

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 02.07.2024		
Beratungspunkt	<b>Bebauungsplan Bregwerk Paletten / Wolterdingen - Zustimmung Abwägungsvorschläge, Billigung Planentwurf und Offenlegungsbeschluss</b>		
Anlagen	Anlage 1 - Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich i.d.F.v. 05.06.2024 Anlage 2 - Zeichnerischer Teil (Entwurf) i.d.F.v. 05.06.2024 Anlage 3 - Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung vom 05.06.2024 Anlage 4 - Planungsrechtliche Festsetzungen (Entwurf) i.d.F.v. 05.06.2024 Anlage 5 - Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) i.d.F.v. 05.06.2024 Anlage 6 - Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) i.d.F.v. 05.06.2024 Anlage 7 - Schalltechnische Untersuchung vom 20.05.2023 Anlage 8 - Artenschutzrechtliche Prüfung i.d.F.v. 13.06.2023 Anlage 9 - Natura 2000 Vorprüfung i.d.F. v. 05.12.2023 Anlage 10 - Umweltbericht mit Bestandsplan i.d.F.v. 05.12.2023		
Kontierung			
Gäste	Herr Volker Bölle, Bregwerk Paletten GmbH / Donaueschingen Herr Andreas Gorgol, Gfrörer Ingenieure / Empfingen Herr Christoph Wernet, Ingenieurbüro Wernet / Donaueschingen		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-051/23	Sitzung GR-Ö	Datum 26.09.2023

Erläuterungen:

Die Firma Bregwerk Paletten GmbH ist Teil der Schweizer Holliger Firmengruppe aus Boniswil und verfügt über zwei Standorte: In der Bregwerkstraße 7 in Wolterdingen sowie in der Robert-Bosch-Straße 5 im Donaueschinger Gewerbegebiet „Breitelen Strangen“. Wegen der guten Auftragslage will die Firma am Wolterdinger Standort zur künftigen Existenzsicherung umfassend expandieren: Sie benötigt weitere Produktionsgebäude und überdachte Lagerflächen.

Darüber hinaus soll die seit Jahrzehnten bestehende und im Flächennutzungsplan 2020 dargestellte Gewerbefläche / gewerbliche Nutzung (endlich) über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. In diesem Zusammenhang will man die Lkw-Zufahrt zur Firma dahingehend optimieren bzw. verändern, so dass die angrenzende Wohnbebauung entlang der Bregwerkstraße entlastet wird.

Vorgesehen ist, das Bauvorhaben – mit einem Volumen von über 10 Mio. € – entsprechend des Entwicklungskonzeptes in Abschnitten umzusetzen.

Das Plangebiet befindet sich östlich von Wolterdingen. Im Osten, Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im Norden grenzen Wohngebäude an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bregwerk Paletten" soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete, städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sichergestellt werden. Die Kosten hierfür trägt die Firma Holliger Paletten, Donaueschingen.

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) - mit Umweltbericht inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag - durchgeführt.

In Bezug auf das Bebauungsverfahren anlässlich der Erweiterung des Unternehmens sind vom Gemeinderat (TOP 4-051/23, 26.09.2023) folgende Beschlüsse gefasst worden:

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.09.2023
- Beschluss Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und Beteiligung nach § 3 (1) BauGB am 26.09.2023
- Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und Beteiligung nach § 3 (1) BauGB vom 13.10.2023 / 16.10.2023 bis 17.11.2023

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 16.10.2023 bis 17.11.2023 durchgeführt, die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.10.2023 bis 17.11.2023.

Auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken musste der Bebauungsplanvorentwurf – neben kleineren Ergänzungen und Anpassungen – insbesondere in folgenden Punkten geändert werden (die Änderungen sind in den beiliegenden Planunterlagen grau markiert):

- Reduzierung Geltungsbereich / Rücknahme LKW-Haltebucht an L 180 Donaueschinger Straße auf Flst. 1751
- Verschiebung Grenze private Straßenverkehrsfläche / öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich der neuen LKW-Zuwegung
- Aufnahme von Ausführungen zu Gewässerrandstreifen in den textlichen Festsetzungen in der Begründung / Reduzierung der Baufenster im östlichen Plangebiet
- Neuformulierung Festsetzung zu Niederschlagswasser von "wassergefährdender Dächer"
- Ergänzung von zwei zu verhängenden Halbhöhlenkästen
- Ergänzung Begrüpfungspflicht von Flachdächern mit mind. 10 cm Substrat
- Ergänzung Pflanzpflicht von 8 großkronigen Laub- oder Obstbäumen im Plangebiet
- Ergänzung externe Ausgleichsmaßnahme auf benachbartem Flst. 214/4 (Entwicklung einer 8.800 m<sup>2</sup> großen Magerwiese und Pflanzung von 12 hochstämmigen Obstbäumen)
- Ergänzung Hinweise um diverse Aspekte
- Ergänzung Begründung + Anlagen (Ausführungen zu Sichtfeldern an Donaueschinger Straße)
- Aktualisierung Natura 2000 Vorprüfung um Vogelschutzgebiet
- Erstellung Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (durch die externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf dem benachbarten Grundstück 214/4 im Eigentum der Firma Bregwerk kann der naturschutzrechtliche Ausgleich vollständig erbracht werden).

Es sollen Beschlüsse über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus

1. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich i.d.F.v. 05.06.2024
2. Zeichnerischer Teil (Entwurf) i.d.F.v. 05.06.2024
3. Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung vom 05.06.2024
4. Planungsrechtliche Festsetzungen (Entwurf) i.d.F.v. 05.06.2024
5. Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) i.d.F.v. 05.06.2024
6. Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) i.d.F.v. 05.06.2024
7. Schalltechnische Untersuchung vom 20.05.2023
8. Artenschutzrechtliche Prüfung i.d.F.v. 13.06.2023
9. Natura 2000 Vorprüfung i.d.F. v. 05.12.2023
10. Umweltbericht mit Bestandsplan i.d.F.v. 05.12.2023

und über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst werden.

Herr Volker Bölle / Bregwerk Paletten GmbH, Herr Andreas Gorgol / Gfrörer Ingenieure und Herr Christoph Wernet / Ingenieurbüro Wernet sind in der Sitzung anwesend.

1  
5  
9  
BM  
OB

Beschlussvorschlag:

1. Die Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangene Stellungnahmen wird gemäß Empfehlung des Planungsbüros bzw. der Verwaltung beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Textlichen Festsetzungen wird in der Fassung vom 05.06.2024 gebilligt.
3. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.06.2024 werden gebilligt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird in Form einer öffentlichen Auslegung (Offenlage) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt.

Beratung: