

Fachbereich I	Az:
Fachgruppe I/3 - Stadtplanung und Grundstücksmanagement	
Sachbearbeiter/-in: Peter Egi	Datum: 23.06.2025

Gremium	Zuständigkeit	Ö-Status.	Sitzung am
Gemeinderat	Beschluss	öffentlich	14.07.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "An der Wiese"

Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung (Offenlage - Bürger, Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange) und Satzungsbeschluss über die 1. Teiländerung des Bebauungsplans "In der niederen Schleife"

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt über die eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1(7) BauGB auf der Grundlage der Beschlussvorschläge der Abwägungstabelle (**s. Anlage 1**).
2. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10(1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Wiese“ für den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 530/7 auf Gemarkung Schopfheim als Satzung (**s. Anlage 3**).
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „An der Wiese“ tritt mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses gem. § 10(3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Wiese“ wird der Bebauungsplan „In der Niederen Schleife“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt.

Für den Geltungsbereich ist gem. § 9(7) BauGB der Lageplan (**s. Anlage 3**) maßgebend.

1. Leitbild

Schopfheim – lebenswert und zukunftsorientiert

Handlungsfeld
Strategisches Ziel
Leistungsziel
Maßnahme

2. Wirkungskreis des Beschlusses

- ☐ Freiwillige Aufgabe
☒ Weisungsfreie Pflichtaufgabe

☐ Pflichtaufgabe nach Weisung (Weisungsaufgabe)

3. **Finanzielle Auswirkungen:** ☐ Ja ☒ Nein

Produkt/Investition:

3.1 **Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen**

☐ Nein ☐ Ja, in Höhe von €

☐ **im Ergebnishaushalt**

Aufwand Ertrag Einmalig in Wiederkehrend
€ € € €

☐ **im Finanzhaushalt**

Investitions- Zuschüsse u. ä. Zeitliche Umsetzung
kosten
€ €

3.2 **Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung**

im laufenden Haushaltsjahr

☐ Ja ☐ Nein

Wenn nein, Deckungsvorschlag:

in der mittelfristigen Finanzplanung

☐ Ja ☐ Nein

Wenn nein, Deckungsvorschlag:

4. **Weicht von den Konsolidierungsbeschlüssen ab**

☐ Nein ☐ Ja, in Höhe von €

Wenn ja, Begründung:

5. **Klimawirkungsprüfung**

☐ Neutral ☐ Positiv ☐ Negativ

Wenn negativ, Begründung:

Erläuterung:

Die Fa. Räuber Holzbau GmbH möchte auf dem eigenen Grundstück Flst.-Nr 530/7 auf Gemarkung Schopfheim den Betrieb erweitern. Vorgesehen ist der Einbau einer neuen, größeren und vollautomatischen Abbundanlage (**s. Anlage 2**).

Dafür ist die Erweiterung der Produktionshalle bis zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen im Norden zur Wiese und im Osten zum Klärwerk hin, erforderlich.

Alternativflächen oder Ersatzgrundstücke für den Betrieb gibt es keine, ebenso ist ein Flächenzukauf am Standort derzeit nicht möglich. Das Vorhaben ist, nach Abklärung mit dem Baurechtsamt im Landratsamt Lörrach, ohne die Änderung des bestehenden Bebauungsplans nicht realisierbar.

Die Erweiterung der Fa. Räuber Holzbau GmbH dient der Zukunftssicherung des Betriebes und der Arbeitsplätze. Die Stadt Schopfheim unterstützt das Vorhaben zur Entwicklung des Betriebes und möchte die bauplanungsrechtliche Grundlage mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans dafür schaffen.

Das Vorhaben weicht im Wesentlichen bei den nachfolgenden Festsetzungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab:

Überbaubare Grundstücksflächen

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden deutlich überschritten.

Einzuhaltende Abstandsflächen

Das derzeitige Büro- und Produktionsgebäude sowie die Hochregallager wurden bereits auf der Grundstücksgrenze errichtet. Die Lagerregale sollen abgebrochen und die Halle erweitert werden. Das Grundstück muss bis an die Grenzen zum Einbau der neuen Anlage überbaut werden. Die Eintragung von Baulasten auf den angrenzenden Grundstücken wird im Zuge des Verfahrens geprüft.

Zusammenfassung

Die geplanten Abweichungen der Neubebauung von den Festsetzungen des Bebauungsplans berühren die Grundzüge der Planung. Eine Genehmigung auf der Grundlage von Befreiungen ist nicht möglich. Aus diesen Gründen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

Planungserfordernis und Planungsziele

Für das bestehende Betriebs- und Bürogebäude der Fa. Räuber, das bereits in Teilen bis an die Grundstücksgrenze und den Hangfuß des Hochwasserdammes geht, gibt es mehrere genehmigte Bauanträge, zuletzt von 2014. Die bestehenden Hochregallager auf der nördlichen Grundstücksgrenze sind genehmigungsfreie Anlagen. Vorgesehen ist es die bereits bestehende Produktionshalle bis zur Grenze im Osten zu verlängern und das vorhandene Satteldach auf der gesamten Länge bis auf die Grundstücksgrenze im Norden abzuschleppen. Durch die Nutzung des Gebäudebestandes sowie der bereits überbauten Flächen und die Ergänzung durch Anbauten ist eine wirtschaftliche und umweltverträgliche Lösung möglich. Das äußere Erscheinungsbild wird, insbesondere an der Seite zum Wiesedamm hin kaum verändert, die Wandfläche wird lediglich etwas höher.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der niederen Schleife“ von 1977, bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans wäre weder eine wirtschaftliche Bebauung, noch die gewünschte Nachverdichtung in diesem Umfang möglich.

Der Gemeinderat der Stadt Schopfheim ist dieser Argumentation gefolgt und hat in öffentlicher Sitzung am 14.10.2024 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Wiese“ gefasst.

Entwurf Bebauungsplan und Fachgutachten

Auf der Grundlage des Vorhabenplans (**s. Anlage 2**) wurde durch das Büro planwerkschauer, Görwihl ein Bebauungsplanentwurf erstellt (**s. Anlage 3**). Die FFH-Vorprüfung (**s. Anlage 4**), die artenschutzrechtliche Prüfung (**s. Anlage 5**) und die Abwägung der Umweltbelange (**s. Anlage 6**) wurden durch das Büro galaplan decker, Todtnauberg

erarbeitet.

Des Weiteren wurde parallel dazu das Büro für Schallschutz, Dr. Jans, Ettenheim für eine gutachterliche Stellungnahme beauftragt (**s. Anlage 7**). Die vorgeschlagenen Maßnahmen der Fachplanungen zur Begrünung und zum Schallschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Verfahren

Nach der Zustimmung des Gemeinderats im Oktober 2024 erfolgt die Beauftragung der unterschiedlichen Planungsbüros durch die Fa. Räuber Holzbau GmbH. Das Konzept wurde zunächst konkretisiert und die geplanten baulichen Maßnahmen in einem Vorhabenplan dargestellt. Parallel dazu wurden die erforderlichen Fachgutachten erstellt und mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Nach der Billigung des Entwurfs durch den Gemeinderat und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Offenlage) am 17.03.2025 erfolgte die Durchführung mit der Beteiligung der Bürger, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 26.03. bis einschl. 02.05.2025.

Anregungen aus der Offenlage gem. § 3(2) und §4(2) BauGB

Seitens der Bürger wurden keine Anregungen vorgebracht. Die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten technischen (Hochwasserschutz) und umweltrechtlichen Charakter. Die relevanten Anregungen konnten durch die Fachplaner geklärt werden und wurden in die Gutachten sowie den Bebauungsplan aufgenommen. Insgesamt stehen keine Belange der Realisierung des Vorhabens entgegen.

Weiteres Verfahren und Kosten

Die einzelnen Anregungen und Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle (**s. Anlage 1**) zusammengefasst. Zu den einzelnen Punkten wurden Beschlussvorschläge von den Fachplanungen und der Verwaltung erarbeitet und zum Satzungsbeschluss dem Gemeinderat am 14.07.2025 vorgelegt. Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses voraussichtlich im Juli 2025 wird der Bebauungsplan rechtskräftig. Der Bauantrag kann parallel eingereicht und behandelt werden, so dass fast zeitgleich auch die Baugenehmigung erfolgen kann.

Alle Kosten für die Planung und Erschließung der Grundstücke trägt die Vorhabenträgerin.

- 01 Abwägungstabelle OL VEP An der Wiese
- 02 Vorhabenplan An der Wiese
- 03 Bebauungsplan An der Wiese
- 04 FFH-Vorprüfung VEP An der Wiese
- 05 Artenschutzrechtliche Einschätzung VEP An der Wiese
- 06 Umweltbelange VEP An der Wiese
- 07 Gutachterliche Stellungnahme Lärm VEP An der Wiese

Für die Richtigkeit:

gez.
Dirk Harscher, Bürgermeister

gez.
Thomas Schmitz