

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -Ziel</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebiets</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
4.1	Beschleunigtes Verfahren .....	4
4.2	Verfahrensablauf .....	5
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>5</b>
5.1	Abgrenzung eines neuen Gewerbegebiets GE 4 zur Zulässigkeit von Einzelhandel.....	5
5.2	Vergrößerung des Baufensters im Bereich des GE 4 .....	7
5.3	Anpassung der Gebäudehöhen und Höhen baulicher Anlagen für die Siloanlage .....	8
5.4	Präzisierung des Bezugspunktes für die Gebäudehöhen und Höhen baulicher Anlagen.....	9
<b>6</b>	<b>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>10</b>

## 1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Brauetsmatten“ im Jahr 2013 war das im Bebauungsplan enthaltene Gewerbegebiet GE 3 für die Errichtung eines Agrarhandels vorgesehen, weshalb damals auch Bereiche mit speziellen Gebäudehöhen für die Errichtung einer Getreidesiloanlage festgesetzt wurden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Gemeinde, waren die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Baugrundstücke schnell veräußert und mit Gewerbebetrieben bebaut. Aus verschiedenen Gründen wurde jedoch der vorgesehene Betrieb auf dem in Privatbesitz befindlichen Baugrundstück Flst.Nr. 9106/3 bis heute nicht realisiert. Nun ist der Eigentümer, ein in der Region bekannter Betrieb für Agrarhandel, Energie und Logistik auf die Gemeinde zugekommen, mit dem Wunsch auf seinem Grundstück einen Agrar- und Landhandel mit einer angeschlossenen Siloanlage zu errichten. Der Landhandel in Form eines sog. Landfuxx-Marktes stellt einen Einzelhandelsmarkt dar. Diese Betriebe waren bereits 2013 angedacht, da die Gemeinde aber zunächst jeglichen Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen hat, wurde zugesagt, dass man seitens der Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplans prüfen würde, sobald ein konkretes Bauprojekt für einen Handelsmarkt vorliegen würde.

Die Gemeinde hat die geplanten Vorhaben des Grundstücksbesitzers des Landfuxx-Marktes und der Siloanlage geprüft und will mit der Durchführung einer Bebauungsplanänderung dazu beitragen, dass nun auch dieses große, bisher ungenutzte, Gewerbegrundstück bebaut wird. Die geplanten Vorhaben wurden zwischenzeitlich weiter durchgeplant so dass Sie in einer Qualität vorliegen, die es erlaubt sich ein gutes Bild von den Projekten zu machen.

Zur Verwirklichung der Projekte sind jedoch einige Änderungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2013 notwendig. Wie bereits erwähnt, ist der geplante Landfuxx-Markt dem Einzelhandel zuzurechnen, weshalb ein kleiner, genau abgegrenzter Teil des bisherigen Gewerbegebiets GE 3 für kleinflächigen Einzelhandel geöffnet werden soll. Ferner ist das Gebäude des Marktes in der Planung etwas nach Süden gerutscht und würde nun die bisherige Baugrenze um ca. 3 m überschreiten. Um hier später nicht mit Befreiungen arbeiten zu müssen, soll dies gleich in der vorliegenden Änderung berücksichtigt werden. Schließlich hat sich durch die weitere Planung die Siloanlage in der Dimension geändert so dass auch hier der Bebauungsplan hinsichtlich der im GE 3 zulässigen Gebäudehöhen und Höhen baulicher Anlagen angepasst werden soll.

Schließlich soll auch der Höhenbezugspunkt für den Änderungsbereich präziser als bisher definiert werden.

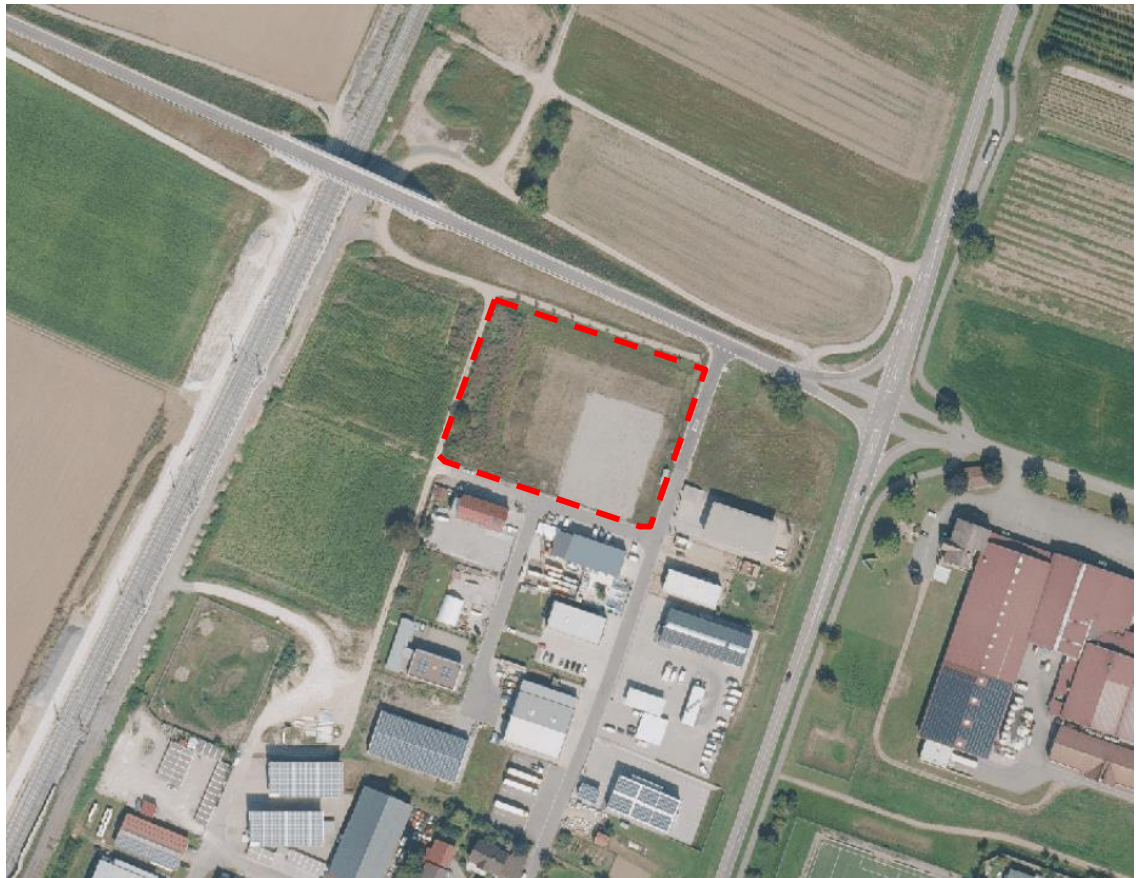
Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Auggen folgende städtebaulichen Ziele:

- Bebauung eines bisher ungenutzten Gewerbegrundstücks und dadurch weitgehende Aufsiedlung des Gewerbegebiets Brauetsmatten
- Ansiedlung eines Agrarhandelsbetriebes zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen.
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur.
- Stärkung der Gemeinde Auggen als attraktiver Gewerbestandort.

Da die Voraussetzungen vorliegen, soll die vorgesehene Änderung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4 dieser Begründung).

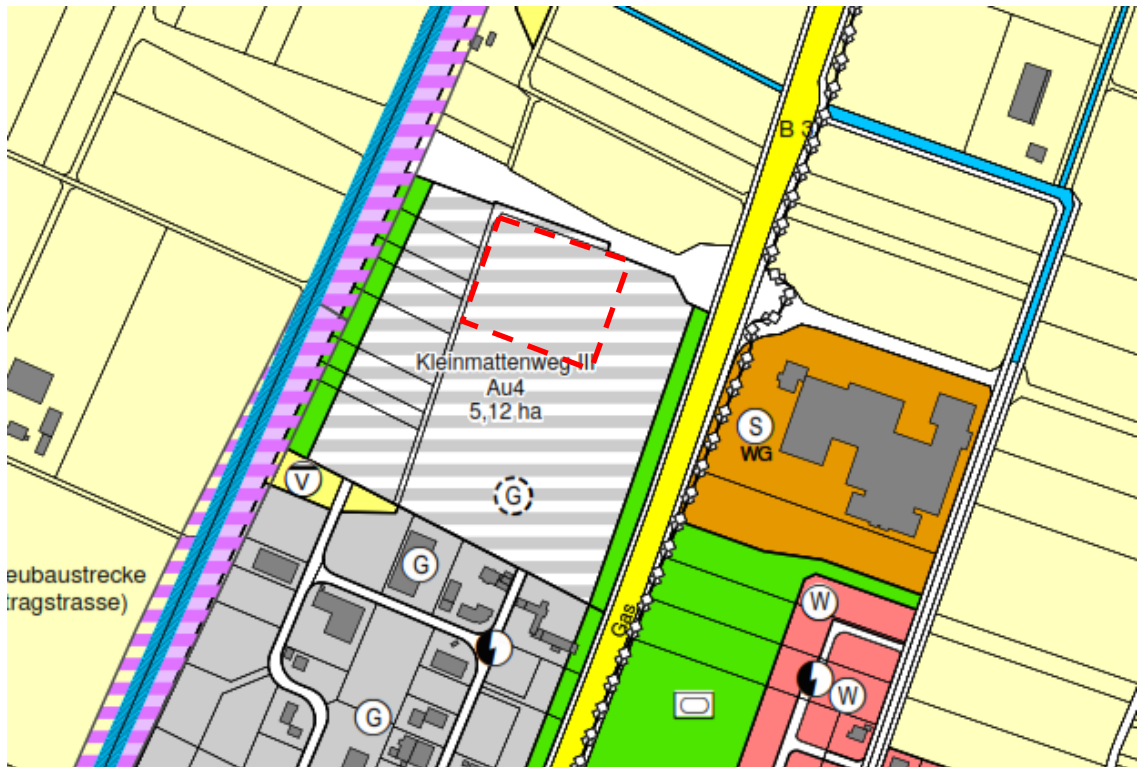
## 2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Gewerbegebiet Brauetsmatten liegt im Nordwesten der Gemeinde Auggen zwischen der Bundeststraße 3 und der Rheintalbahn. Im Süden liegt das Gewerbegebiet Kleinmattweg und im Norden bildet die Rampe der Bahnüberführung den Abschluss. Der eigentliche Änderungsbereich besteht aus dem Grundstück Flst.-Nr. 9106/3 das im Nordwesten des Bebauungsplanbereichs liegt. Es wird im Süden und Osten durch die bestehende Straße Kleinmattweg und im Norden durch die Rampe der Straßenüberführung begrenzt. Auf der Ostseite grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich an.



## 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Müllheim-Badenweiler stellt für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dar. Da im Rahmen der vorliegenden Änderung die Art der baulichen Nutzung bzw. die Baugebietsart als Gewerbegebiet grundsätzlich unverändert bleibt, ist auch die Änderung aus dem wirk-samen Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Müllheim-Badenweiler mit Darstellung des Änderungsbereichs

## 4 VERFAHREN

### 4.1 Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Änderungsbereich ist Teil des 2013 in Kraft getretenen Bebauungsplans Brauetstmatten, der bereits weitgehend aufgesiedelt und auch voll erschlossen ist. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs werden nicht in den Außenbereich hinein erweitert. Die vorliegende Neufassung dient im Wesentlichen der Änderung des Nutzungskatalogs und der Änderungen der Höhe der baulichen Anlagen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets. Daher wird die vorliegende Bebauungsplanänderung als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten und ist daher im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung. Ebenso stehen derzeit keine weiteren Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanneufassung.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Auf der gesamten Gemarkung der Gemeinde Auggen befinden sich keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH-Gebietes nicht erkennbar sind.

Im Ergebnis kann daher die vorliegende Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf eine frühzeitige Beteiligung, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

#### 4.2 Verfahrensablauf

15.03.2022	Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Brauetsmatten“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
___.__.2022 bis ___.__.2022	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
___.__.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Brauetsmatten“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

### 5 INHALTE DER PLANUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Brauetsmatten“ betrifft sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der Änderung unberührt.

#### 5.1 Abgrenzung eines neuen Gewerbegebiets GE 4 zur Zulässigkeit von Einzelhandel

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Brauetsmatten“ im Jahr 2013 wurde vom Grundstückseigentümer die Idee eines Landfuxx-Marktes aufgebracht. Da die Überlegungen noch nicht ausgereift waren, wurde vereinbart zunächst den Bebauungsplan „Brauetsmatten“, abgesehen vom sog. Handwerkerprivileg, mit einem vollständigen Ausschluss von Einzelhandel fertig zu stellen, um die dringende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken befriedigen zu können. Dem Eigentümer wurde aber zugesagt zum gegebenen Zeitpunkt einen Bebauungsplanänderung zu prüfen, mit dem Ziel einen genau abgegrenzten Teil des Gewerbegebiets für einen kleinflächigen Einzelhandel zu öffnen. Ursprünglich war der Standort für den Einzelhandel auf dem Grundstück Flst.-Nr. 9106/5 direkt an der B3 angedacht. Die Überlegungen haben sich aber nun dahingehend geändert, dass der gesamte Betrieb des Agrarhandels, der sowohl den Landfuxx-Markt als auch eine Getreidesiloanlage umfasst auf einem Betriebsgrundstück zusammengefasst, und daher auf dem Grundstück Flst.-Nr. 9106/3 errichtet werden soll.



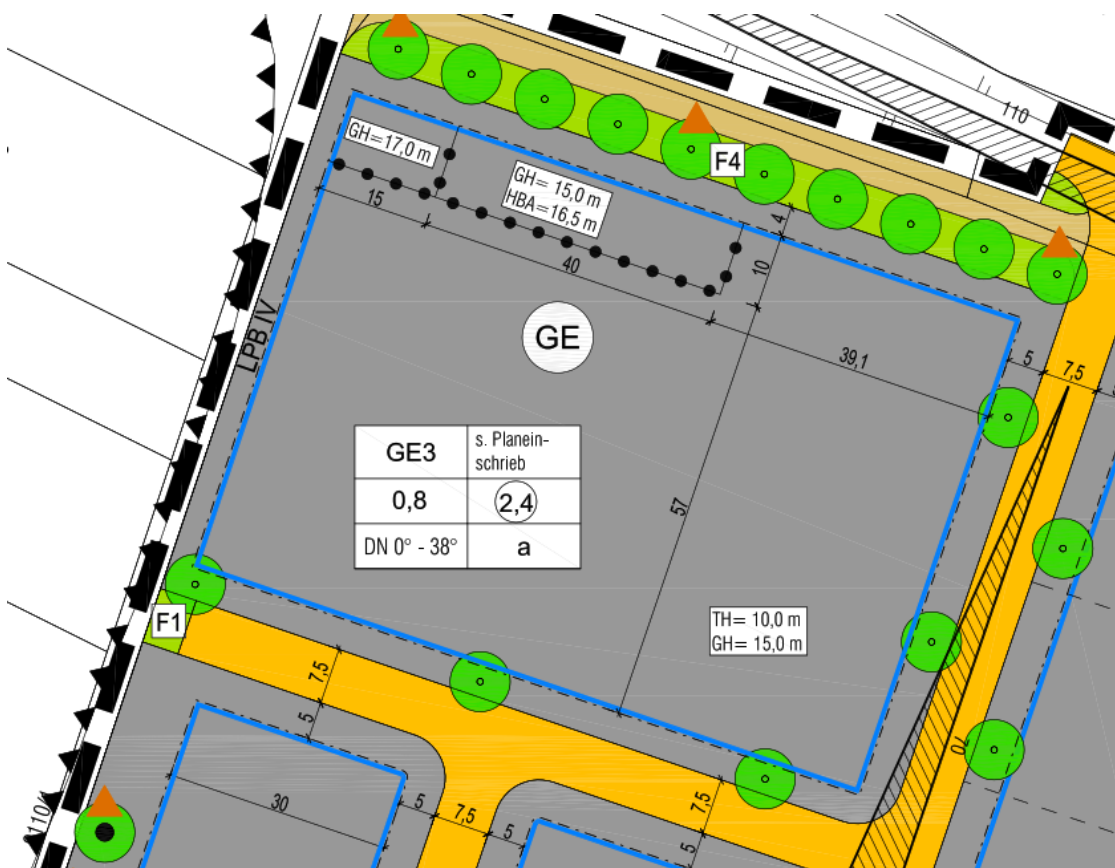
**BEGRÜNDUNG**

Der Landhandel umfasst in seinem Angebot landwirtschaftlichen Bedarf, Tier-, Garten- und Freizeitbedarf sowie Haushaltswaren. Er stellt somit einen Einzelhandelsbetrieb dar, der bisher im Gewerbegebiet nicht zulässig war. Es ist daher notwendig den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass in einem eng abgegrenzten Bereich des bisherigen Gewerbegebiets Einzelhandel ermöglicht wird.

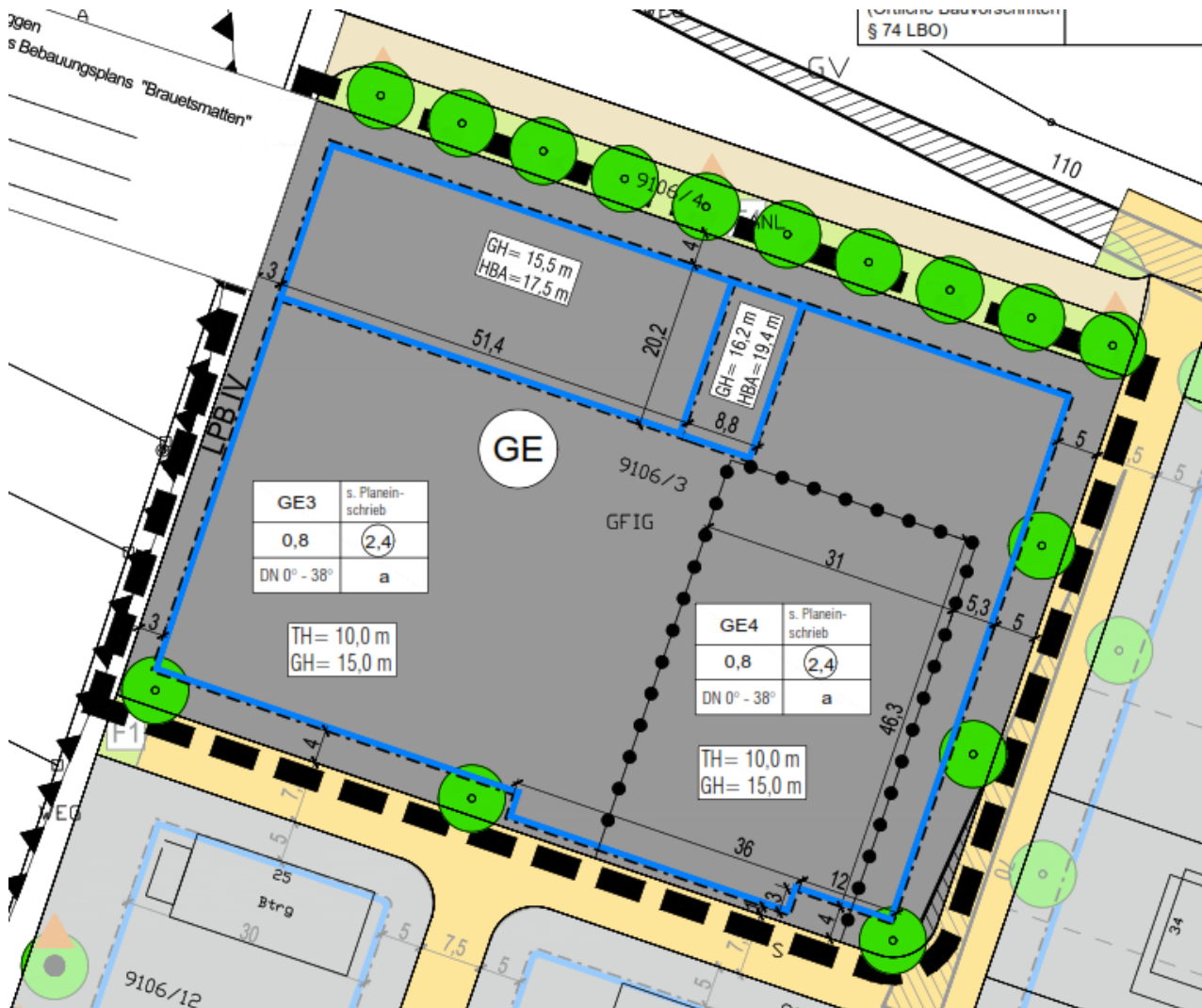
Hierzu wird auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 9106/3 das bisher vollständig dem Gewerbegebiet GE 3 zugeordnet war ein Teilbereich herausgelöst und als neues Gewerbegebiet GE 4 festgesetzt. Das GE 4 unterscheidet sich vom GE 3 nur dadurch, dass dort Einzelhandel zulässig ist und hat eine Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde hat verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft, um auf das Angebotene Sortiment Einfluss nehmen zu können. Die Ausweisung eines Sondergebiets stößt auf rechtliche Bedenken, da es sich um einen kleinflächigen Einzelhandelsmarkt handelt. Somit bliebe planungsrechtlich nur die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der aber einen deutlich höheren Aufwand verursachen würde. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschieden, eine „normale“ Bebauungsplanänderung als Angebotsplanung durchzuführen, wird aber in einem städtebaulichen Vertrag das zulässige Sortiment des Landfuxx-Marktes verbindlich definieren lassen.

Die Kennwerte der Nutzungsschablone bleiben im GE 4 unverändert und werden aus dem bisherigen GE 3 übernommen (GRZ 0,8 - GFZ 2,4 – DN 0°-38°, abweichende Bauweise)



Ausschnitt Bebauungsplan Brauetsmatten 2013



Ausschnitt 1. Änderung Bebauungsplan Brauetzsmatten 2022

## 5.2 Vergrößerung des Baufensters im Bereich des GE 4

In einem Teilbereich des Gewerbegebiets GE 4 (Landfuxx) soll die Baugrenze um 3 m nach Süden verschoben werden, um das geplante Gebäude etwas näher an den südlich gelegenen Kleinmattweg heranrücken zu können. Dieser Wunsch konnte nachfolgezogen werden, da sich durch den Bau der Eisenbahnüberführung und das stärkere anrampen von der B 3 aus, auch die nordöstliche Einfahrtssituation für das Grundstück Flst.-Nr. 9106/3 verschlechtert hat. Denn anders als ursprünglich geplant liegt der Kleinmattweg hier nicht ebenerdig, sondern musste für die Bahnüberführung höher gelegt werden, so dass eine ebenerdige Zufahrt vom östlich gelegenen Kleinmattweg erst etwas weiter südlich möglich ist, was Einfluss auf die innere Organisation des Grundstücks und auf die Fahrwege hat. Auch muss eine ausreichende Durchfahrtmöglichkeit zwischen der Siloanlage und dem Landfuxxmarkt gegeben sein. Die Gemeinde hat daher für den in der Planzeichnung ersichtlichen Teilbereich einer Vergrößerung des Baufensters nach Süden zugestimmt.

### 5.3 Anpassung der Gebäudehöhen und Höhen baulicher Anlagen für die Siloanlage

Wie aus der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans ersichtlich, war bereits bei der Aufstellung im Jahr 2013 eine Siloanlage vorgesehen, was sich anhand der Bereiche im Gewerbegebiet GE 3 zeigt, für die, abgegrenzt durch einen sog. Knödellinie (Abgrenzung eines unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung) im Nordwesten des GE 3 etwas größere Höhen baulicher Anlagen zugelassen wurden als im übrigen Gewerbegebiet.

Der Standort der Siloanlage soll auch mit der Planänderung grundsätzlich gleichbleiben und ist weiterhin im Nordwesten des GE 3 verortet. Allerdings haben sich durch die nun konkret vorliegende Planung einige Änderungen ergeben. Zum einen soll nun die planerische Grundlage dafür geschaffen werden, statt einer einreihigen Siloanlage eine zweireihige zu realisieren. Dies ist als Zukunftsoption zu sehen, damit zukünftig eine weitere Produktlinie wie z.B. Bio-Getreide gelagert werden kann. Dafür muss zwingend eine eigenen Siloreihe vorgesehen werden, da die Qualitätsstandards eine wechselnde Befüllung eines Silos mit herkömmlichem Getreide und Bio-Getreide nicht zulassen. Dies führt dazu, dass sich der Bereich mit einer größeren Gebäudehöhe bzw. einer größeren Höhe der baulichen Anlage von bisher 10 m auf 20,2 m verbreitert. Darüber hinaus soll das Fördergebäude nun nicht mehr westlich der Silos, sondern östlich der Silos errichtet werden.

Angepasst wurden auch die notwendigen Höhen. Die Unterscheidung einer Gebäudehöhe und einer Höhe baulicher Anlagen wird weiter beibehalten und nun auch auf das Fördergebäude ausgeweitet. Diese Unterscheidung erlaubt es eine Gebäudehöhe für die massiver in Erscheinung tretenden Gebäude bzw. Silos festzusetzen, aber darüber hinaus untergeordnete Anlagenteile und technisch Aufbauten wie z.B. Wartungsstege, Handläufe, Lüftungseinrichtungen etc., die weniger massiv in Erscheinung treten zuzulassen.

Im Bereich der vorgesehenen Siloanlage wird die bisherige Gebäudehöhe (GH) geringfügig von 15,0 m auf nun 15,5 m erhöht, während die untergeordneten Bauteile, definiert durch die Höhe baulicher Anlagen (HBA) von bisher 16,5 m auf 17,5 m um einen Meter angehoben wird.

Der Bereich des Förderhauses war bisher einheitlich mit einer Gebäudehöhe von 17,0 m festgesetzt. Hier soll nun auch die differenziertere Festsetzung angewandt werden, so dass sich nun eine zulässige Gebäudehöhe (GH) von 16,2 m und damit eine Reduzierung von 0,8 m ergibt, während dagegen die untergeordneten Aufbauten (HBA) zukünftig eine Höhe der baulichen Anlage von 19,4 m erreichen dürfen.

Aus zeichentechnischen Gründen und aus Gründen der besseren Unterscheidbarkeit, werden die Bereiche unterschiedlicher zulässiger Höhe nun nicht mehr mit einer sog. Knödellinie abgegrenzt, sondern mit Baugrenzen. Die sog. Knödellinie wird stattdessen zur Unterscheidung der Art der baulichen Nutzung zwischen den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 eingesetzt (siehe Ziffer 5.1)

Die geplante Siloanlage wird sicherlich zu sehen sein, jedoch wird von Norden kommend zumindest ein Teil der Siloanlage bereits durch die inzwischen gebaute Bahnüberführung verdeckt. Auch die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan nördlich des Grundstücks festgesetzte Baumreihe wird zur landschaftlichen Einbindung beitragen. Ferner ist auch zu berücksichtigen, dass die Siloanlage deutlich, nämlich mehr als 100 m von der B 3 zurückversetzt errichtet wird und bei vollständiger Ansiedlung des Gewerbegebiets zunächst der Blick auf die direkt an der B 3 errichteten Gewerbegebäude bzw. das neue Gebäude des Landfuxx-Marktes fällt. Insgesamt kann mit dieser ausdifferenzierten Betrachtung der zulässigen Höhen im Sinne des Landschafts- und Ortsbilds eine Optimierung erreicht werden.



**5.4 Präzisierung des Bezugspunktes für die Gebäudehöhen und Höhen baulicher Anlagen**

Aufgrund der weiter oben beschriebenen notwendigen Anrampung des Kleinmattwegs zur Brückenüberführung auf der Ostseite des Baugrundstücks können sich dort Höhenunterschiede innerhalb des Straßenverlaufs von bis zu 80 cm ergeben. Diese Seite Kleinmattweges ist daher keine verlässliche Bezugsgröße mehr. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird daher der untere Bezugspunkt für den Änderungsbereich, also für die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 dahingehend präzisiert, dass für alle festgesetzten Höhen (GH und HBA) die Oberkante des südlich der Baugrundstücke gelegenen Kleinmattwegs in der Mitte der straßenzugewandten Gebäude- bzw. Fassadenseite (senkrecht zur Straße gemessen) gilt. Der Straßenverlauf des Kleinmattwegs südlich des Änderungsbereichs weist im maßgebenden Bereich keinen hohen Schwankungen auf und ist daher für Entscheidungsträger und Bürger eine verlässlichere Bezugsgröße zur Beurteilung der zulässigen Höhen.

**6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG**

Mit der vorliegenden Planänderung werden lediglich in einem bereits festgesetzten Baugebiet Änderungen vorgenommen. Es findet keine Erweiterung des Gewerbegebietes statt und es werden auch keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten vorbereitet, da die Grundflächenzahl unverändert bleibt. Auch die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerischen Maßnahmen wie z.B. die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt eines hochstämmigen Laubbaums (1. bis 2. Ordnung) oder eines hochstämmigen Obstbaums und drei Sträucher je angefangener 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche oder die Gliederung von privaten Stellplätzen durch die Anpflanzung und den dauerhaften Erhalt von mindestens einem hochstämmigen, mittel- bis großkronigem Laubbaum je angefangener 6 PKW-Stellplätze, bleiben in Art und Umfang unberührt.

Im Bereich des nach Süden vergrößerten Baufensters wird lediglich ein in der Planzeichnung festgesetzter Baumstandort um ca. 15 m in östlicher Richtung verschoben. Insgesamt sind daher keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die oben näher dargestellten Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen eine Beeinträchtigung von Schutzgütern oder der Belange von Natur und Landschaft zu befürchten ist. Auf die Ausarbeitung eines Umweltbeitrags kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden.

**7 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Größe des Geltungsbereichs der 1. Änderung	7.636 m <sup>2</sup>
davon Gewerbegebiet GE 3	6.077 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GE 4	1.559 m <sup>2</sup>

**8 KOSTEN**

Die verkehrliche und technische Erschließung ist bereits vorhanden Die Planungskosten der vorliegenden Änderung werden vom Planungsbegünstigten übernommen.

Gemeinde Auggen, den

Ulli Waldkirch, Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Der Planverfasser**