

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN

VORENTWURF

PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH BEIM BREITENSTEIN III

GEOplan Büro für Stadtplanung
Dipl.-Geograph/Freier Stadtplaner Till O. Fleischer

Am Bühlacker 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301
E-Mail: geoplan.murg@t-online.de



PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „BEIM BREITENSTEIN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.07.2021

VORENTWURF

1 Gründe für die Änderung

Das im Gewerbegebiet ansässige Unternehmen Granit-Marmorwerk Stächelin GmbH beabsichtigt eine Erweiterung des Betriebes und hat hierzu entsprechende Pläne vorgelegt.

Das Vorhaben dient dem Ziel, für das wachsende Unternehmen die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Geplant ist der Neubau einer Produktions- und Lagerhalle sowie eines Verwaltungsgebäudes. Da der vorhandene Standort keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten mehr zulässt, muss man auf eine neue Fläche ausweichen.

Das Bauvorhaben soll deshalb auf dem bisher unbebauten Grundstück Flst.Nr. 3601 am östlichen Rand des Gewerbegebietes realisiert werden. Dieses Grundstück liegt gegenwärtig im Außenbereich. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Betriebsgrundstück und ist bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das Vorhaben ist in besonderem Maße standortgebunden, weil es nur durch die Straße vom Bestandsgrundstück getrennt ist und insofern auch mit der Erweiterungsfläche ein einheitlicher und zusammenhängender Betriebsstandort erhalten bleibt. Bei einer Erweiterung an anderer Stelle wäre der betriebliche Standortzusammenhang nicht mehr gegeben. Davon abgesehen kann die Gemeinde derzeit keine freie Gewerbefläche in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet mehr anbieten. Insofern sind keine Standortalternativen vorhanden.

Der Vorhabenträger hat bereits im April 2021 Pläne für die weitere Entwicklung des Standortes vorgelegt. Die Planung wurde mit der Gemeinde Efringen-Kirchen abgestimmt. Da das Grundstück im Außenbereich liegt, ist eine Genehmigung ohne vorherige Bauleitplanung durch die Gemeinde nicht möglich.

Die Einbeziehung des Grundstückes Flst.Nr. 3601 in das bestehende Gewerbegebiet Marteläcker/Beim Breitenstein ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, weil das Gewerbegebiet nach Osten arrondiert und die vorhandene Infrastruktur (Straße, leitungsgebundene Ver- und Entsorgung) genutzt werden können. Um die Flächen nun einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Der Bedarf ist durch das konkret vorliegende Bauvorhaben eines ortsansässigen Betriebes bereits nachgewiesen.

Die Gemeinde erkennt ein öffentliches Interesse daran, das Erweiterungsvorhaben eines örtlichen Betriebes zu unterstützen und somit den Wirtschaftsstandort und nicht zuletzt die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern. Zur Gewährleistung der erforderlichen Betriebserweiterung ist eine maßvolle Erweiterung des Gewerbegebietes „Beim Breitenstein“ erforderlich, die aufgrund des Standortzusammenhangs naheliegend ist und das bestehende Gewerbegebiet maßvoll arrondiert.



PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „BEIM BREITENSTEIN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.07.2021

Die Gebietserweiterung geht über die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes hinaus, so dass eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht möglich ist. Der Bebauungsplan kann deshalb nur im Parallelverfahren mit einer partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Die Erweiterung von Gewerbeflächen erfolgt in unmittelbarer Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen können zur Erschließung genutzt werden.

Mit der geplanten Gebietsabgrenzung können die Anforderungen an eine wirtschaftliche und bedarfsgerechte Planung bei bestmöglicher Ausnutzung der erforderlichen Erschließungsanlagen erfüllt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat in seiner Sitzung am beschlossen, für den Bereich „Beim Breitenstein III“ einen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften aufzustellen sowie im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan in diesem Bereich punktuell zu ändern

2 Städtebauliche Entwicklung und Einordnung

Das 1964 gegründete Unternehmen Granit-Marmorwerk Stächelin GmbH hat bereits eine lange Standortgeschichte in Efringen-Kirchen. Der Bebauungsplan „Beim Breitenstein“ wurde 1967 aufgestellt und später 1987 durch den Bebauungsplan „Marteläcker“ erweitert. Somit hatte die Gemeinde in diesem Bereich bereits seit den 1960er Jahren ihren gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt verortet. Im Jahr 2004 wurde diese Entwicklung nördlich der Bundesstraße B 3 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlöttle“ fortgesetzt. Das Gebiet „Schlöttle“ wurde nach Beendigung der Katzenberg-Baustelle im Jahr 2015 erheblich erweitert und es ist dort auch noch eine dritte Erweiterung in Zukunft vorgesehen.

Die geplante maßvolle Erweiterung des Gebietes „Beim Breitenstein“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erweiterung eines bereits sehr lange dort ansässigen Betriebes ist also mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der gleichen Einschätzung folgend hat die Gemeinde auch im Jahr 2020 nördlich angrenzend den Bebauungsplan „Marteläcker II“ zur Erweiterung eines ebenfalls im Bestandsgebiet ortsansässigen Betriebes aufgestellt.

Die Maßnahme führt zu einer Arrondierung des Gewerbeschwerpunktes der Gemeinde im Bereich Beim Breitenstein/Marteläcker/Schlöttle. Zwar wird eine bisherige Außenbereichsfläche in Anspruch genommen, die Lage der Fläche ermöglicht es aber, den betrieblichen Standortzusammenhang auch mit der Betriebserweiterung zu wahren.

Die Ausweisung einer Gewerbebaufläche erfolgt insofern angelehnt an den seit vielen Jahren entwickelten Gewerbeschwerpunkt der Gemeinde, der im Flächennutzungsplan auch entsprechend dargestellt ist.



PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „BEIM BREITENSTEIN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.07.2021

Städtebaulich wird die Erweiterung der Gewerbebaufläche „Beim Breitenstein III“ zur Erweiterung des Granit-Marmorwerks Stächelin GmbH als vertretbar eingestuft, da der Betrieb am Standort über viele Jahre gewachsen ist und nur die geplante Erweiterungsfläche eine Beibehaltung des betrieblichen Standortzusammenhangs auch nach der Erweiterung gewährleistet. Zusammen mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Marteläcker II“ erfährt das Gebiet durch die Bebauung östlich der Straße „Beim Breitenstein“ somit seinen baulichen Abschluss.

3. Inhalt der Änderung

Östlich der Straße „Beim Breitenstein“ und angrenzend an den Bebauungsplan „Beim Breitenstein II“ wird eine Gewerbebauentwicklungsfläche (G) auf einer Fläche von ca. 1,0 ha dargestellt. Die Abgrenzung des Gewerbegebietes entspricht der Ausweisung im parallel aufzustellenden Bebauungsplan „Beim Breitenstein III“.

Standortalternativen kommen nicht in Betracht und sind insoweit auch nicht näher geprüft worden, weil die vorhandene und geplante betriebliche Nutzung aus den unter der Ziff. 1 bereits erläuterten Gründen der Standorthistorie und der besonderen betrieblichen Erfordernisse an den gewachsenen Standort im Gebiet Breitenstein gebunden ist.

Die Erforderlichkeit der beabsichtigten Planungen wird wie folgt begründet:

Das Unternehmen Granit-Marmorwerk Stächelin GmbH ist seit den 1960er Jahren am Standort Beim Breitenstein 20 ansässig. Die dort vorhandenen Betriebsgrundstücke sind vollständig bebaut und in Nutzung, Entwicklungsmöglichkeiten sind dort nicht mehr vorhanden. Umliegend innerhalb des bestehenden Baugebietes sind keine freien Flächen mehr verfügbar.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung benötigt der Betrieb dringend Erweiterungsflächen zur Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle sowie eines Verwaltungsgebäudes. Östlich der Erschließungsstraße Beim Breitenstein steht dem Betrieb das Grundstück Flst.Nr. 3601 zur Verfügung.

Diese Fläche ist geeignet, die geplanten Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Die Fläche ist erschlossen und liegt direkt angrenzend an die Straße, so dass der Standortzusammenhang mit dem Bestandsgrundstück gewahrt bleibt.



PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „BEIM BREITENSTEIN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.07.2021

4. Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte

Zu dem im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Beim Breitenstein III“ wurden die umweltrelevanten Sachverhalte im Rahmen eines Umweltberichtes und einer artenschutzrechtlichen Prüfung umfangreich ermittelt und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen festgelegt, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Im Sinne der Abschichtung wird auf die vorliegenden Untersuchungen verwiesen:

- Umweltbericht vom 19.07.2021
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 06.07.2021

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Scopingphase

Nach Abarbeitung der wesentlichen Fragestellungen kann festgestellt werden, dass für die Bearbeitung der Umweltprüfung ausreichendes Datenmaterial zur Verfügung steht.

Da kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird als Basisszenario der tatsächliche Bestand genommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans bezieht sich auf eine Grundfläche von 1,02 ha.

Zur methodisch abgesicherten Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind weitere Untersuchungen der Fauna im Jahr 2021 nötig.

Anlass

Für das ortsansässige Granit-Marmorwerk Stächelin GmbH besteht dringender Erweiterungs-Bedarf in Form einer Produktions- und Lagerhalle sowie eines Verwaltungsgebäudes. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Breitenstein III“ östlich des bestehenden Werkes vorgesehen. Hierfür soll die Ausweisung von Bauflächen als Gewerbegebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1,02 ha erfolgen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Beim Breitenstein“.

Eingriffe

Durch die geplante Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle sowie eines Verwaltungsgebäudes kommt es zum Verlust von Grünlandflächen und Vegetationsstrukturen unterschiedlicher Wertigkeit. Die Versiegelung erhöht sich insgesamt um 7.980 m².

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurden als Konfliktschwerpunkte festgestellt:

- Verlust von 1,02 ha diverser Vegetationsstrukturen (Fettwiese/-weide, Ruderalvegetation, Brombeergebüsch, Dominanzbestand) mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.



PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „BEIM BREITENSTEIN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.07.2021

- Versiegelung und Überbauung von ca. 0,82 ha derzeit unversiegelter Fläche mit hohen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.
- Geringe Beeinträchtigungen des Grundwassers, des Kleinklimas und des Landschaftsbildes durch die Flächenversiegelung und Überbauung von 0,82 ha.

Vermeidung und Minimierung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind vorgesehen:

- Die Beschränkung der zu versiegelnden Fläche auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Die Festsetzung einer Pflanzbindung für sechs Einzelbäume.
- Kennzeichnung und Schutz der sechs Bäume im Westen des Plangebiets während der Bauarbeiten.
- Kein Befahren, Lagern / Abstellen von Baugerät oder Baumaterial im Bereich der Bäume.
- Die Nutzung der vorhandenen Wege und Bauflächen als BE-Flächen.
- Die Begrünung von Flachdächern untergeordneter Gebäude/Gebäudeteile wie Verwaltungsgebäude, Garagen, Nebengebäude mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht.
- Die Befestigung von Fußwegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Die Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z. B. Treib- und Schmierstoffe).
- Die fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens nach den Vorschriften der DIN 19731.
- Die Entwässerung des Niederschlagswassers über das bestehende Kanalnetz. Zur Einschränkung der Belastung der bestehenden Leitungen wird eine Regenwasserretention über Retentionszisternen festgesetzt.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind zur Vermeidung und Minimierung weiterhin vorzusehen:

Reptilien/Amphibien

- Die Entfernung von oberflächlich vorhandenen Strukturhabitaten (z. B. große Wegesteine, lose Gesteine, Bretter, Holzhaufen usw.) ist zum Schutz von ggf. überwinterten Reptilien u. Amphibien nicht zulässig, da ansonsten Flächen der Witterung ausgesetzt werden und die vorher frostfreien Winterquartiere durchfrieren.
- Für die erforderliche Vergrämung/Umsiedlung von Reptilien u. Amphibien ist eine Abdeckung der Flächen mit einer Folie für 2-3 Wochen sowie das Aufstellen von Schutzzäunen zur Vermeidung einer Rückwanderung erforderlich.



PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „BEIM BREITENSTEIN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.07.2021

Die Vergrämung/Umsiedlung darf nur in den zulässigen Zeitfenstern im Frühjahr und Herbst durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.

Vögel

- Die Rodung von Gehölzen und Vegetationsbeständen muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Gehölze vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Die an den Bäumen entlang der Straße „Beim Breitenstein“ vorhandenen Nistkästen sollten sofern noch tauglich erhalten werden. Werden sie entfernt, müssen sie im Verhältnis 1:2 ersetzt werden.
- Zur Vermeidung betriebsbedingter Störwirkungen sind eventuell im Freien stattfindende Arbeiten, die mit hoher Lärm- oder Staubentwicklung verbunden sind, im östlichen Randbereich des Plangebiets nicht zulässig.

Zur Vermeidung anlagebedingter Blend- und Kulissenwirkungen nach Süden- und Osten hin:

- muss die Lage und Höhe der betrieblich oder gebäudetechnisch bedingten, technischen Einzelbauteile oder Anlagen zur Energiegewinnung entsprechend angepasst werden.
- ist die Gestaltung der Fenster und Solaranlagen entsprechend anzupassen, sodass in Richtung der Ausgleichsflächen der Bahn keinerlei zusätzliche Blendwirkung entsteht.
- sind sowohl nach Süden als auch nach Osten hin entsprechend dichte und hohe Sichtschutzpflanzungen durch Hecken und Bäume erforderlich.
- Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.

Fledermäuse

- Erhaltung aller vorhandenen Gehölzstrukturen (Pflanzbindung).
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.
- Beleuchtungen der Gebäudefassaden sowie eine Veränderung der Beleuchtung entlang der Randbereiche sollten vermieden werden, um hier vorhandene Flugkorridore sowie Nahrungssuchräume im Luftraum nicht übermäßig zu belasten. Entsprechende Minimierungsmaßnahmen können dem Kapitel 12.4 (Vermeidung von Kulisseneffekten auf Vögel) entnommen werden.



PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „BEIM BREITENSTEIN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.07.2021

- Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss). Dies gilt auch für entsprechende Beleuchtungen in Richtung des Feuerbachs.

Ausgleich

Als interne Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen:

- Gestaltung von mind. 2.000 m² als extensive Grünflächen.
- Pflanzgebot für 300 m² Feldhecke gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang.
- Pflanzgebot für 27 hochstämmige, einheimische und standortgerechte Einzelbäume gemäß der Pflanzliste 2 im Anhang.

Durch diese Maßnahmen ist keine vollständige Kompensation des Vorhabens möglich. Es verbleibt ein Defizit von insgesamt 170.653 ÖP.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen (ggf. auch extern) befinden sich derzeit noch in Absprache und werden bis zur Offenlage nachgereicht.

Ergebnis

Durch die geplante Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle sowie eines Verwaltungsgebäudes kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung von 7.980 m² und zum Verlust von diversen Grünflächen und Vegetationsstrukturen. Hierdurch entstehen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden sowie geringfügige Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser, Klima/Luft und Erholung/Landschaft.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und Maßnahmenflächen (Grünflächen) innerhalb des Plangebiets ist keine vollständige Kompensation der Eingriffe möglich. Daher müssen bis zur Offenlage noch weitere Kompensationsmaßnahmen entwickelt und nachgereicht werden.

Das Kompensationsdefizit beim Schutzgut Boden soll durch Maßnahmen beim Schutzgut Tiere/Pflanzen mitausgeglichen werden.



PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „BEIM BREITENSTEIN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM **19.07.2021**

Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Breitenstein III“ ergibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppen Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse.

Im artenschutzrechtlichen Zwischenbericht vom 06.07.2021 wurden artspezifische Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert, die das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG verhindern.

Allerdings sind im Jahr 2021 noch weitere faunistische Begehungen geplant, sodass die formulierten Maßnahmen ggf. noch angepasst oder ergänzt werden müssen.

Aufgestellt:
Efringen-Kirchen den

Murg, den 19.07.2021



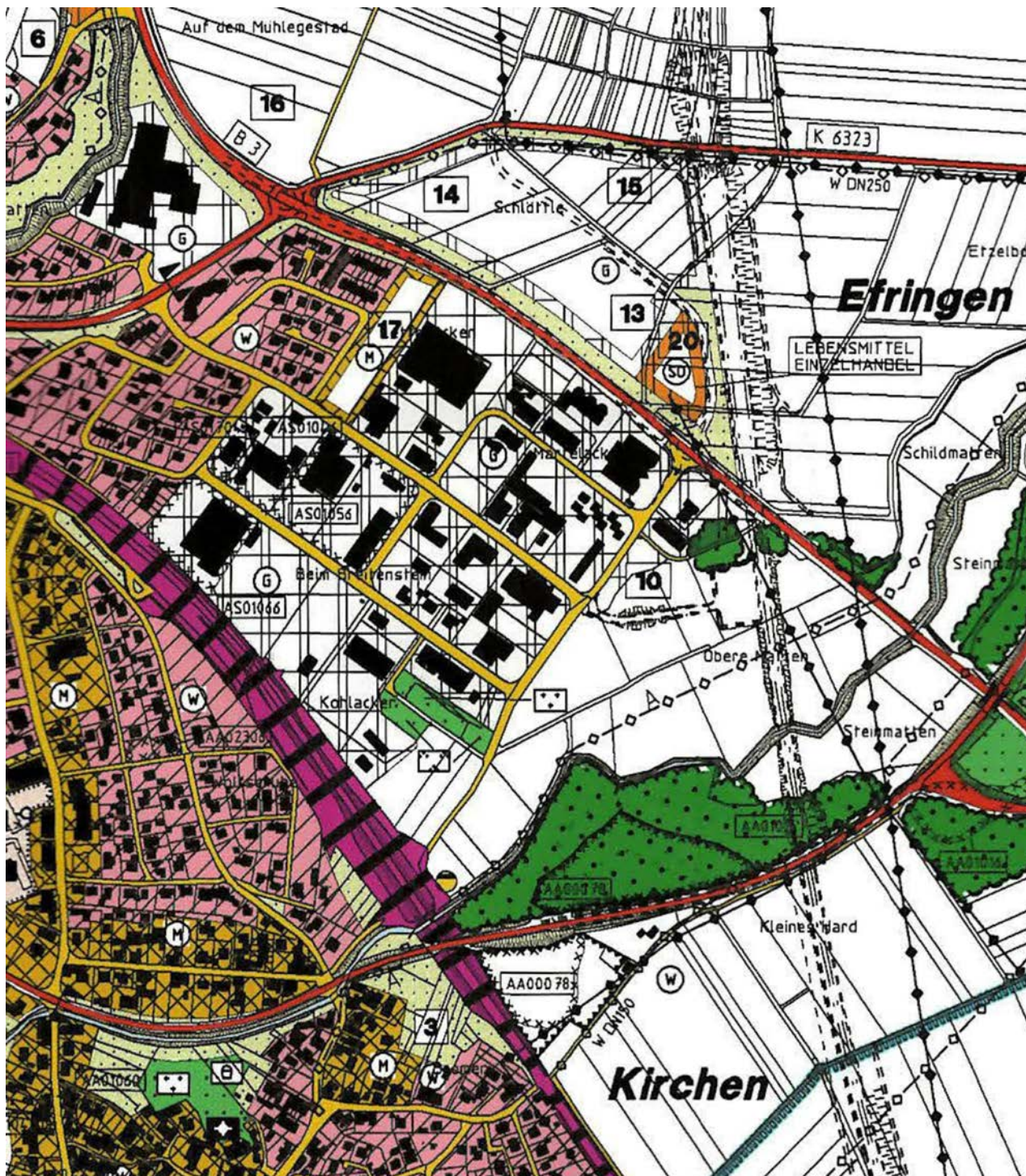
Philipp Schmid
Bürgermeister

Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr./Freier Stadtplaner

Fachliche Bearbeitung Ziff. 4:

Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
79674 Todtnauberg

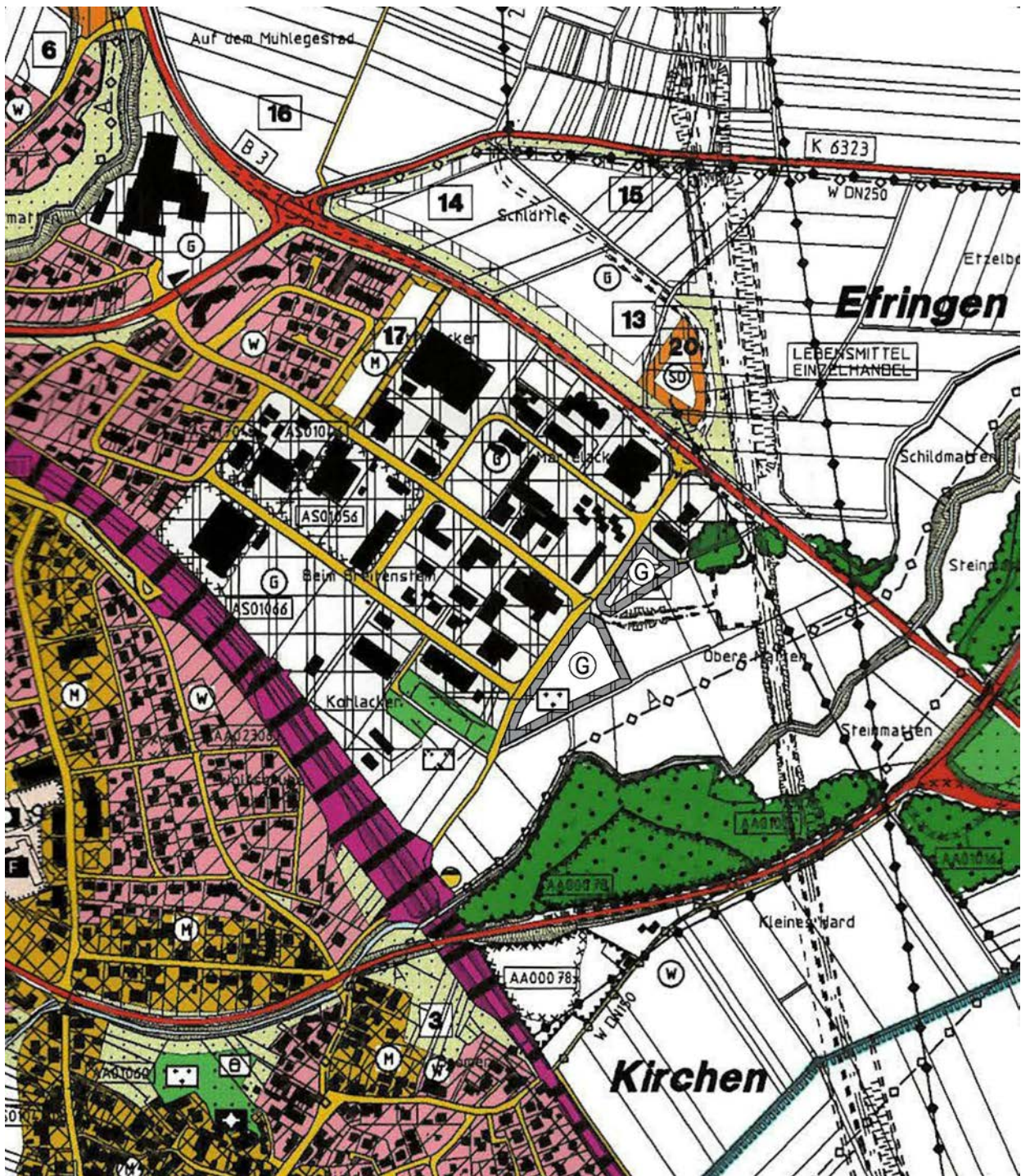




GEOplan

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN
ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
WIRKSAME PLANFASSUNG 2005

„IM BREITENSTEIN III“



GEOplan

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN
ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
PUNKTUELLE ÄNDERUNG VORENTWURF

„BEIM BREITENSTEIN III“
19.07.2021