

## **Vorlage zu TOP 2**

**der öffentlichen Versammlung des Zweckverbandes Gewerbepark mit  
Regionalflughafen Söllingen am 06.12. 2017**

### **3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Baden-Airpark - E-Sektor“ Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB**

---

#### **A. Vorbemerkungen zum Auslegungsbeschluss**

##### **1 Zum bisherigen Verfahrensablauf und aktuellen Verfahrensstand**

Auf der Grundlage des von der Versammlung am 07.05.2015 gefassten Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde inzwischen der Entwurf mit dessen Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen fertiggestellt. Mit den nachfolgend erläuterten Verfahrensschritten hat die Planbearbeitung den Stand für eine mögliche öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erreicht.

Dazu wird auf die der Vorlage beigefügten Unterlagen mit der Planzeichnung (Anlage 1) sowie dem textlichen Teil mit den Textfestsetzungen und der Begründung (Anlage 2), jeweils in den Fassungen vom 21.11.2017, verwiesen. Beigefügt sind ferner zwei Kartenausschnitte mit Darstellung der auf planexternen Flächen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegene Bereiche).

##### **1.1 Allgemeines zum Verfahren**

Wie bereits in der Vorlage zum oben erwähnten Aufstellungsbeschluss dargelegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Standardverfahren nach § 2ff. BauGB, nachdem ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB infolge der vorliegend vorzunehmenden Umweltprüfung in Anwendung von § 2 Abs. 4 BauGB nicht in Betracht kommen konnte.

Grund dafür sind die mit der geplanten Erweiterung der Bauflächen notwendigen Eingriffe in naturschutzfachlich hochwertige Flächen, die sowohl im bisher geltenden Bebauungsplan als Biotopvernetzungsflächen ausgewiesen sind als auch in ihrem Umfang von der kartierten, weit größeren Biotopfläche der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) in einer Gesamtgröße von ca. 126 ha mit erfasst wurden (zu der auch die Flächen des freien Flughafenfeldes gehören). Und infolgedessen ließ sich schon deshalb nicht von vornherein die etwaige Feststellung treffen, dass von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, was für ein beschleunigtes Verfahren Voraussetzung gewesen wäre.

##### **1.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Eine erste Abstimmung mit den gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange diente dem Zweck, anhand eines Vorentwurfes zum Bebauungsplan

- zum einen die konkreten Betroffenheiten, soweit gegeben, mit den Trägern in deren Zuständigkeiten oder Aufgabenstellungen zu erfahren und zu erörtern und
- zum anderen – und dies hauptsächlich - den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad für die vorzunehmende Umweltprüfung abzuklären.

Zu diesem Zweck wurde außer dem Vorentwurf zur Anhörung ein auf die Umweltbelange eingehendes sogenanntes "Scoping-Papier" an die Hand gegeben und zu einer Besprechung am 29.09.2015 eingeladen. Im Ergebnis bestanden gegen den beabsichtigten Umfang, auf den sich eine Untersuchung für eine Umweltprüfung erstrecken soll, keine Einwände. Die vom Umweltamt des Landratsamtes Rastatt als Bodenschutzbehörde gegebene Anregung, nach welcher Methodik die auf das Schutzgut Boden einwirkenden Eingriffe bewertet werden sollen, wurde für die weitere Bearbeitung mit aufgenommen.

In Anbetracht der Thematik und ihrer Tragweite, die hier zu betrachten war, erschien es angezeigt, nach Vorliegen des vom Fachbüro aglR (angewandte Geographie und Landschaftsplanung Rastatt) verfassten Umweltberichts (Erstfassung Juli 2016) im Nachgang zur vorangegangenen Trägeranhörung mit den Beteiligten einen Abgleich vorzunehmen, ob es ggf. noch ergänzender Untersuchungen oder Darstellungen bedürfe. Das erfolgte mit einem Beteiligungsschreiben vom 02.09.2016. Ausgenommen von der darauf eingehenden Stellungnahme des LRA Rastatt gab es bei dieser wiederholten Anhörung keine Beiträge, die ein weiteres Eingehen erforderten.

Das LRA Rastatt hingegen hatte mit Blick auf die Eingriffe in die Biotopflächen und der Betroffenheit des Schutzgutes Boden und des jeweiligen Ausgleichs in seiner Stellungnahme vom 04.10.2016 zunächst noch verschiedene abzuklärende, dem näheren Verständnis dienende Punkte angesprochen, bevor eine abschließende Stellungnahme erfolgen könne. Das konnte im Kontakt mit vertiefenden Erläuterungen seitens des Zweckverbandes sowie Klärstellungen und Ergänzungen im Umweltbericht, der damit aktuell in der Fassung vom April 2017 vorliegt, ausgeräumt werden. So u. a. die Feststellung, dass mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen ein schutzgutübergreifender Ausgleich im gegenseitigen Verhältnis bei den Schutzgütern Biotop und Boden erzielt werde und dabei zugleich die artenschutzrechtlichen Belange funktional mit abgedeckt werden können.

Hilfreich in einer Gesamtbetrachtung hat dazu nicht zuletzt auch der vom Zweckverband dargestellte Rückblick auf die Entstehungsgeschichte des Bebauungsplanes für den Gewerbepark Baden-Airpark und dem dazu durchgeführten Aufstellungsverfahren im Zeitraum 1997 bis 2003 beigetragen. Denn damals war die Fläche, um die es bei dem Eingriff heute geht, als ehemalige militärische Nutzfläche zunächst noch als Baufläche in die Planung des Baubereichs im Sektor E mit einbezogen.

Noch vor dem Satzungsbeschluss im September 2003 wurde sie jedoch in Anbetracht des seinerzeit großen Angebots an freien Gewerbeflächen im Gewerbepark wieder abgetrennt und der unmittelbar angrenzenden, schon zuvor vorgesehen Biotopvernetzungsfläche zugeordnet. Es sollte, so die dazu angestellte Erwägung, im Hinblick auf die damals noch großen freien Gewerbeflächen nicht der Fall eintreten, einen Eingriff in diese naturschutzfachlich hochwertige Fläche kraft Bauflächenausweisung zugunsten eines Bauvorhabens zur Unzeit

zulassen zu müssen. Insofern eine damals mehr zeitbezogene Rücksichtnahme, die letzten Endes auch damit zu tun hatte, dass das damals für den gesamten Gewerbepark aufgestellte Ausgleichskonzept mit Ersatzlebensräumen für Fauna und Flora mit zahlreichen planexternen Flächen im Gesamtumfang von rund 38 ha erst noch in den Folgejahren zur Realisierung kommen musste.

Weiteres zum Thema Naturschutzbelange siehe unter nachstehender Ziffer 2.

Vorgesehen ist, die ohnehin vorzunehmende Unterrichtung der Behörden und Träger öffentliche Belange über die stattfindende öffentlichen Auslegung mit der gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Trägeranhörung in zweiten Stufe zu verbinden. Und sollte in den eingehenden Stellungnahmen von Bürgern und sonstigen Betroffenen umweltrelevante Belange angesprochen werden, die breiterer Abklärung bedürfen, kann es auch angezeigt sein, eine wiederholte Trägeranhörung durchzuführen.

### **1.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Zu dieser Beteiligung wurde förmlich zu einer öffentlich stattfindenden Veranstaltung eingeladen, die am 01.12.2015 um 19.00 Uhr auf dem Baden-Airpark, Tagungscenter Gebäude B 216, Raum Hamburg stattgefunden hat. Die inhaltliche Unterrichtung entsprach hierbei den Erfordernissen des § 3 Abs. 1 BauGB. Anregungen, die zu prüfen und in der weiteren Planarbeit ggf. mit zu berücksichtigen wären, sind von den Anwesenden nicht vorgetragen worden und auch nicht später eingegangen.

Ein Vertreter der Landmaschinenfabrik Rauch, deren Betriebsgelände die für Sicherstellung ihrer längerfristigen Entwicklung mit dieser Planung eine Erweiterung erfahren wird, legte die Gesichtspunkte bzw. Bedürfnisse dar, die solches erfordern. Es sind vor allem die immer größer werdenden Geräte, für die größere Montagehallen und Lagerflächen benötigt werden. Und dies ist nicht zuletzt auf die Notwendigkeit zurückzuführen, bei den saisonal beeinflussten marktüblichen Nachfrage- und Absatzbedingungen auf Vorrat produzieren zu müssen.

## **2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Anschluss an die Ausführungen unter Ziffer 1.1 bleibt nochmals kurz auf die Eingriffe in die Biotopflächen einzugehen.

Der von der LUBW kartierten, unter der registrierten BiotopNr. 172 142 161 007 gelisteten Fläche kommt aufgrund des darauf hauptsächlich Vorkommens von Sand- und Magerrasen als funktional trockenwarmer Standortort eine besondere Bedeutung im Sinne des § 30 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu. Damit unterliegt die Eingriffsfläche außerhalb der bisherigen Baugebietsabgrenzung im Sektor E gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG dem gesetzunmittelbaren Biotopschutz.

In derart geschützte Flächen darf gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG nur nach einer erfolgten Ausnahmeentscheidung eingegriffen werden. Unabdingbare Voraussetzung dafür ist ein Ausgleich der mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen. Das lässt sich mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen im anschließenden F-Sektor und einer außerhalb des Flughafens

fengeländes gelegenen Ackerfläche erfüllen. Da hierzu wegen der planexternen Ausgleichsmaßnahmen deren Sicherstellung in einem städtebaulichen Vertrag zu erfolgen hat und darin zu regeln ist, wer zur Durchführung des Ausgleiches verpflichtet sein wird, bietet es sich an, unter Einbeziehen der Naturschutzbehörde die Ausnahmeentscheidung in dieses Vertragswerk mit aufzunehmen. Der Abschluss des Vertrages hat dabei, darüber besteht Einigkeit, noch vor dem Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen, aus der noch weitere Einzelheiten zu dieser Thematik zu entnehmen sind.

### **3 Bauliche Nutzflächen**

Im Hinblick auf das oben erörterte Einbeziehen von bislang nicht in die bauliche Nutzung einbezogenen Flächen gilt es festzuhalten, dass dies nicht dem überwiegenden Zweck dient, sie hauptsächlich für zu errichtende Gebäude in Anspruch zu nehmen. Denn wie schon oben unter Ziffer 1.2 ausgeführt, soll damit auch und vorwiegend der Bedarf an befestigten offenen Lagerflächen abgedeckt werden. Daher ist die Baugrundstücksfläche auch weiter gezogen als der darin liegende, enger abgegrenzte Baubereich, in dem Gebäude größeren Umfangs errichtet werden können.

Lagerflächen im Freien sind allerdings auch in einem nur mit Bodenbelägen versiegelten Zustand ebenso wie alle anderen baulichen Anlagen auf das Maß der höchst zulässigen Grundstücksausnutzung (GRZ) anzurechnen. Daher bedarf es, wie schon in zurückliegenden Beratungen betrachtet, einer Erhöhung der bisher zulässigen GRZ von 0,8 auf 0,9 (Verhältniswert zur gesamten Baugrundstücksfläche). Das berücksichtigen die textlichen Festsetzungen des Änderungsentwurfs.

### **4 Schlussbemerkung**

Bei dem gegebenen Sachstand kann der Verbandsversammlung empfohlen werden, den nachstehenden Auslegungsbeschluss zu fassen.

## **B. Beschlussantrag zum Fassen des Auslegungsbeschlusses**

Die Verbandsversammlung beschließt:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfs fortgesetzt.
2. Der öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf in der Fassung vom 21.11.2017 einschließlich seiner Begründung vom 21.11.2017 zugrunde zu legen.
3. Die Verbandsverwaltung wird ermächtigt, Korrekturen an der Entwurfsfassung vorzunehmen, soweit diese die Grundzüge der Planänderung nicht berühren.

- Der Verbandsvorsitzende -