

Gemeinde Malterdingen

Anlage 3d
Fassung

Bebauungsplan „Kreuzfeld“

4. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

1 Anlass der Bebauungsplanänderung

1.1 Herausnahme der südlichen Querstraße

Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kreuzfeld“ wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Süden erweitert, ebenso die beiden Erschließungsstraßen, welche entlang der südlichen Grenze durch eine Querstraße verbunden wurden. Diese war auch gleichzeitig als Erschließungsstraße für eine mögliche spätere Baugebietserweiterung in Richtung Süden vorgesehen.

Die Querstraße wurde aber noch nicht gebaut, weil sie derzeit erschließungsmäßig nicht erforderlich ist. Aus verschiedenen Gründen kann die noch nicht realisierte Querstraße entfallen. Eine weitere Erweiterung nach Süden ist nicht möglich, weil die Eigentümer nicht bereit sind, die betroffenen Grundstücke zu verkaufen und eine Erschließung aufgrund der Topographie und der Ver- und Entsorgung zu teuer ist (Erschließungskosten höher, als der Verkaufserlös).

1.2 Erweiterung des Gewerbegebietes

Durch den Wegfall der o.a. Querstraße kann das Gewerbegebiet bis zur südlichen Grenze des Planungsgebietes erweitert werden. Das Gewerbegebiet vergrößert sich dadurch um ca. 1.000 m². Die Erweiterungsfläche wird den beiden angrenzenden Baugrundstücken zugeteilt.

Für das südwestliche Grundstück (bestehend aus Flst.Nrn. 6646 und 6646/1) steht ein Bauvorhaben an, welches die Erweiterungsfläche für den Betriebsablauf und die geplante Produktionshalle benötigt. Der Bauantrag berücksichtigt bereits die geplanten Festsetzungen der 4. Änderung.

2 Bebauungsplanverfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzfeld“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, um die baldige Ansiedlung des Betriebes zu ermöglichen. Durch die Bebauungsplanänderung (Vergrößerung des Grundstückes mit den Flst.Nrn. Flst.Nr. 6646 und 6646/1 werden im „Innenbereich“ das Gewerbegebiet erweitert, die Möglichkeit der Ansiedlung eines größeren Betriebs ermöglicht und neue Arbeitsplätze in Malterdingen geschaffen.

2.1.1 Gesetzliche Vorgaben § 13a BauGB

§ 13 a Abs. 1 BauGB: Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der

Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

§ 13 a Abs. 2 BauGB: Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.1.2 Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben § 13a BauGB

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

1. die Größe der zu ändernden Fläche (Umwandlung Straßenverkehrsfläche in Gewerbegebiet) hat eine Größe von ca. 1.000 m².
2. trifft nicht für die 4. Änderung zu

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 2 BauGB werden alle erfüllt:

1. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz BauGB werden eingehalten
2. Die Festsetzung des Änderungsbereiches als Gewerbegebiet entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist somit sichergestellt.
3. Die Festsetzung als Gewerbegebiet dient der geringfügigen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets und der Möglichkeit der Ansiedlung eines größeren Gewerbetriebs und somit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.
4. Durch die Umwandlung einer ca. 1.000 m² großen (vollversiegelten) Straßenverkehrsfläche in ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und der Beibehaltung der Pflanzgebote von Bäumen sind Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter ausgeschlossen.

Bei der Planung handelt es sich um kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.2 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird ohne frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

30.03.2021	Gemeinderat:	Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
20.04.2021	Gemeinderat:	Billigung des Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
29.04.2021	Verwaltung:	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 4. Änderung nach § 2 Abs. 1 BauGB Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
07.05.2021 bis 07.06.2021		Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
07.05.2021 bis 07.06.2021		Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
29.06.2021	Gemeinderat:	Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB
05.08.2021	Verwaltung:	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB Inkrafttreten der 4. Änderung

2.3 Technik des Änderungsverfahrens

Bei der 4. Änderung wird der Zeichnerische Teil auf Grundlage des aktuellen Katasters von 2020 neu erstellt (Zeichnerischer Teil i.d.F. der 4. Änderung).

Änderungen bei den Bebauungsvorschriften (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) ergeben sich keine.

2.4 Belange des Umweltschutzes

2.4.1 Schutzgüter

Bei der Umwidmung einer ca. 1.000 m² großen (vollversiegelte) Straßenverkehrsfläche in ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und der Beibehaltung der Pflanzgebote von Bäumen sind weitere Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter ausgeschlossen. Durch diese Nutzungsänderung ist eine maximale Versiegelung im Änderungsbereich von 80 % möglich. Dies stellt eine leichte Verbesserung für das Schutzgut Boden dar.

Eine weitere und detaillierte Untersuchung der einzelnen Schutzgüter ist daher nicht erforderlich.

2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Es entstehen keine neuen Eingriffe in die Schutzgüter. Ausgleichsmaßnahmen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.

3. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Baugebietsrand des Baugebiets „Kreuzfeld“. Das Baugebiet und der Änderungsbereich werden von Norden über die Riegeler Straße und im Baugebiet selbst über die Straßen Am Sportplatz und Im Kreuzfeld erschlossen.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzfeld“ und somit auch der Änderungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt.

Östlich des Planungsgebietes grenzt der regionale Grünzug an, welcher aber durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt wird.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Malterdingen, Teningen, Freiamt und Sexau ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit auch der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Natura 2000

Weder innerhalb noch in direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden nach der Kartierung der LUBW FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete.

4.4 Biotope und Naturdenkmale

Biotope und Naturdenkmale sind nicht betroffen.

4.5 Hochwasserschutz

Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit auch im Bereich der 4. Änderung kein „festgesetztes Überschwemmungsgebiet“ (HQ100-Fläche).

Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegen die Grundstücke Flst.Nrn. 6664 (südlicher Streifen im Bereich der 4. Änderung), 6664/1 und 6646/3 (südlicher Streifen im Bereich der 4. Änderung) im dargestellten Bereich „HQextrem“, einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Für das Bauen in einem Bereich „HQextem“ werden dem Bebauungsplan die „Hinweise für Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ der Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH beigefügt.

4.6 Schutzgüter

Die einzelnen Schutzgüter wurden bereits im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes untersucht und entsprechend ausgeglichen.

Durch die Umwidmung der Straßenverkehrsfläche in Baufläche „Gewerbegebiet“ entstehen für die einzelnen Schutzgüter keine weiteren Beeinträchtigungen. Dadurch, dass im Gewerbegebiet mindestens 20 % der Fläche nicht versiegelt werden, wird sich für das Schutzgut „Boden“ eine geringfügige Verbesserung ergeben.

Durch die Verlegung der festgesetzten Pflanzgebote der Bäume (als Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung) an die südliche Grenze des Baugebietes wird so auch gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietsrandes geschaffen.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 bis 13a BauNVO)

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht geändert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht geändert.

5.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzgebote von Bäumen entlang der bisherigen südlichen Grenze des festgesetzten Gewerbegebietes werden beibehalten und an die südliche Grenze des Bebauungsplanes verlegt.

5.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der südliche Änderungsbereich wird über die westliche und östliche Erschließungsstraße erschlossen. Durch den Wegfall der südlichen Querstraße entfällt die „Ringerschließung.“ Durch die Erschließung von nur zwei größeren Baugrundstücken und die Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu wenden, kann auf den Bau größerer Wendeanlagen und somit auf weitere Erschließungskosten verzichtet werden.

5.5 Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Geltungsbereich der vierten Änderung liegt nach Aussage der unteren Wasserbehörde der höchste Grundwasserstand (HHW) bei 179,60 m ü. NN. Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt 179,00 m ü. NN. Gründungen unter MHW sind grundsätzlich unzulässig. In diesem Zusammenhang wird auf die bestehende planungsrechtliche Festsetzung zum Grundwasserschutz OZ 1.9.2 verwiesen.

6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

7 Städtebauliche Daten

7.1 Flächenbilanz Änderungsbereich

Durch die Bebauungsplanänderung und Herausnahme der südlichen Querstraße sowie deren Umwidmung in Gewerbegebiet wird sich die Gesamtfläche des Gewerbegebietes um ca. 1.000 m² vergrößern.

7.2 Flächenbilanz Bebauungsplan Fassung 4. Änderung

Siehe auch Anlage 5

Gewerbegebiet	ca.	45.697 m ²	84,41 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	571 m ²	1,05 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	24 m ²	0,01 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca.	450 m ²	0,83 %
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	ca.	<u>7.401 m²</u>	<u>13,70 %</u>
Gesamtfläche	ca.	92.775 m ²	100,00 %

8 Kosten

8.1 Planungskosten

Es entstehen nur Planungskosten für die Bebauungsplanänderung.

8.2 Straßenbau

Durch die Herausnahme der südlichen Querstraße verringern sich die Erschließungskosten für das gesamte Planungsgebiet.

Gemeinde Malterdingen, den

Hartwig Bußhardt
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen,
Freier Stadtplaner Dipl. Ing. Michael Dorer, 79104 Freiburg, Stadtstraße 43
Tel. 0761/2021592, dorer-stadtplaner@t-online.de

den, 29.06.2021

Freier Stadtplaner Michael Dorer