ausgewiesen wurden. Bei der Überprüfung der GRZ hat sich gezeigt, dass die bisher festgesetzte GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 ausreichend ist. Eine effiziente Nutzung der Fläche sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird durch die Unterbringung der Mitarbeiterstellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Des Weiteren kann die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu 50 % für notwendige Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitung wird für die Zufahrt, die Wendemöglichkeit für LKW sowie die An-dienung über das östlich gelegene Betriebsgebäude vom Betrieb in Anspruch genommen.

Wie aus dem Zeichn. Teil ersichtlich, soll mit der Ausweisung der öffentlichen und privaten Grünflächen dem Landschaftsbild, aber auch dem Lokalklima Rechnung getragen werden. Der Fachbereich Struktur- und Wirtschaftsförderung beim LRA hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass Maßnahmen ergriffen werden sollten, um den "Hitzeinseleffekt" des Bauvorhabens zu mindern. Dem wird mit der Ausweisung der Grünfläche und der Festsetzung der GRZ mit 0,6 Rechnung getragen.

Aufgrund der geplanten Nutzung und der sich daraus ergebenden bautechnischen Anforderungen ist eine mehrgeschossige Bebauung vor allem im Bereich der Produktion nicht möglich.

In der Abwägung der genannten konkurrierenden Belange, auch unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sind daher die Belange des Orts- und Landschaftsbilds sowie des Lokalklimas unter Berücksichtigung der betrieblichen Situation höher zu werten.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass sich entsprechend § 21 Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen erhöht, die unter der Geländeoberfläche oder in einem Untergeschoss hergestellt werden.

4.3.2 Höhen und Höhenlage baulicher Anlagen

Die max. Wand- und Firsthöhe wurde in Anlehnung an die bestehende Bebauung bzw. den angrenzenden B-Plan mit 8,00 m bzw. 13,00 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Wand- und Firsthöhe wurde im Zeichnerischen Teil mit 369,10 m ü. NN festgelegt. Dabei findet das nach Westen sowie Norden fallende vorhandene Gelände Berücksichtigung.

4.4 Bauweise

Für den Bereich der Nutzungszone 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die als offene Bauweise definiert wird und in der Baukörper mit einer Länge bis zu 95,00 m zulässig sind.

Die Planungsabsichten bzw. betrieblichen Erfordernisse des anzusiedelnden Betriebs in Nutzungszone 1 machen die Festsetzungen der abweichenden Bauweise verbunden mit einer größeren Baukörperlänge erforderlich.

4.5 Grundstückszufahrten / Zufahrtsverbot

Mit den einschränkenden Festsetzungen zur Anzahl und Breite der Grundstückszufahrt sowie einem Zufahrtsverbot westlich und östlich der Zufahrt soll zum einen der Zufahrtsverkehr gebündelt, zum anderen die Versiegelung reduziert und eine angemessene straßenseitige Eingrünung des Gewerbegrundstücks gewährleistet werden. Damit wird auch das Gefährdungspotential für die Nutzer des Radwegs durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge reduziert.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt im Süden über die Straße "Im Gewerbepark" in nördlicher Richtung. Eine Zufahrt des Betriebsgeländes von der Wittentalstraße ist nicht vorgesehen.

Mit der Erweiterung der Produktion ist künftig von einem Lkw-Aufkommen von Fahrzeugen mit 7,5 - 11 t bis zu 5 pro Tag und Fahrzeugen mit mehr als 18 t bis 1 pro Woche auszugehen.

Für den Lkw-Verkehr soll westlich der Produktionshalle eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück geschaffen werden. Gleichzeitig ist aber auch die Anbindung an das bestehende Betriebsgelände zwischen den beiden geplanten Gebäuden als interne Erschließung vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage für die Mitarbeiterstellplätze soll südlich der Produktionshalle erfolgen.

Damit wird ein Kreuzungsverkehr von Pkw mit an- und abfahrendem Lkw-Lieferverkehr vermieden.

Bei der neu geplanten Zufahrt auf das Betriebsgelände soll eine Beschilderung erfolgen, die den abfahrenden Lkw-Verkehr in östliche Richtung lenkt zur direkten Ausfahrt der Straße "Im Gewerbepark" auf die L 133. Damit wird eine Gefährdung des Radverkehrs entlang der Wittentalstraße vermieden.

Mit der Herstellung der Zufahrt verschieben sich die Standorte der geplanten Straßenbäume entlang der Straße "Im Gewerbepark" geringfügig, die i.R.d. rechtskräftigen B-Plans Erweiterung "Gewerbepark Stegen" festgesetzt wurden. Die Anzahl der Bäume bleibt dabei unverändert.

4.7 Flächen für Stellplätze

Im Bereich des südlichen Baufensters ist eine Fläche zur Anlage einer Tiefgarage zur Unterbringung der Mitarbeiterstellplätze ausgewiesen. Des Weiteren ist östlich der Zufahrt eine Fläche für 2 oberirdische Besucherstellplätze ausgewiesen.

4.8 Grünflächen

Entlang der Wittentalstraße in der Fortsetzung der bereits vorhandenen öffentlichen Grünfläche südlich der Straße "Im Gewerbepark" wird ein ca. 14,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen zur äußeren Eingrünung des Gewerbegebiets ausgewiesen. Daran schließt sich eine private Grünfläche an, die das Gewerbegebiet entsprechend zum westlichen Ortsrand hin einbindet bzw. im nördlichen Bereich einen Abstand zum vorhandenen Retentionsbodenfilterbecken schafft. Nach Norden ist zum Landschaftsschutzgebiet hin ebenfalls eine ca. 10,00 m breite private Grünfläche zur Einbindung vorgesehen. Durch die Ausweisung privater Grünflächen zwischen der Straße "Im Gewerbepark" und der geplanten Bebauung sowie nach Osten zwischen bestehender und geplanter Bebauung ist eine innere Durchgrünung des Gebiets gewährleistet.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Es wird eine Dachneigung von 0 - 20° festgesetzt. Damit wird dem Bauherren ein entsprechender Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Die Festsetzungen zu den Einschränkungen bei den Materialien für die Dach- eindeckung werden mit der Lage des Gewerbegebiets in einem sensiblen Landschaftsraum und der Einsehbarkeit begründet.

Des Weiteren wurden Regelungen zu Einfriedungen im Hinblick auf die äußere Einbindung des Gewerbegebiets getroffen.

Hinsichtlich der Gestaltung der Werbeanlagen wird auf die Ortsbausatzung zu Werbeanlagen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. In der Satzung werden Festsetzungen zu Art und Umfang der Werbeanlagen getroffen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Gewerbegrundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

4.10 Erdmassenausgleich

Da das Planungsgebiet durch die Straße "Im Gewerbepark" bereits erschlossen ist, ist ein Höherlegen des Geländes nicht möglich.

Des Weiteren ist im Hinblick auf den innerbetrieblichen Ablauf das Gelände im bestehenden Höhenniveau angrenzend an das östlich gelegene bestehende Betriebsgelände beizubehalten. Ein Teil des Bodenaushubs kann ggf. für die unter Ziff. 9.5 festgesetzte Modellierung der öffentlichen Grünfläche im westlichen Bereich des Planungsgebiets verwendet werden.

5 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung¹ wurde Dr. Luisa Steiner, IFÖ, Bad Krozingen, beauftragt. Das Gutachten vom 02.10.2019 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Potentialabschätzung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt. Aus diesem Grund sind keine weitergehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

In einer Tabelle werden gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

In einem Fazit wird dargelegt, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut verbleiben.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

¹

„Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung – Gewerbepark Stegen 3. BA“, Gemeinde Stegen, Büro IFÖ, 79189 Bad Krozingen, 02.10.2019

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Erweiterung "Gewerbepark Stegen". Dies wird bei der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung berücksichtigt.

Der Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" mit Stand vom 14.02.2022 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermitteltes

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	55.300 Ökopunkte
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Pflanzen/Tierwelt	32.281 Ökopunkte
Gesamt	87.581 Ökopunkte

Als externe Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahme wird die Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen (5.1.2 Waldrandentwicklung, Unterpunkt 5.1.2.1, 27.07.2022) herangezogen.

Das FlStck. 147/1 ist im Eigentum der Gemeinde Stegen.

Die Ersatzmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) sind rechtlich verbindlich und dauerhaft über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde zu sichern.

6 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation (vorh. Revisionsschacht im Flst.Nr. 31/2) in der Straße "Im Gewerbepark".

Das Regenwasser - Oberflächen- und Dachflächenwasser - wird über die bestehende Kanalisation (Grundstücksanschluss im Flst.Nr. 31/2) in der Straße "Im Gewerbepark" und das Retentionsfilterbecken in den Eschbach geleitet.

Das Becken ist in seiner Kapazität dafür ausgelegt. Ein Revisionsschacht ist vom Grundstückseigentümer an der Grundstücksgrenze zu setzen. Auf dem Grundstück 31 / 2 sind keine weiteren, zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Die Schadlosigkeit des Dachflächenwassers muss vor Einleitung nachgewiesen werden.

Für das bestehenden Retentionsbodenfilterbecken wurde ein Wasserrechtsverfahren für die Ertüchtigung bzw. die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis des Beckens durchgeführt. Eine Genehmigung liegt vor.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die Wasserleitung (Grundstücksanschluss im Flst.Nr. 31/2) in der Straße "Im Gewerbepark".

Für die Energieversorgung ist keine zusätzliche Trafostation erforderlich.

7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für den 3. BA des Gewerbeparks ist gesichert, Hydranten sind vorhanden.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,91 ha =	100,0 %
öffentliche Grünflächen	ca. 0,11 ha =	5,8 %
private Grünflächen	ca. 0,41 ha =	21,5 %
Nettobaufläche - Gewerbegebiet	ca. 1,39 ha =	72,7 %

9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für
Grenzregelung
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans notwendig werden.

Freiburg, den 14.02.2022 LIF-ta
12.09.2022 LIF-ba
28.02.2023 LIF-HAR-ta

Stegen, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Kleeb, Bürgermeisterin

 183Beg09.docx

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 04.01.2023
durch Bekanntmachung
im Amtsblatt vom und
Aushang vom

Stegen,

.....

Kleeb, Bürgermeisterin

