

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	11.03.2021	Beschlussfassung	öffentlich

<b>Bauamt</b>  Bearbeiter: Uwe Veit Aktenzeichen: 621.41	Datum: 26.02.2021 Kostenstelle: Sachkonto:
---	---

**Betreff:**     ***Bebauungsplan "Espel - 1.Erweiterung" in Blumberg -  
 Kommingen  
 -Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
 -Billigung Planvorentwurf  
 -Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der  
 Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der  
 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

- Anlagen:**
- Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich in der Fassung vom 12.02.2021
  - Zeichnerischer Teil Bebauungsplan (Vorentwurf) in der Fassung vom 12.02.2021
  - Planungsrechtliche Festsetzungen (Vorentwurf) in der Fassung vom 12.02.2021
  - Örtliche Bauvorschriften (Vorentwurf) in der Fassung vom 12.02.2021
  - Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf) in der Fassung vom 12.02.2021

## **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt:

Für den im Zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Espel – 1. Erweiterung" wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen wird in der Fassung vom 12.02.2021 vom Gemeinderat gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.02.2021 werden vom Gemeinderat gebilligt.

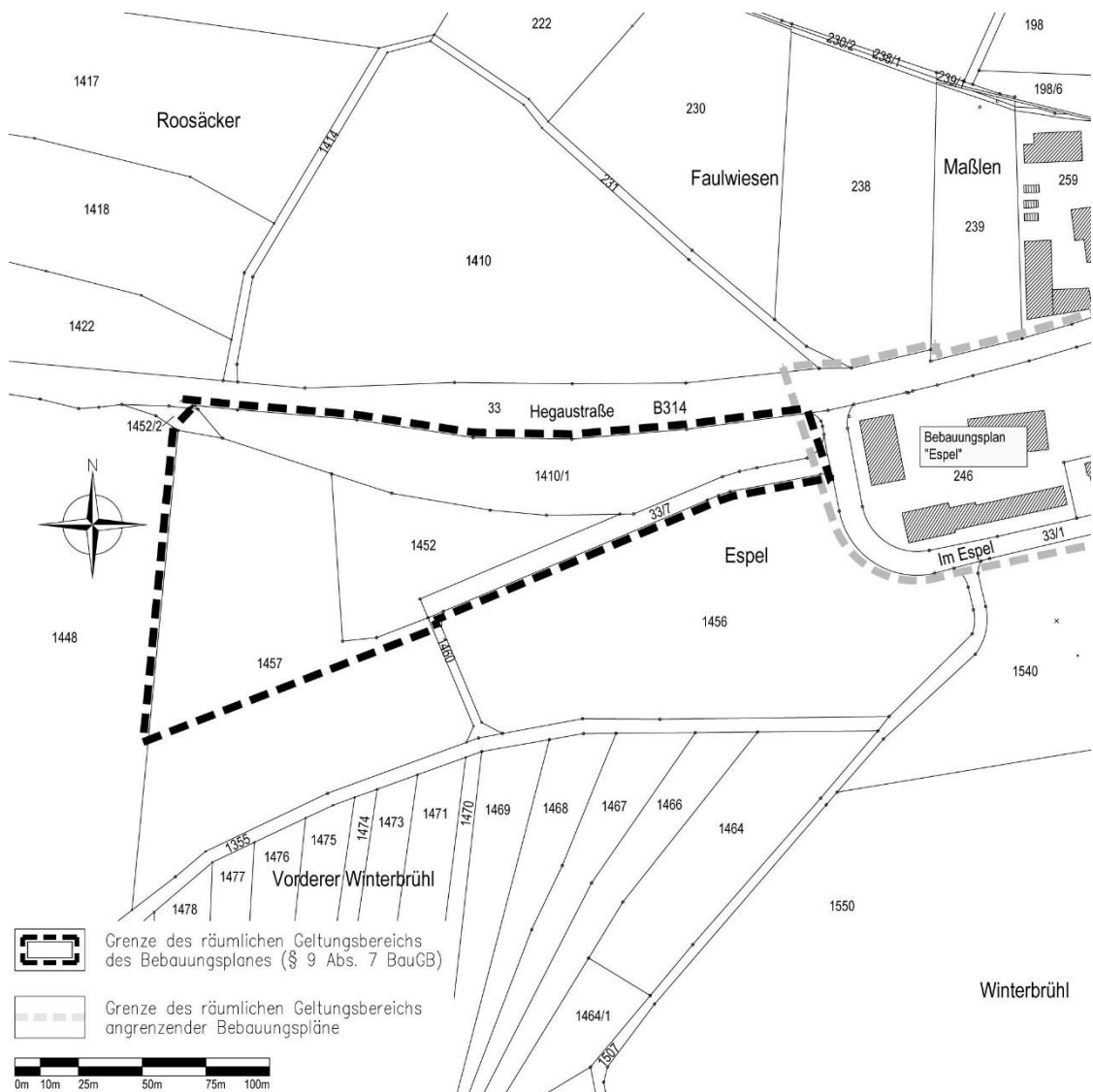
Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (Abs. 1) BauGB und die Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (Abs. 1) BauGB wird in Form einer Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt.

# Begründung:

## Sachverhalt

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,697 ha umfasst die Flurstücke 33/7 (Weg), 1410/1 (Teilfläche), 1452 und 1457 (Teilfläche).



### 2. Anlass der Planungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Espel – 1. Erweiterung“ sollen Erweiterungsmöglichkeiten für ein örtliches Bauunternehmen geschaffen werden, so dass eine Produktionshalle für die Herstellung von Gebäudefertigteilen mit angeschlossenen Verwaltungs- und Ausstellungsräumen errichtet werden kann. Zusätzlich müssen in diesem Zusammenhang Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze für Mitarbeiter

und Kunden sowie öffentliche Verkehrsflächen hergestellt werden.

Durch die Erweiterung soll der Betriebsstandort langfristig gesichert werden und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

### **3. Aktuelle Nutzung der Fläche und planungsrechtliche Situation**

---

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- befestigter landwirtschaftlicher Weg,
- Lagerplatz für Baumaterialien,
- Wirtschaftsgrünland.

Die Fläche ist bisher nicht überplant. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche aus und wird daher im Parallelverfahren geändert.

### **4. Ziele und Zwecke**

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung eines bestehenden Baugeschäftes in Richtung Osten zur Errichtung einer Produktionshalle für Gebäudefertigteile mit den erforderlichen Betriebs-, Lager- und Verkehrsflächen geschaffen werden.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz.

## 5. Städtebaulicher Entwurf



Die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt von Osten her über die bestehende Straße „Im Espel“ und den über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Espel“ mit dem dort bereits vorgesehenen Anschluss auf den bestehenden befestigten landwirtschaftlichen Weg in Richtung Westen. Dieser landwirtschaftliche Weg soll den Anforderungen an ein Gewerbegebiet entsprechend ausgebaut werden.

Für die Herstellung der Gebäudefertigteile wird eine mindestens 30 x 45 m große Halle mit einer Höhe von ca. 10,0 m benötigt, an diese wird ein Verwaltungs- und Ausstellungstrakt angegliedert. Aufgrund der einzuhaltenden Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße rückt der Hallenstandort in Richtung Westen, der Zwischenbereich wird für die Anlage von Besucher- und vor allem Mitarbeiterstellplätzen genutzt. Diese Mitarbeiterstellplätze liegen damit zentral zwischen dem bestehenden Betriebsgelände im Baugebiet „Espel“ und der Erweiterungsfläche „Espel-Erweiterung“.

Das Außenbereichswasser und das aus dem Gewerbegebiet anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser wird über offene Gräben der Topographie folgend in Richtung Tiefpunkt beim Anschlussbereich an die Hegastraße abgeleitet, dort über ein naturnah gestaltetes Retentionsbecken gepuffert und verzögert in Richtung Vorflut im Norden (Weihergraben) abgeleitet.

Die vorgesehenen Grünflächen am westlichen Rand des Plangebietes mit Pflanzgeboten und die entstehenden Grünflächen zwischen Bundesstraße und Gewerbegebiet im Norden dienen der landschaftlichen Einbindung des Gewerbebestandes und zum teilweisen Ausgleich für die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Es werden jedoch zusätzliche planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse werden im Westen des Plangebietes Geländeabgrabungen erforderlich während im östlichen Teil Geländeauffüllungen erforderlich werden.

Es wird angestrebt, diese Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Die Bauflächen befinden sich im Eigentum des Baugeschäftes, der überplante landwirtschaftliche Weg ist im Eigentum der Stadt Blumberg.

## **6. Artenschutz**

---

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird im Zuge des Verfahrens erarbeitet.

## **7. Verfahrensart**

---

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, erfolgt außerdem eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.