

Gemeinde Inzlingen**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften****„Erweiterung Horland“****Begründung****1. Anlaß für die Planaufstellung / Planungsziele**

Der Gemeinderat von Inzlingen hat in öffentlicher Sitzung am 11.03.2008 das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Horland“ eingeleitet.

Anlaß für den Aufstellungsbeschluß war die geplante und städtebaulich erwünschte Verlagerung einer bestehenden Schlosserei aus der beengten Innerortslage an einen neuen Standort an der Schloßstraße (K 6332), um die notwendigen Spielräume für die weitere Entwicklung des Betriebes zu schaffen.

Es handelt sich um einen der wenigen gewerblichen Betriebe von Inzlingen, der aus strukturpolitischen Erwägungen unbedingt am Ort gehalten werden soll.

Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Horland“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die künftige gewerbliche Nutzung einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche im unmittelbaren Anschluß an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Horland“ geschaffen werden.

Darüber hinaus sollen folgende Planungsziele gesichert werden:

- Standortsicherung für klassisches Gewerbe und Handwerk, Ausschluß von Verkaufsflächen des Einzelhandels,
- Einfügung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Ausschluß von Tankstellen wegen des Immissions- und Gefährdungspotentials,
- Ausschluß von Vergnügungsstätten jeder Art mit den sonst zu erwartenden negativen Folgewirkungen.

Der Gemeinderat hatte in der gleichen Sitzung dem Vorentwurf zugestimmt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen.

Im Beteiligungsverfahren waren Anregungen gegeben worden, die in den folgenden Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften eingeflossen waren. U. a. wurden entsprechend der Forderung des Fachbereichs Forst beim Landratsamt Lörrach Betriebswohnungen i.S.v. § 8(3) Nr.1 BauGB wegen der Lage des geplanten Gebäudes direkt unterhalb des Waldrandes ausgeschlossen.

Zusätzlich war die Immissionssituation gutachterlich untersucht und ein Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung erarbeitet worden, dessen Ergebnisse und fachliche Vorschläge im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Der Gemeinderat hatte daraufhin am 16.09.2008 in öffentlicher Sitzung dem Entwurf zugestimmt und beschlossen, die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange i.S.v. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen hatten sich weitere Ergänzungen der Festsetzungen ergeben; die bestehende 110-KV-Freileitung Wyhlen- Lörrach wurde mit dem maßgeblichen Leitungsschutzstreifen und der sich daraus ergebenden Beschränkung der Unterpflanz-Höhe nachrichtlich aufgenommen, außerdem wurden im Einmündungsbereich der Zufahrt des künftigen Betriebsareals in die K 6332 noch freizuhaltende Sichtdreiecke mit 10 x 70 m Länge aufgenommen.

Weil die Durchführung der beiden außerhalb des Planungsgebiets liegenden Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken des Vorhabensträgers durch eine Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger gesichert werden konnte, hat der Gemeinderat daraufhin in öffentlicher Sitzung vom 17.11.2008 den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Satzungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Inzlingen zwischen der Schloßstraße (Kreisstraße **K6332**) und einer westlich angrenzenden Waldfläche unterhalb der ansteigenden Hanglage. Es handelt sich im Wesentlichen um eine bisher landwirtschaftlich genutzte, nur gering geneigte Fläche, die an der Südgrenze bereits einen starken Geländeversprung zum tiefer gelegenen Nachbargrundstück Fl.St.Nr. 2457 aufweist und mit nur wenigen zusätzlichen Geländemodellierungen bebaut werden kann.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an den rechtskräftigen Gewerbe- Bebauungsplan „Horland“ an, es besteht aus zwei einbezogenen Grundstücken (davon Fl.St.Nr. 2449 nur teilweise) und hat insgesamt eine Größe von ca. 0,54 ha.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lörrach- Inzlingen wurde im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB ergänzt.

Ein Planauszug der Änderungsfassung des FNP im Maßstab 1: 5.000, Stand 11.03.2008, mit Darstellung des Ergänzungsbereichs ist beigegefügt.

Nachdem die maßgeblichen raumordnungsrelevanten Träger Öffentlicher Belange im frühzeitigen Beteiligungsverfahren grundsätzliche Zustimmung signalisiert hatten, hatte der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.09.2008 beschlossen, das Parallelverfahren weiterzuführen und den Änderungsentwurf des FNP gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen. Im diesem Beteiligungsverfahren wurden jedoch keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen wären.

Daher hat der Gemeinderat in Öffentlicher Sitzung am 17.11.2008 auch der vorliegenden Änderungsfassung des FNP zugestimmt.

Nach dem Stand der Planung ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan "Erweiterung Horland" aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

4. Erschließung

4.1 Straßen, Betriebszufahrt, Fußwege

Das künftige Betriebsareal soll von der unmittelbar vorbeiführenden Schloßstraße (Kreisstraße **K 6332**) erschlossen werden, die Zufahrt kann wegen der topographischen Situation sinnvollerweise nur an der im Plan vorgesehenen Stelle erfolgen, weil nur hier ein höhengleicher Anschluß an die übergeordnete Straße möglich ist.

Die im Planteil dargestellten Sichtflächen im Einmündungsbereich sind von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten, das betrifft insbesondere Einfriedigungen und Nebenanlagen. Zulässig sind jedoch Verkehrszeichen, Lichtmasten und einzelne hochstämmige Laubbäume.

In dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten übrigen Grundstücksbereich sind befahrbare **Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen** entsprechend ausgeschlossen.

Der an der westliche Seite der Schloßstraße bereits bestehende Trampelpfad soll zu einem straßenbegleitenden Fußweg mit einer Breite von 1,75 m ausgebaut werden, von diesem Weg aus kann im südöstlichen Grundstücksbereich auch ein fußläufiger Zugang zum Betriebsgrundstück angelegt werden.

Auf dem Betriebsgrundstück ist eine Umfahrung des Betriebsgebäudes geplant, die auch von LKWs genutzt werden kann und aufwendige Wendeanlagen erspart.

Entsprechend dem festgesetzten Überfahrtsrecht für das gesamte künftige Betriebsareal kann sie auch von den Eigentümern der angrenzenden Waldgrundstücke und den von ihr beauftragten Fuhrunternehmern für die Waldbewirtschaftung genutzt werden.

4.2 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, andere Medien

Die Abwasserbeseitigung des geplanten Betriebes ist ebenso wie die Wasserversorgung und die Versorgung mit anderen Medien durch einen Anschluß an die jeweiligen Netze möglich. Hierzu müssen jedoch die bestehenden Leitungsstränge in der Schloßstraße teilweise verlängert werden.

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser für den Betrieb und zur Bewässerung der privaten Grünflächen auf dem Areal zu nutzen und eine Retentionszisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 10 m³ anzulegen.

Die bestehende 110-KV Hochspannungs- Freileitung Wyhlen-Lörrach berührt den nordöstlichen Rand des Planungsgebiets. Innerhalb des im Plan festgesetzten und farbig gekennzeichneten Schutzstreifens mit 25 m Breite ist die Unterpflanzhöhe beschränkt. Im Einzelfall ist eine Abstimmung mit der Energiedienst Netze GmbH, Rheinfelden, erforderlich.

5. Geplante Bebauung / Art und Maß der Nutzung

Auf dem künftigen Betriebsareal soll eine kombinierte Lager- und Produktionshalle mit südlich angegliedertem Bürotrakt errichtet werden, zu diesem Zweck soll ein bereits an anderer Stelle bestehendes Gebäude abgebaut und an den neuen Standort transloziert werden.

Westlich des langgestreckten Gebäudekörpers soll eine Kranbahn angebaut werden, mit deren Hilfe eingehende Rohmaterialien und die hier hergestellten Produkte ab- und aufgeladen werden können, die Flächen unter der Kranbahn sind teilweise befahrbar, sollen jedoch teilweise auch nur als Materiallager genutzt und daher nicht vollständig versiegelt werden.

Das künftige Betriebsgrundstück wird grundsätzlich als **Gewerbegebiet (GE)** i. S. v. § 8 BauNVO festgesetzt, jedoch mit folgenden Modifizierungen auf der Grundlage von § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO:

Um die Fläche planungsrechtlich auch langfristig für klassisches Handwerk und Gewerbe zu sichern, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht bzw. auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben an diesem peripheren Standort erfolgt wegen der zu erhaltenden Versorgungsfunktion des Ortskerns und wegen der ansonsten zu erwartenden Verkehrsproblematik. Tankstellen sind aus dem letztgenannten Grund ebenfalls ausgeschlossen, darüber hinaus auch wegen des Emissions- und Gefährdungspotentials.

Wegen der Unterschreitung des Waldabstandes und des damit gegebenen Gefährdungspotentials wurden entsprechend der Forderung der Forstverwaltung auch Betriebswohnungen i. S. v. § 8(3) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen bzw. auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

Insofern ist das Gewerbegebiet gem. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO **eingeschränkt**; in die Nutzungsschablone im Planteil wurde ein entsprechender Hinweis (**GE e**) aufgenommen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird bestimmt durch die im Planteil M 1:500 festgesetzten überbaubaren Flächen, die **Grundflächenzahl (GRZ)** und die zulässige **Zahl der Vollgeschosse (Z)** als Höchstgrenze, sowie durch maximale Trauf- und Gebäudehöhen.

Die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die maximal zulässige Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Fertigmaß), die sich an der Höhe der neuen Betriebszufahrt im Anschlußbereich an die Schloßstraße orientiert. Sie gelten sinngemäß auch für bauliche Anlagen.

- Die maximale **Traufhöhe** beträgt 7,0 m.
- Die maximale **Gebäudehöhe** darf um bis zu 3,5 m über der maximal zulässigen Traufhöhe liegen. Sie kann mit untergeordneten technischen Aufbauten wie Abluftanlagen, Kühlungsaggregaten o.ä. geringfügig überschritten werden, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist.

Als **Bauweise** wird die abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind im zeichnerischen Teil durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dabei wird entsprechend dem Planeintrag unterschieden nach einem Baufenster für Gebäude, bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie einem Baufenster für die geplante, nicht überdachte Kranbahn, Nebenanlagen und Lagerflächen.

6. Waldabstand

Mit der nach dem vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Bebauung wird der Regelwaldabstand nach § 4(3) BauGB deutlich unterschritten.

Entsprechend der Forderung des Fachbereichs Forst beim Landratsamt Lörrach wurden daher **Betriebswohnungen** i.S.v. § 8(3) Nr.1 BauGB **ausgeschlossen**.

Bei der Ausführung der geplanten Gebäude werden besondere **statische bzw. konstruktive Maßnahmen** erforderlich; dies ist bei der Objektplanung zu beachten.

Soweit der Vorhabensträger die angrenzenden Waldflächen nicht bereits erwerben konnte, hat er die von der Forstverwaltung geforderten **Haftverzichtserklärungen** zur Freistellung der angrenzenden betroffenen Waldbesitzer vorgelegt.

Um Erschwernisse bei der Waldbewirtschaftung zu vermeiden, wurde im Bebauungsplan- Entwurf ein **Überfahrtsrecht** auf dem künftigen Betriebsgelände zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Waldgrundstücke festgesetzt.

7. Immissions-Situation

Dem Bebauungsplan beigelegt ist die „Berechnung der Schallimmissionen im Umfeld des Betriebs im Gewann Horland“ des Büros für Umwelt- Engineering, Bad Beltingen, vom 20. August 2008 zu den schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Betriebsansiedlung.

Das Immissionsgutachten ermittelt die potentiellen Auswirkungen der betrieblichen Aktivitäten zur Tages- und zur Nachtzeit sowie des zugehörigen Verkehrsaufkommens auf die nächstgelegenen Anlieger, unter Berücksichtigung der für die betreffenden Gebäude maßgeblichen planungsrechtlichen Festsetzungen.

Untersucht wurden 5 Aufpunkte. Die Berechnungen wurde für ungünstige Betriebsverhältnisse durchgeführt, um auf der sicheren Seite zu liegen; mit wenigen Ausnahmen wurden keine Zeitkorrekturen vorgenommen, statt zwei bis drei LKW/Tag wurden rechnerisch 5 LKW/Tag angesetzt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, daß „die Immissionswerte im Bereich der nächstgelegenen Bebauung die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm für jede Art der betrachteten Nutzungen deutlich unterschreiten“. Die jeweiligen Richtwerte für die Nachtzeit würden selbst bei Arbeiten mit geöffneten Rolltoren nicht erreicht. Überschreitungen der Richtwerte sind nicht zu befürchten.

Es sind daher weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

8. Grünordnung/ Umweltbericht/ Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Im Hinblick auf die exponierte Lage des Planungsgebiets haben Maßnahmen der Grünordnung eine besondere Bedeutung.

Im Verfahren wurden daher geeignete Maßnahmen der Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft definiert und mit den maßgeblichen Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorabgestimmt.

Die vorgefundene Situation ist im vorliegenden **Umweltbericht** des Büros für Garten- und Landschaftsplanung Kunz, Todtnauberg mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erfaßt und bewertet.

Der Umweltbericht i. d. F. vom 17.11.2008 ist eigenständiger Teil der Begründung.

Aus städtebaulicher Sicht werden Maßnahmen erforderlich, um das Vorhaben in das Landschaftsbild einzubinden.

Darüber hinaus wurden auch zur Kompensation der vorgesehenen Eingriffe in die diversen Schutzgüter auf Grundlage des Umweltberichts (Kap.6; Grünplanerische

Festsetzungen und Maßnahmenplan) detaillierte Festsetzungen in den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Es handelt sich im Einzelnen um:

- Pflanzgebote für eine **Reihe von Laubbäumen** auf einem anzulegenden Grünstreifen entlang der Schloßstraße (Hochstämme mit definiertem Mindest-Stammumfang aus standortgerechtem, autochthonem Pflanzmaterial),
- Anpflanzung von **Feldgehölzen und Laubbäumen** auf der im Planteil dargestellten Ausgleichsfläche nördlich des eigentlichen Betriebsareals. Eine Stufung der Pflanzungen in Kraut- und Strauchschicht sowie Bäume unterschiedlicher Ordnung ist vorgegeben.
- Bepflanzung der südlichen Böschungs- Grünfläche mit einer Feldhecke aus heimischen Sträuchern,
- Festsetzungen zum Bodenschutz sowie zur Nutzung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.

Zwei im Umweltbericht genannte Einzelmaßnahmen liegen außerhalb des Planungsgebiets.

Es handelt sich um die Umwandlung des auf Flurstück Nr. 4278/2 bestehenden Fichtenwaldes in einen standortgerechten und naturnahen Laubmischwald (Maßnahme Nr. E1) sowie um die Anpflanzung, Pflege und dauerhafte Unterhaltung von 11 hochstämmigen Streuobstbäumen auf den Flurstücken Nr. 3376 und 3377 auf Gemarkung Inzlingen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen (Maßnahme Nr. E2).

Diese Maßnahmen werden durch den Bauherrn und Vorhabensträger entsprechend der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Gemeinde auf eigenen Grundstücken realisiert. Da somit eine eigenständige rechtliche Grundlage für die Umsetzung besteht, kann auf eine Einbeziehung in die Abgrenzung des Bebauungsplans verzichtet werden.

Die maßgeblichen Lageplan-Ausschnitte M 1:1.000 sind jedoch dieser Begründung als Anlage beigefügt.

9. Städtebauliche Gestaltung

Um die angestrebte städtebauliche Qualität rechtlich zu sichern, insbesondere zur Einbindung der neuen Gebäude in das dörfliche und landschaftliche Umfeld, sind in den Textlichen Festsetzungen und in den Örtlichen Bauvorschriften Gestaltungs-festsetzungen und -regelungen enthalten.

Hierzu gehören insbesondere die Festsetzungen zur Höhenlage, zur Höhenentwicklung und zur Ausrichtung der Gebäude, sowie zu Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Einfriedigungen und Freileitungen.

Der Fachbereich Straßen Verkehr Sicherheit der Stadt Lörrach und die Polizeidirektion Lörrach weisen darauf hin, daß Werbeanlagen außerhalb geschlossener Ortschaften nur zulässig sind, wenn dadurch keine Verkehrsbeeinträchtigungen entstehen.

Die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen ergibt sich aus der Lage und Dimension der festgesetzten Baufenster, sie orientieren sich i. d. R. am Straßen- bzw. Geländeverlauf.

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sollen verkabelt werden, weil Freileitungen nicht den gestalterischen Zielvorstellungen der Gemeinde Inzlingen für exponierte Baugebiete entsprechen.

Freileitungen entsprechen darüber hinaus allenfalls dem technischen Standard der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts.

10. Realisierung / Kosten

Aufgrund der abgeschlossenen Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Vorhabensträger kann die Vorbereitung und die Planung kostenneutral für die Gemeinde Inzlingen abgewickelt werden. Die Vereinbarung enthält auch Regelungen zur Durchführung und zum dauernden Unterhalt der Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken des Vorhabensträgers außerhalb des Plangebiets, die in der Anlage zur Begründung dargestellt sind.

Das Vorhaben soll schnellstmöglich realisiert werden, mit den betroffenen Grundstückseigentümern konnte bereits Einvernehmen hergestellt werden, der zu erwartende Aufwand für die Durchführung der erforderlichen Erschließungsarbeiten ist überschaubar.

erarbeitet zum 11. 03. 2008
ergänzt zum 16. 09. 2008
ergänzt zum 17. 11. 2008
Rechtskraft am 04.12. 2008

LÖRRACHER STADTBAU- GmbH
ppa.

W. Arens
W. Arens, Dipl. Ing.

Inzlingen, den **03. Dez. 2008**
(Datum der Ausfertigung)



Hildebrand
(Hildebrand)
Bürgermeister

Anlage:

Planausschnitte M 1: 1.000 der Ausgleichsmaßnahmen:

- **Einzelmaßnahme E1**, Umwandlung von Fichtenwald in standortgerechten Laubmischwald; Flurstück Nr. 4278/2
- **Einzelmaßnahme E2**, Anpflanzung von 11 standortgerechten hochstämmigen Streuobstbäumen auf den Flurstücken Nr. 3376 u. 3377

**Gemeinde Inzlingen
Bebauungsplan
Erweiterung Horland"
Ausgleichsmaßnahmen**

E1

4276

4277

Gr

3300/1

LNH

3301/1

LNH

4278/1

Gr

3297

LNH

3298

LNH

3299

LNH

**Fichtenwald in standortgerechten
Laubmischwald umwandeln**

4278/2

LNH

Gr

4279

Distr. Fuchshaldewald

Geh

Geh

Geh

Geh

Große Fuchshalde

3287

3286

3285

3284

3283

3282

3281

3280

3292

3288

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

**Einzelmaßnahme E1
Maßstab M 1:1.000**

Gemeinde Inzlingen
Bebauungsplan
"Erweiterung Horland"
Ausgleichsmaßnahmen

E2

Obstbäume erhalten

Obstbäume erhalten

Streuobstbäume
anpflanzen

Einzelmaßnahme E2
Maßstab M 1:1.000



Ergänzung des Flächennutzungsplanes
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Lörrach-Inzlingen
im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB

Planauszug M 1 : 5.000, Stand 11.03.2008
mit Kennzeichnung des Ergänzungsbereichs

Ergänzungsbereich

Enel

Gemeinde Inzlingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Horland“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

1. Planungsziele / Verfahren

Der Gemeinderat von Inzlingen hatte in öffentlicher Sitzung am 11.03.2008 das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Horland“ eingeleitet.

Anlaß für den Aufstellungsbeschluß war die geplante und städtebaulich dringend erwünschte Verlagerung einer bestehenden Schlosserei aus der beengten Innerortslage an einen neuen Standort an der Schloßstraße (K 6332), um die notwendigen Spielräume für die weitere Entwicklung des Betriebes zu schaffen.

Es handelt sich um einen der wenigen gewerblichen Betriebe von Inzlingen, der aus strukturpolitischen Erwägungen unbedingt am Ort gehalten werden soll.

Daher wurde nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg als zuständiger Raumordnungsbehörde auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB eingeleitet.

Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Horland“ wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die künftige gewerbliche Nutzung einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche im unmittelbaren Anschluß an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Horland“ geschaffen.

Darüber hinaus sollten folgende Planungsziele gesichert werden:

- Standortsicherung für klassisches Gewerbe und Handwerk, Ausschluß von Verkaufsflächen des Einzelhandels,
- Einfügung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Ausschluß von Tankstellen wegen des Immissions- und Gefährdungspotentials,
- Ausschluß von Vergnügungsstätten jeder Art mit den sonst zu erwartenden negativen Folgewirkungen.

Der Gemeinderat hatte in der gleichen Sitzung dem Vorentwurf zugestimmt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB beschlossen. Die Auslegung wurde am 20.03.2008 öffentlich bekanntgemacht und vom 31.03.08 bis einschließlich 30.04.2008 durchgeführt, parallel wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Beteiligungsverfahren waren Anregungen gegeben worden, die in den folgenden Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften eingeflossen waren.

U. a. wurden entsprechend der Forderung des Fachbereichs Forst beim Landratsamt Lörrach Betriebswohnungen i.S.v. § 8(3) Nr.1 BauGB wegen der Lage des geplanten Gebäudes direkt unterhalb des Waldrandes ausgeschlossen.

Zusätzlich war die Immissionssituation gutachterlich untersucht und ein Umweltbericht erarbeitet worden, dessen Ergebnisse im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt wurden, das betrifft insbesondere die Aussagen zur Vermeidung, Minimierung, Kompensation und zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe.

Sowohl die „Berechnung der Schallimmissionen im Umfeld des Betriebs im Gewann Horland“ des Büros für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen, vom 20.08.2008 als auch der Umweltbericht des Büros Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg, wurden dem Bebauungsplan beigelegt.

Vorausgegangen war der Scopingtermin vom 10.09.2008 mit den Fachbereichen Baurecht, Forst und Umwelt beim Landratsamt Lörrach.

Der Gemeinderat hatte daraufhin am 16.09.2008 in öffentlicher Sitzung dem Entwurf zugestimmt und beschlossen, die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange i.S.v. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Die Auslegung wurde am 25.09.2008 öffentlich bekanntgemacht und vom 06.10.08 bis einschließlich 07.11.2008 durchgeführt, die Träger öffentlicher Belange benachrichtigt.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich weitere Ergänzungen der Festsetzungen; die bestehende 110-KV-Freileitung Wyhlen- Lörrach wurde mit dem maßgeblichen Leitungsschutzstreifen und der sich daraus ergebenden Beschränkung der Unterpflanz-Höhe nachrichtlich aufgenommen, außerdem wurden im Einmündungsbereich der Zufahrt des künftigen Betriebsareals in die K 6332 noch freizuhaltende Sichtdreiecke mit 10 x 70 m Länge aufgenommen.

Die Durchführung der beiden außerhalb des Planungsgebiets liegenden Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken des Vorhabensträgers konnte durch eine Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger gesichert werden.

Daraufhin hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 17.11.2008 den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Horland“ jeweils als Satzung beschlossen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht stellt nach örtlicher Analyse der bestehenden Umweltsituation und Vorabklärung mit dem Fachbereich Umwelt beim Landratsamt Lörrach die Auswirkungen des geplanten Vorhabens dar und formuliert Vorschläge für sich daraus ergebende bzw. anderweitig geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, und zum Ausgleich bzw. zur Kompensation der Eingriffe.

Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als eigenständiger Teil der Begründung beigefügt; die dort angesprochenen Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Umsetzung zweier Einzelmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Plangebiets konnte auf anderer rechtlicher Basis gesichert werden; die Gemeinde hat zu diesem Zweck vor dem Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Vorhabensträger abgeschlossen.

Alle gem. § 2 (4) BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr.7 BauGB zu prüfenden und abzuwägenden Belange des Umweltschutzes können in zusammenfassender und ausgewerteter Form dem Umweltbericht und darüber hinaus der Begründung des Bebauungsplans bzw. (im Sonderfall Schallschutz) dem entsprechenden, o. g. Gutachten des Büros für Umweltingeering entnommen werden.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde jeweils ausgewertet und in den Zusammengefaßten Stellungnahmen und den zugeordneten Beschlußvorschlägen des Bebauungsplaners

- vom 10.09.2008 als Vorlage für den Offenlegungs-Beschluß und
- vom 11.11.2008 als Vorlage für den Satzungsbeschluß des Gemeinderats

aufbereitet und entsprechend dem jeweiligen Abwägungsergebnis im Verfahren berücksichtigt. Im Einzelnen wird auf die o. g. Vorlagen verwiesen.

Im gesamten Verfahren waren keine Anregungen vorgebracht worden, die sich gegen die Grundkonzeption des Bebauungsplans wandten.

Es wurden auch keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB vorgetragen.

4. Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die vom Gesetzgeber geforderte Prüfung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten ergab im hier vorliegenden Fall, daß geeignete, tatsächlich verfügbare Alternativstandorte für die städtebaulich sinnvolle und erforderliche Verlagerung des bestehenden Betriebs aus der bestehende Innerortslage und die strukturpolitisch gewünschte Erweiterung des Betriebs auf der Gemarkung der Gemeinde Inzlingen nicht zur Verfügung standen.

Wegen der Gemengelagen-Problematik und den damit verbundenen, nicht zumutbaren Risiken und Einschränkungen für den Betrieb schieden grundsätzlich alle potentiellen neuen Standorte im Umfeld bestehender Siedlungsflächen mit Wohnnutzung aus. Grundstücke in Hanglagen kamen ebensowenig in Betracht, weil die betrieblichen Anforderungen nicht mit der topographischen Situation in Einklang zu bringen waren.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche auf der gegenüberliegenden Seite der Schloßstraße ist immissionsrechtlich so eingeschränkt, daß die Ansiedlung der Schlosserei hier nicht möglich war.

Diese Situation hat dazu geführt, daß nach Vorabklärung mit dem Regierungspräsidium als zuständiger Raumordnungsbehörde der nun planungsrechtlich gesicherte Standort als grundsätzlich geeignet und zustimmungsfähig angesehen wurde.

Im folgenden Bebauungsplan-Verfahren wurden daher keine weitergehenden Alternativen mehr diskutiert, zumal im Verfahren zu keinem Zeitpunkt Bedenken vorgetragen wurden, die den vorgesehenen Standort in Frage gestellt hätten.

Inzlingen, den 03.12.2008


Hildebrand, Bürgermeister

