

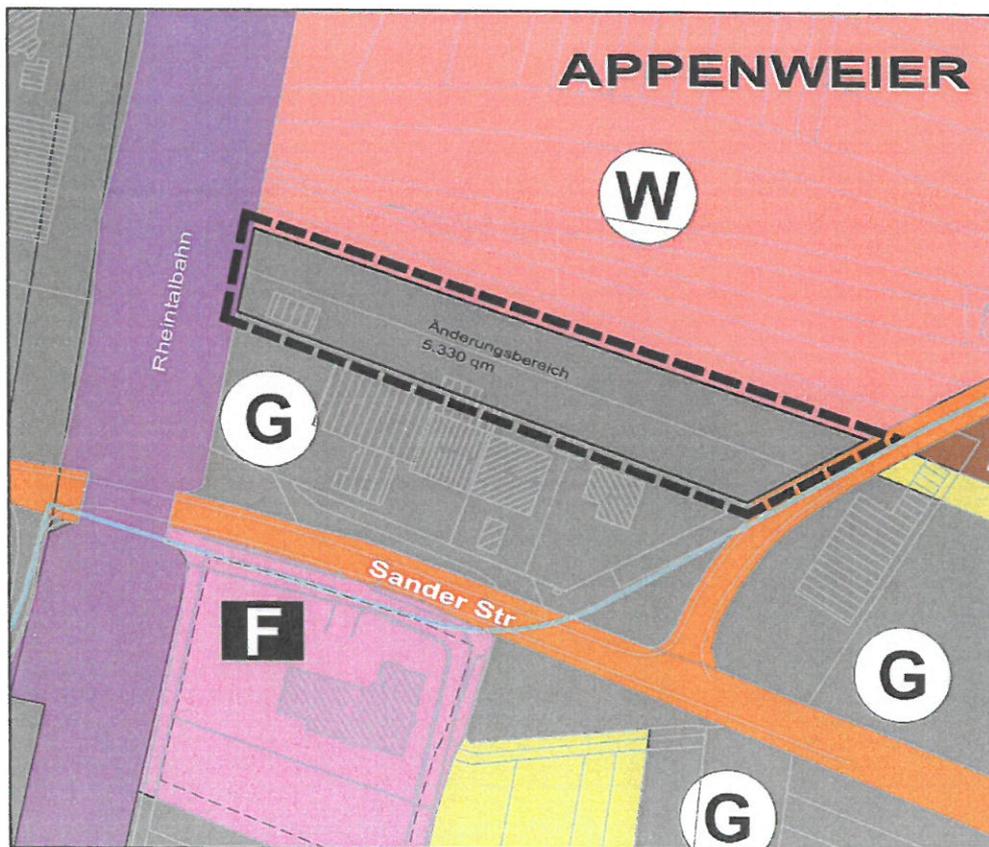


**ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
zum Bebauungsplan Im See Süd
Ortsteil Appenweier**

Begründung

Fassung: Entwurf Stand 15.02.2024

Grundlage: Flächennutzungsplan Nr. 300, Stand 15.02.2024



Plan 1 FNP Änderung

INHALT

Teil A Änderungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

1.0	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass der Änderung	4
1.2	Ziel der Änderung	4
1.3	Verfahren und geplante Änderungen.....	5
2.0	AUSGANGSSITUATION	6
2.1	Stadträumliche Einbindung.....	6
3.0	ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	12
3.1	Raumordnung	12
3.2	Flächennutzungsplan.....	13
4.0	UMFANG DER ÄNDERUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	14
4.1	Ausgangssituation.....	14
4.2	Übersicht der zeichnerischen Änderungen.....	14
4.3	Gewerbegebiet.....	15
4.4	Immissionen.....	16
4.5	Technische Infrastruktur	17
5.0	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	17
6.0	RECHTSGRUNDLAGEN.....	17
7.0	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG § 6a BauGB.....	18

Teil B Verfahrensvermerke

Teil C Anlagen

- Anlage 1 Artenschutzrechtliche Abschätzung BIOPLAN Dr. Boschert vom 31.05.2019
- Anlage 1.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) BIOPLAN Dr. Boschert vom 03.08.2022
- Anlage 2 Überprüfung Versickerungsfähigkeit IFAG Dr. Klinger vom 25.01.2021
- Anlage 2.1 Hydrogeologische Beurteilung von Graben A zur Ableitung von Niederschlagswasser IFAG Dr. Klinger vom 12.06.2023
- Anlage 3 Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim
Gutachten Nr. 6456/1339 vom 28.04.2021
- Prognose und Beurteilung der Betriebs- und Schienenverkehrslärmeinwirkung -
- Anlage 3.1 Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim
Gutachten Nr. 6456/1339A vom 27.06.2023
- Prognose und Beurteilung der Betriebs- und Verkehrslärmeinwirkung -
- Anlage 4 Luftbildauswertung Kampfmittelräumdienst vom 23.11.2020
- Anlage 4.1 Karte Kampfmittelräumdienst vom 23.11.2020
- Anlage 5 Erläuterungsbericht / Ergänzungen naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept IBS, Ingenieurbüro Siggelkow GmbH, Offenburg, vom 14.04.2023
- Anlage 5.1 Lageplan zu Erläuterungsbericht IBS vom 14.04.2023
- Anlage 6 Umweltbericht Architekturbüro Brudy, Appenweier, vom 15.02.2024
- Anlage 7 Bericht Verkehrszählung Biechele Infra consult vom 30.03.2021
- Anlage 8 Bebauungsplan Plan Nr. 300 vom 15.02.2024
- Anlage 9 FNP-Änderung Plan Nr. 310 vom 15.02.2024

Teil A - Änderungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass der Änderung

Die Firma Bergheimer Torbau beabsichtigt zur Optimierung von Betriebsabläufen, zur Sicherung des Standortes, und damit verbunden auch zur Sicherung der Arbeitsplätze am Ort den Betrieb nach Norden zu erweitern.

Die geplanten Erweiterungsflächen (Flst.Nr. 1197 und 1198) liegen derzeit im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) vom 26.11.1997 ist hier eine Wohnbaufläche dargestellt. Eine Genehmigungsfähigkeit kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes herbeigeführt werden.

Der Bebauungsplan „BP „Im See Süd“ befindet sich in Aufstellung und umfasst die Grundstücke Flst.Nrn.

1197	1198	
1202	1202/1	1202/2
1203/2	1203/3	

Appenweier ist für Firmen aus dem produzierenden Gewerbe wegen der Verkehrslage ein interessanter Standort. Sofern gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen, expandieren die Betriebe. Dieses Wachstum bedeutet Arbeitsplätze für Einheimische Bewohner und auch für Pendler. Für die Gemeinde bedeutet dies einerseits, dass Arbeitsplätze zur Verfügung stehen und andererseits eine bessere Auslastung von Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten und Geschäften, die die tägliche Versorgung der Bevölkerung sichern.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im See Süd“ für das Bauvorhaben Erweiterung des Gewerbebetriebes am Planungsstandort zugestimmt.

Voraussetzung für die Betriebsentwicklung ist die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan. Hier ist die Fläche noch als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt. Die Gemeinde Appenweier beabsichtigt deshalb im FNP die gewerbliche Bauflächen um 0,53 ha nach Norden zu erweitern und als „gewerbliche Bauflächen“ (G) darzustellen.

1.2 Ziel der Änderung

- Sicherung des Gewerbebestandes
- Ausweisung der im BP dargestellten Flächen als gewerbliche Bauflächen (G)

1.3 Verfahren und geplante Änderungen

Der FNP soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu dienen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, neben der Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, in den Grundzügen darzustellen. Gleichzeitig sind dabei die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Inhalt des FNP ist es, die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Er gibt somit in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet vor: Das Planwerk zeigt auf, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind und welche von Bebauung freigehalten werden sollen.

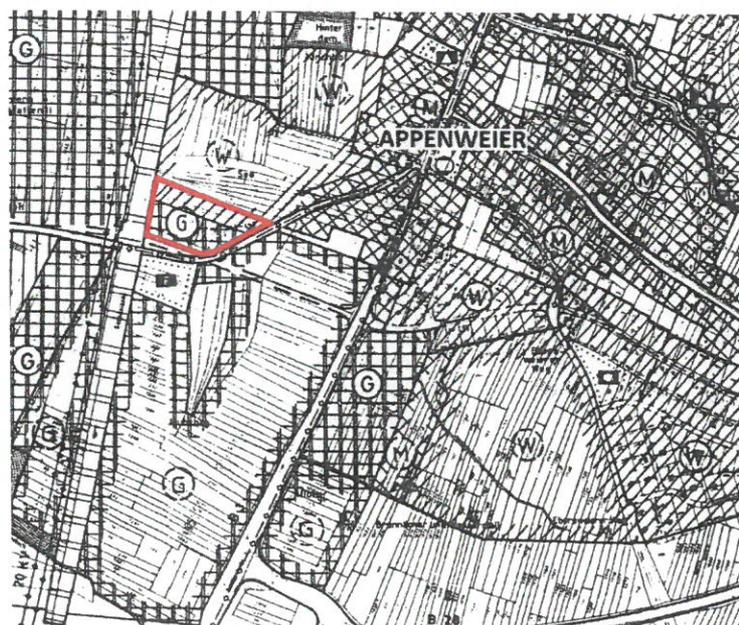
Es ist das Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordiniert, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellt und gleichzeitig den Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann. Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf des Flächennutzungsplanes eine Begründung beizufügen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das hier aufgezeigte Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt (Parallelverfahren). Damit sollen auch auf der Flächennutzungsplanebene die Voraussetzungen für die Ausweisung des Baugebietes geschaffen werden.

Der Gewerbestandort ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan i. d. F. der Genehmigung vom 26.11.1997 der Gemeinde Appenweier (FNP) bisher nur teilweise als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der FNP stellt die Umgebungsbebauung um den Änderungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet (Erweiterung ca. 5.330 m²) wird bisher teilweise als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Diese Aussage deckt sich nicht mit den Planungsabsichten. Bebauungspläne müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.



Plan 2 FNP mit Darstellung BP „Im See Süd“

Geplant ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) nach § 8 BauNVO).

Aufgrund der abweichenden Darstellungen im gültigen FNP ist die Änderung des FNP parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Durch die Gemeinde Appenweier wurde am 13.05.2019 ein Verfahren zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Es wird erwartet, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungsvorlage die Parallelität gegeben sein wird oder eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird, wenn das FNP-Verfahren entsprechend zügig abgeschlossen werden kann.

Ein **Umweltbericht** nach § 2a BauGB wird im Rahmen des BP-Verfahrens erstellt.

2.0 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Appenweier. Die Erschließung erfolgt über die „Sander Straße“ und die Straße „Im See“. Die Sander Straße ist im Osten über einen Kreisverkehr an die B3 angeschlossen. Nach Westen erfolgt der Anschluss an die B 28 und Autobahn Frankfurt – Basel, Anschlussstelle AS 54. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Sander Straße vorhanden. Der Niveauunterschied zwischen Baugebiet und Sander Straße wird durch eine Böschung auf Flst.Nr. 1203/2 ausgeglichen.

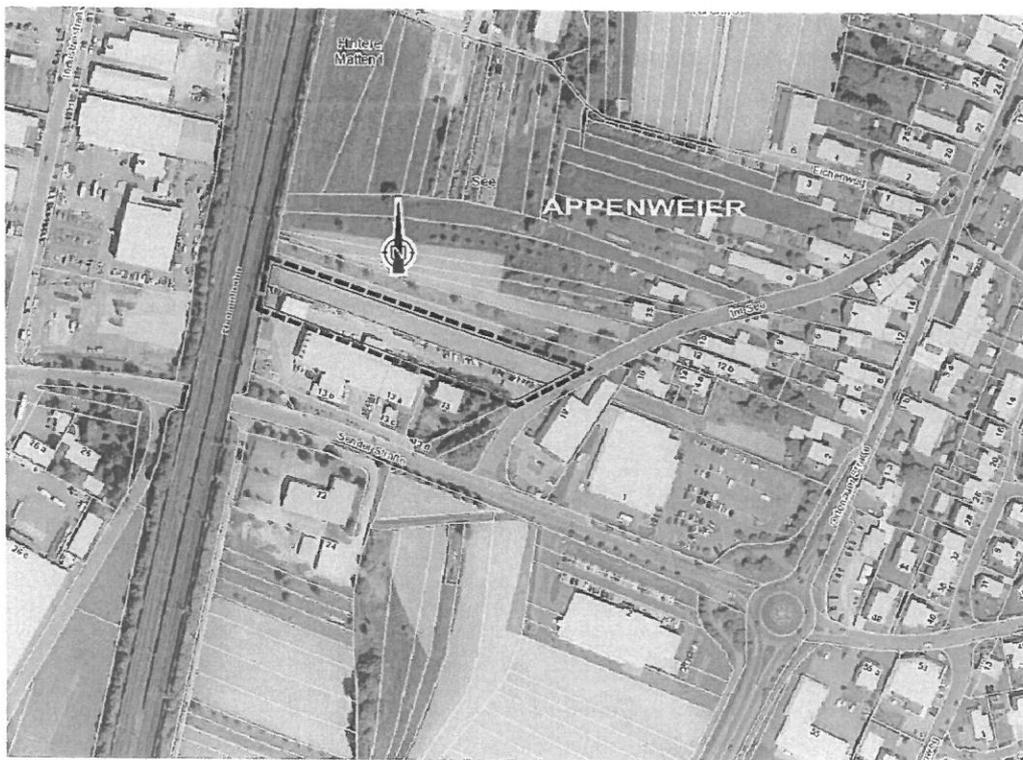


Bild 1 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes

Es ist eine konkrete Gewerbebetriebserweiterung vorgesehen. Der Einzelhandel im Gemeindegebiet sollte aktiv gesteuert werden. Die Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan ist zu berücksichtigen.

Die FNP-Änderung hat keine Einzelhandelsnutzung zum Ziel.

2.1.1 Bebauung und Nutzung

Flst.-Nr. 1197 und 1198 im Erweiterungsbereich werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt.
 Flst.-Nr. 1202 Betriebsstätte der Firma Bergheimer mit Hallen Bürogebäude und Parkplätzen für Mitarbeiter und Besucher.
 Flst.-Nr. 1102/1 und 1202/2 hier befinden sich nichtgewerblich Wohnnutzung
 Flst.Nr. 1203/2 Weg und eine Anlage / Grünfläche.
 Flst.Nr. 1202/3 Abwasserhebeanlage der Gemeinde Appenweier

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Flst.Nr. 197, 1198, 1202 im Besitz der Fa. Bergheimer
 Flst.-Nr. 1202/1 und 1202/2 im Privatbesitz
 Flst.Nr. 1203/2 und 1202/3 Gemeinde Appenweier

2.1.3 Topografie und Geländebeziehungen

Topographisch handelt es sich bei diesem Gebiet um ein nahezu ebenes Gelände.

Geländehöhen

Straße Im See (Ostseite)	Nord 145,26 m üNN	Süd 145,80 m üNN
Flst.Nr. 1202 Bergheimer Westseite	152,51 m üNN	

Westlich des Planungsgebietes verläuft in Hochlage die Rheintalbahn Frankfurt- Basel mit zweiseitigen Lärmschutzwänden auf der östlichen und westlichen Dammkrone.

2.1.4 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

2.1.4.1 Altlasten

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, teilt am 08.12.2020 auf Anfrage mit:

„Bei den Grundstücken Flst.Nrn. 1197 und 1198 bzw. 1202 und 1202/2, Im See und Sander Straße bzw. Sander Straße 13a, 13b und 13c, Gemarkung Appenweier, handelt es sich nach unserem Kenntnisstand um keine Altlasten / keine Altlastenverdachtsflächen bzw. sind uns keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.“

2.1.4.2 Kampfmittel

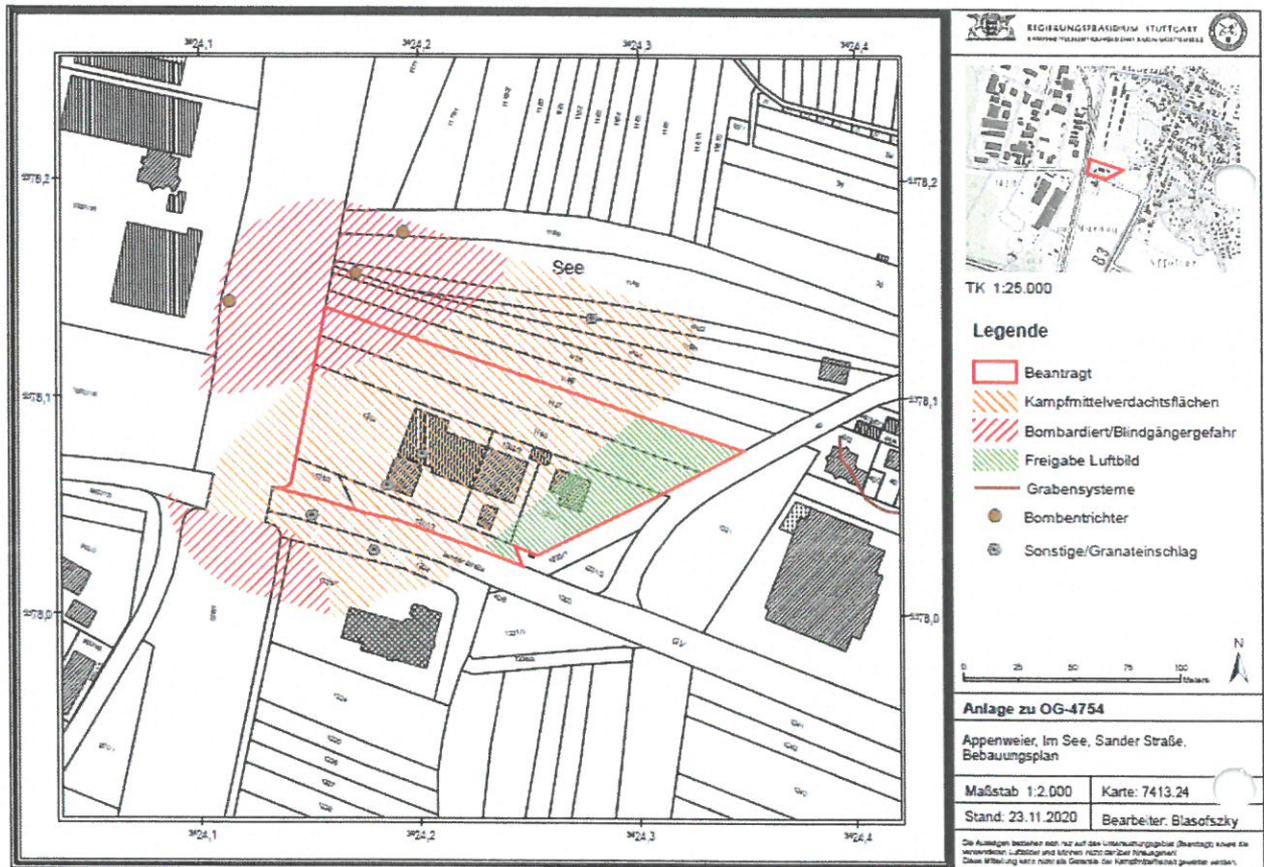
Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen **ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere** Maßnahmen durchgeführt werden.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet: Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen.

Die Karte 7413.24, Anlagen zur Luftbildauswertung, liegen dem Grundstückseigentümer Fa. Bergheimer vor.

Siehe Anlage 4



2.1.5 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Appenweier zwischen Rheintalbahn und Straße Im See. Zufahrten erfolgen

- über die Straße Im See
- eine von der Gemeinde geduldete Zufahrt über den Privatweg Flst.Nr. 1203/2

Die Haupteerschließung erfolgt künftig über die Straße „Im See“. Die Zufahrt über die Sander Straße soll künftig nur mit leichten Fahrzeugen (PKW) zugelassen werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen im Bereich der Erschließung „Im See“ liegen die Stellplatzflächen des Betriebs für Besucher und Belegschaft.

Die Erweiterungsflächen des Gewerbebetriebes in nördliche Richtung werden somit ebenfalls über die im Bestand befindliche Erschließung erschlossen.

Um die geplanten Hallen auch im westlichen Bereich anfahrbar zu gestalten, wird gemäß den Planungen des Unternehmens eine private Umfahrung der nördlichen Erweiterungshalle angelegt werden, die auch als Feuerwehrumfahrt dient.

Durch die Planung werden keine Zusatzverkehre generiert, die einer fachgutachterlichen Untersuchung der Verkehrsstrecken und Verkehrsströme auf deren Leistungsfähigkeit bedürfen. Eine Umlenkung von Verkehrsströmen bzw. Zufahrtströmen ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die bestehenden Erschließungsstrukturen beibehalten werden. Verkehrliche Auswirkungen jeglicher Art werden durch die Planung nicht induziert.

2.1.6 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in den angrenzenden Straßen vorhanden.

2.1.7 Natur / Landschaft / Umwelt

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist zu prüfen, ob die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei der weiteren Planung ausreichend berücksichtigt werden können, die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verursacht und eine artenschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung im Bebauungsplan-Verfahren sichergestellt werden kann.

2.1.7.1 Insgesamt ergeben sich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie für das Landschaftsbild. Eine Änderung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.

Eine Bebauung führt zu Flächenversiegelung und ist daher immer mit einer Beeinträchtigung des Schutzguts Boden und mit Verlust landwirtschaftlicher Fläche verbunden.

Durch die im Umweltbericht vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen ist eine Aufwertung der derzeitigen Situation möglich. Die Konflikte können auf Bebauungsplanebene gelöst werden.

2.1.7.2 Bei der weiteren Bauleitplanung müssen

- die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden
- die Planung darf keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verursachen. Im BP müssen artenschutzrechtliche Konflikte bewältigt werden. Die fachlichen Grundlagen werden im Gutachten aus dem BP-Verfahren definiert. Die Kernaussagen dieser Fachbeiträge sind:

- a) Artenschutz- und Naturschutzrechtliche Probleme wurden durch eine spezielle Artenschutzrechtliche Abschätzung erkannt.

(Gutachten Dr. Boschert, Bioplan Bühl vom 31.05.2019). Diese können auf BP-Ebene gelöst werden. Siehe Anlage 1.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (asP) wurde von Bioplan Bühl erstellt. Siehe Anlage 1.1

- b) Es wurden weiter Schallschutzprobleme erkannt. Diese können auch auf BP-Ebene gelöst werden.

Um verlässliche Angaben zum Verkehrsaufkommen auf der Sander Straße und der Straße „Im See“ zu erlangen, wurde vom Büro Biechele Infra Consult, Freiburg, eine Verkehrszählung und Verkehrshochrechnung durchgeführt. (Bericht Verkehrszählung Biechele Infra Consult vom 30.03.2021). Siehe Bericht Anlage 7.

Mit Hilfe dieser Verkehrszählung wurde vom Büro Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, eine Prognose zur Beurteilung des Betriebs- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen erstellt. Siehe Anlage 3

c) Boden und Altlasten

Der Großteil des Plangebiets ist versiegelt und weist keine besondere Wertigkeit für das Schutzgut Boden auf, bzw. erfüllt keine Bodenfunktionen.

Für die unversiegelten Bereiche wird der Bodenwert mit hoch angegeben (vgl. *Bodenkarte von Baden-Württemberg 1:50.000, GeoLa*). Diese Böden weisen eine hohe bis sehr hohe natürliche Fruchtbarkeit, eine sehr hohe Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und ein sehr hohes Filter- und Puffervermögen auf.

Ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Altlasten befinden, wurde geprüft durch

- Abfrage des Altlastenkatasters (BAK) des Ortenaukreises vom 30.12.2020: „Keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen bzw. sind uns keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.“
- Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung
Ergebnis vom 23.11.2020: Es wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

IFAG GmbH, Dr. Jochen Klinger, 77731 Willstätt hat die Versickerungsfähigkeit im Bereich des Baufeldes untersucht, Bericht vom 25.01.2021, Seite 6, Ziffer 3.5 (Anlage 2) und kommt zum Ergebnis: „Erfahrungsgemäß muss von einer Versickerung in den Grundwasserleiter aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Randbedingungen abgeraten werden.“
Siehe Anlage 2.

2.1.8 Störfallbetriebe

Die Planung liegt nahezu vollständig im Konsultationsradius für den Betriebsbereich Pflanzenschutz Wurth GmbH, Appenweiler.



Betriebsbereich:
 Wurth Pflanzenschutz GmbH
 Industriestraße 4
 77767 Appenweiler
Zuständig:
 Referat: 54.1
 E-Mail: Referat54.1@rpf.bwl.de

Legende:
 Betriebsgelände
 Konsultationsradius 200 m

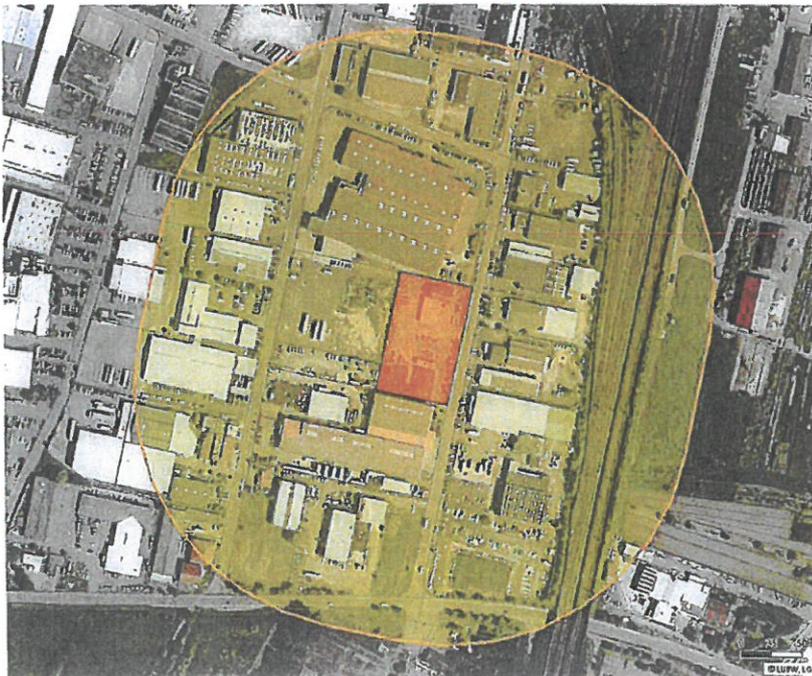
Beteiligung im Bauleitplanverfahren
 und bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Umfeld von
 Betriebsbereichen nach § 60 BImSchG und Seveso-II-Richtlinie
 im Regierungsbezirk Freiburg

Regierungspräsidium Freiburg
 Schwendstr. 12, 79114 Freiburg
 Tel: +49 (761) 203-0



Stand: 19.10.2018

Der Konsultationsradius des Betriebsbereiches Progas GmbH berührt die Planfläche im Westen.



Betriebsbereich:
 PROGAS GmbH & CO KG
 Industriestr.3
 77767 Appenweiler
Zuständig:
 Referat: 54.1
 E-Mail: Referat54.1@rpf.bwl.de

Legende:
 Betriebsgelände
 Konsultationsradius 200 m

Beteiligung im Bauleitplanverfahren
 und bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Umfeld von
 Betriebsbereichen nach § 60 BImSchG und Seveso-II-Richtlinie
 im Regierungsbezirk Freiburg

Regierungspräsidium Freiburg
 Schwendstr. 12, 79114 Freiburg
 Tel: +49 (761) 203-0



Stand: 19.10.2018

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, auf Wohngebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete und Gebäude so weit wie möglich vermieden werden (schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU).

Schutzbedürftig sind Nutzungen wie **Baugebiete mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen**, Ziel dieser Vorgaben ist die langfristige Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Betriebsbereichen und benachbarten Schutzobjekten. Daher darf sich das Risiko im Umfeld von bestehenden Betriebsbereichen durch eine neue Planung und damit das Ausmaß eines Störfalles nicht erhöhen. Insbesondere das erstmalige Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen (z. B. Wohnnutzungen) an den Betriebsbereich ist zu vermeiden.

Ein Mischgebiet lässt auch Wohnbebauung zu. Dies wäre eindeutig ein Schutzobjekt nach BImSchG und damit nicht zulässig. Auf die Ausweisung eines Mischgebietes für die beiden Wohngrundstücke wird verzichtet. Es ist zu berücksichtigen, dass die Wohnbebauungen Sander Str. 13, Flst.-Nr. 1202/1 und 13a, Flst.-Nr. 1202/2 gebaut wurden, bevor der maßgebliche Störfallbetrieb Wurth Pflanzenschutz GmbH errichtet wurde. Dennoch muss die Art der baulichen Nutzung auf den Störfallbetrieb Rücksicht nehmen. Dies ist nur für den Bebauungsplan von Bedeutung, da sich das FNP-Änderungsverfahren nur auf die Flst.Nr. 1197 und 1198 bezieht.

2.1.9 Hochwasserrisiko

Laut Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) gibt es für das Baugebiet

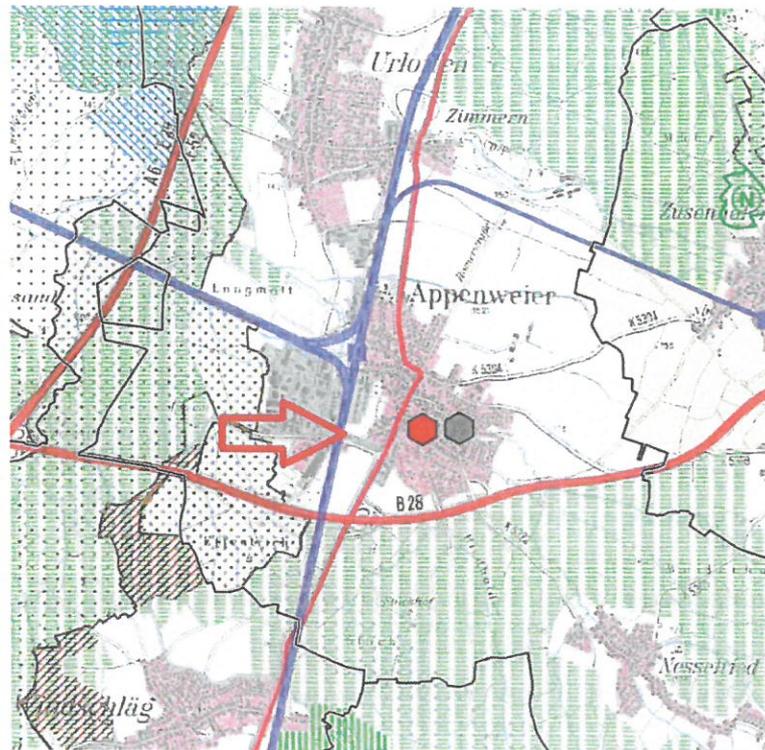
keine Überflutungsflächen bei HQ 100 und HQ Extrem

Quelle: Hochwasserrisikomanagement-Abfrage vom 25.08.2020

3.0 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

3.1 Raumordnung

Der Regionalplan ist das zentrale planerische Instrument zur verbindlichen Koordination der Raumnutzungen in der Region. Mit den darin enthaltenen Zielaussagen werden auf der Grundlage des regionalpolitischen Entschlusses der Verbandsversammlung wichtige Weichenstellungen für eine nachhaltige Raumentwicklung vorgenommen. Als „Kursbuch“ der Region Südlicher Oberrhein leistet der Regionalplan einen wichtigen Beitrag, die Region mit ihren wirtschaftlichen, demografischen, sozialen und kulturlandschaftlichen Stärken zu erhalten und weiter zu entwickeln.



Raumnutzungskarte

Gemäß den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des rechtswirksamen Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (RVSO Sept. 2017) ist die Gemeinde Appenweiler als Kleinzentrum eingestuft und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes Offenburg <> Oppenau (-Freudenstadt) sowie an der Landesentwicklungsachse Offenburg <> Kehl (-Straßburg).

Hinsichtlich der Funktion Gewerbe ist die Gemeinde im rechtswirksamen Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (vgl. Ziffer 2.4.2.2 Textteil Regionalplan 3.0) ausgewiesen.

Hinsichtlich der Funktion als Siedlungsbereich, wird die Kategorie C ausgewiesen mit einer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit von 10 ha auf 15 Jahren.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der Änderung des FNP ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Parallel zur Änderung des FNP wird für den Bereich der FNP-Änderung ein Bebauungsplan „Im See Süd“ aufgestellt.

Verfahrensstand

- | | |
|-----------------------|--|
| - 13.05.2019 | Aufstellungsbeschluss |
| - 05.10. – 06.11.2020 | Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB |
| - 02.01.-03.02.2023 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB |

4.0 UMFANG DER ÄNDERUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4.1 Ausgangssituation

4.1.1 Ein zentraler Aspekt der vorliegenden Änderung des FNPs ist es, einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit einer Expansion an seinem Standort zu geben. Damit trägt die Planung dazu bei, bestehende Arbeitsplätze am Standort zu erhalten und die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu ermöglichen.

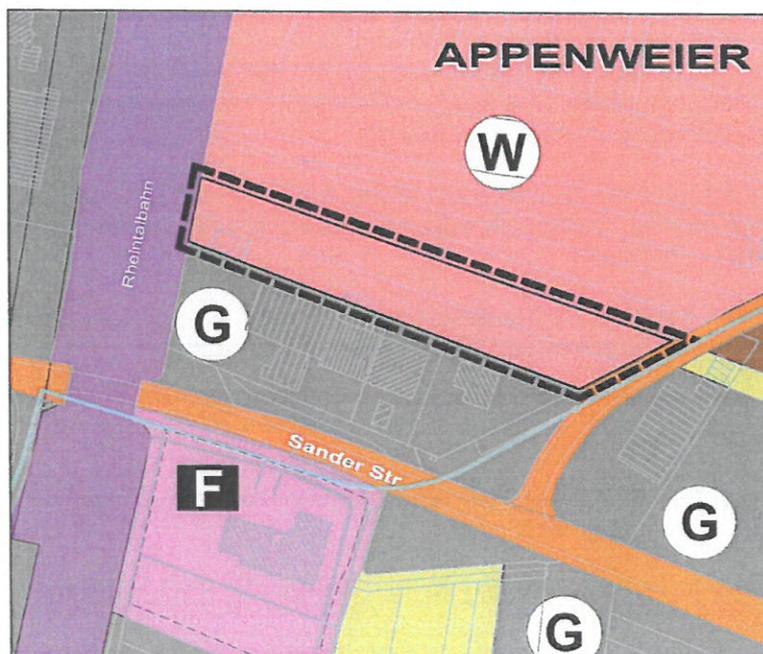
4.1.2 Der rechtskräftige Flächennutzungsplan vom 13.12.1997 weist für die bestehenden Grundstücke Flst.Nr. 1202, 1202/1, 1202/2 gewerbliche Bauflächen (G) aus. Die Erweiterungsflächen Flst.Nr. 1197 und 1198 sind als wohnbauliche Flächen (W) dargestellt.

4.1.3 Nutzungsart

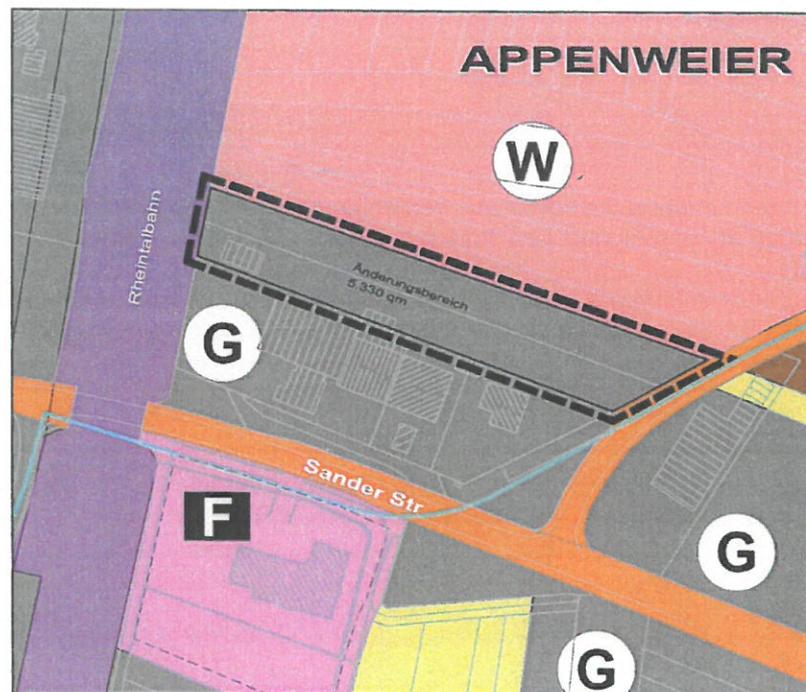
Die Art der baulichen Nutzung ist gewerbliche Baufläche (G) (§ 1 Abs. 1, 3 BauNVO). In diesem Gebiet ist bisher schon die Fa. Bergheimer Torbau ansässig. Der Betrieb soll nach Norden erweitert werden.

Weiter sind in diesem Gebiet zwei Wohnhäuser deren Bestand gesichert werden soll.

4.2 Übersicht der zeichnerischen Änderungen



Plan 3 Ursprüngliche Fassung (Ausschnitt)



Plan 1 Geplante Änderung

4.3 Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine gewerbliche Baufläche (G) aufgrund von § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

Städtebauliches Ziel ist, durch die Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden Gewerbebetriebes eine Erweiterung und dadurch eine Sicherung der Arbeitsplätze zu ermöglichen.

Einzelhandel

Da eine konkrete Gewerbebetriebserweiterung vorgesehen ist, der Einzelhandel im Gemeindegebiet aktiv gesteuert werden sollte und Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan zu berücksichtigen ist, ist der Ausschluss von Einzelhandelsnutzung geboten.

Unselbständige Verkaufsflächen, die sich auf einen produzierenden Betrieb beziehen und sich diesem räumlich unterordnen (sog. „Handwerkerprivileg“), sind zulässig (A § 1 Art der baulichen Nutzung).

Städtebauliches Ziel ist, durch die Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden Gewerbebetriebes eine Erweiterung und dadurch eine Sicherung der Arbeitsplätze zu ermöglichen.

4.4 Immissionen

4.4.1 Landwirtschaft / Spritzmittelabdrift

Das Gewerbegebiet stößt im Norden auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest.

Nach A § 2 (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes genießen die Wohnbebauung auf den Flurstücken 1202/1 und 1202/2 Bestandsschutz.

Im Planbereich ist keine gegenüber Spritzmittelabdrift schutzbedürftige Bebauung bzw. Nutzung zulässig. Es wird trotzdem auf der Nordseite des Bebauungsplangebietes ein 6,70 m breiter Immissionsschutzstreifen angelegt.

4.4.2 Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich befindet sich im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesstraße B3. Die Immissionen haben Einfluss auf das geplante Änderungsgebiet.

4.4.3 Schieneilärm

Der Geltungsbereich befindet sich im Lärmeinwirkungsbereich durch Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG (Rheintalbahn).

4.4.4 Schall

Es sind zwei verschiedene Aspekte zu betrachten die im Lärmschutzgutachten thematisiert werden.

a) Schallemissionen

Hier sind Geräusche von Bedeutung, die vom Betriebsablauf und von den Parkplätzen durch zu- und abfahrende Fahrzeuge ausgehen.

b) Schallimmissionen

die von der B3, der Rheintalbahn, der Sander Straße und der Straße „Im See“ auf das Plangebiet einwirken.

4.4.5 Geruchsimmissionen

Mit Geruchsimmissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist nicht zu rechnen. Der Gewerbestandort wird ebenfalls keine Geruchsemmissionen erzeugen, die auf die Nachbarschaft Einfluss haben.

Zu Ziffer 4.4.2 bis 4.4.4

Die Lärmkonflikte werden durch entsprechende Festsetzungen, die ihre Grundlage im Gutachten Dr. Jans Nr. 6456/1339 vom 28.04.2021 (Prognose zur Beurteilung der Betriebs- und Schienenverkehrslärmeinwirkung) finden, im Bebauungsplan gelöst. (Siehe Anlage 3).

4.5 Technische Infrastruktur

4.5.1 Energieversorgung

Das Gebiet wird über die bestehenden Leitungen des Energieversorgungsunternehmens Überlandwerk Mittelbaden mit elektrischem Strom versorgt.

4.5.2 Trinkwasser

Das Gebiet ist an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Die Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden öffentlich Verkehrsflächen verlegt.

4.5.3 Entwässerung

Schmutzwasserabflüsse

Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Abwassersystem zugeführt.

Oberflächenwasser

Wenn über das Bodengutachten eine Versickerungsmöglichkeit auf dem Plangebiet nachgewiesen werden kann, soll Regenwasser oberirdisch oder über Grundleitungen in eine Retentionsfläche abgeleitet und dort zur Versickerung kommen

5.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Tabelle 1

FNP Änderungsfläche Flst-Nr. 1197,1198		
Änderungsbereich im Appenweier	5.330 m ²	0,533 ha
Erweiterung Gewerbegebiet (G)		

6.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S.313) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S.1095/1098).

Teil B - Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats nach § 2 Abs. 1 BauGB	am	13.05.2019
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Mitteilungsblatt der Gemeinde Appenweier	vom	16.10.2020
3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom bis	16.10.2020 27.11.2020
4.	Öffentliche Bekanntmachung der 1. Offenlage durch Mitteilungsblatt Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB,	am vom bis	16.10.2020 26.10.2020 27.11.2020
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom bis	02.01.2023 03.02.2023
6.	Öffentliche Bekanntmachung der 2. Offenlage durch Mitteilungsblatt Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	am vom bis	23.12.2022 02.01.2023 03.02.2023
7.	Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB	am	18.03.2024
8.	Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß §6 Abs.1 BauGB erfolgte durch das Landratsamt Ortenaukreis	am	14.05.24
9.	Bekanntmachung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB	am	05.07.24
10.	Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung	am	05.07.24

7.0 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG § 6a BauGB

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan „Im See Süd“ werden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beteiligt. Die bei der Beteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden berücksichtigt:

Folgende Nummerierung entsprechend Abwägungstabelle

➤ 6 Baurechtsamt:	Hinweise zur Begründung
➤ 8.1 Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht:	Hinweise zum Lärmschutz
➤ 13.1 Gesundheitsamt:	Lärmschutzgutachten
➤ 18 Regionalverband:	FNP-Änderung hat keine Einzelhandels-Nutzung zum Ziel
➤ B1 + B2 Öffentlichkeit:	Nachweise wo die Anregungen der Öffentlichkeit berücksichtigt wurden.

Anderweitige Alternativplanungen wurden nicht durchgeführt, da sich der Inhalt des Bebauungsplanes auf ein bestehendes Gewerbegebietsgrundstück bezieht.

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy
Hindenburgplatz 4
77767 Appenweier

Freier Architekt
Brudy

Appenweier, den 25.03.2024

Appenweier, den 15.02.2024

Viktor Lorenz

- Der Bürgermeister -



J. Brudy

- Der Planer -

Genehmigt gemäß § 6 Bau GB
Landratsamt Ortenaukreis

Offenburg, den 14. Mai 2024



Schaub

Handwritten text, possibly a signature or date.

Landkreis Osterode
Gesamtgericht Osterode

Handwritten signature and a circular official seal.