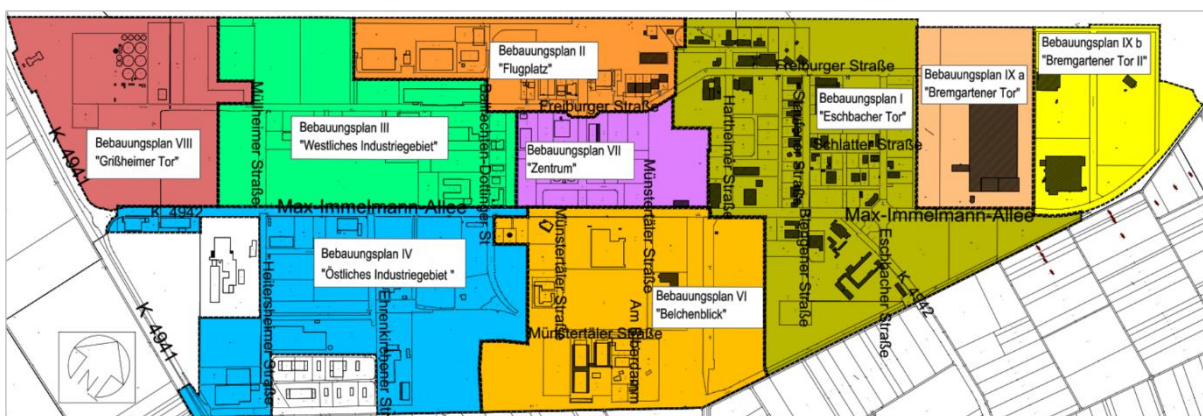


Ausschluss von Betrieben, die dem Abstellen von Kfz u.a. dienen

- 8. Änderung Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“
- 6. Änderung Bebauungsplan II „Flugplatz“
- 5. Änderung Bebauungsplan III „Westliches Industriegebiet“
- 6. Änderung Bebauungsplan IV „Östliches Industriegebiet“
- 8. Änderung Bebauungsplan VI „Belchenblick“
- 4. Änderung Bebauungsplan VII „Zentrum“
- 7. Änderung Bebauungsplan VIII „Grißheimer Tor“
- 5. Änderung Bebauungsplan IXa „Bremgartner Tor“
- 6. Änderung Bebauungsplan IXb „Bremgartner Tor II“

Stand: 24.07.2025
Fassung: Satzungen
gem. § 10 (1) BauGB



S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 8. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am 24.07.2025 die 8. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 8. Änderung ist der Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“ in der Fassung der 7. Änderung (in Kraft getreten am 07.06.2023).

§ 2

Inhalt der Änderung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Ziffern 1.1.1.10 und 1.1.2.10 wie folgt ergänzt:

- 1.1.1.10 Im Industriegebiet GI sind Betriebe unzulässig, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder von Anhängern zu Kraftfahrzeugen (einschließlich Wohnwägen) dienen.

- 1.1.2.10 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Betriebe unzulässig, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder von Anhängern zu Kraftfahrzeugen (einschließlich Wohnwägen) dienen.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Ziffern 1.1.4 wie folgt ergänzt:

1.1.4 Erweiterter Bestandsschutz gem. § 1 (10) BauNVO

- 1.1.4.1 Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 4416/4 sind Erneuerungen der vorhandenen 33 Kfz-Stellplätze für Wohnmobile allgemein zulässig. Erweiterungen und Änderungen der 33 Kfz-Stellplätze für Wohnmobile sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die Zahl der Kfz-Stellplätze für Wohnmobile nicht erhöht.
- 1.1.4.2 Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 6209/6 sind Erneuerungen der vorhandenen elf Kfz-Stellplätze für Wohnmobile allgemein zulässig. Erweiterungen und Änderungen der elf Kfz-Stellplätze für Wohnmobile sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die Zahl der Kfz-Stellplätze für Wohnmobile nicht erhöht.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Bestandteil der 8. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ ist diese Satzung vom 24.07.2025. Beigefügt ist die Begründung vom 24.07.2025.

§ 4

Inkrafttreten

Diese 8. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der vorliegenden Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbe-
park Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__._____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbe-
schluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich be-
kannt gemacht worden ist. Tag der Be-
kanntmachung und somit Tag des Inkrafttre-
tens ist der __.__._____.

Eschbach, den __.__._____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 6. Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am 24.07.2025 die 6. Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 6. Änderung ist der Bebauungsplan II „Flugplatz“ in der Fassung der 5. Änderung (in Kraft getreten am 07.06.2023).

§ 2

Inhalt der Änderung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans II „Flugplatz“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1 wie folgt neu gefasst:

1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Sondergebiet „Flugplatz“ dient vorwiegend der Unterbringung aller Einrichtungen und Anlagen, die zum Betrieb des Sonderlandeplatzes „Bremgarten“ notwendig sind, sowie der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die im Zusammenhang mit dem Sonderlandeplatz stehen. Zulässig sind nur:

- Gewerbebetriebe die im Zusammenhang mit dem Flugbetrieb und dem Sonderlandeplatz „Bremgarten“ stehen (flugaffines Gewerbe),
- alle Einrichtungen und Anlagen die zum Betrieb des Sonderlandeplatzes „Bremgarten“ notwendig sind, wie Tower, Rollbahnen, etc.,
- Hallen zur Unterbringung von Flugzeugen,
- Abstellflächen von Flugzeugen im Freien,
- Tankstelle, die der Betankung von Flugzeugen dient,
- die erforderlichen Stellplätze und
- Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, jedoch keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und keine Betriebe, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder von Anhängern zu Kraftfahrzeugen (einschließlich Wohnwägen) dienen,
- je ein Vereinshaus oder Clubheim für Sportvereine, die dem Flug- oder Fallschirmsport zuzurechnen sind in den Baufenstern E und F.

HINWEIS: Auf die durch die Lage im Bauschutzbereich geltenden luftverkehrsrechtlichen Bestimmungen (Ziffer 3.1.4) wird hingewiesen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“ ist diese Satzung vom 24.07.2025. Beigefügt ist die Begründung vom 24.07.2025.

§ 4

Inkrafttreten

Diese 6. Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Volker Kieber

Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der vorliegenden Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerkepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den _____.____.

Volker Kieber

Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.____.

Eschbach, den _____.____.

Volker Kieber

Verbandsvorsitzender

S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 5. Änderung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am 24.07.2025 die 5. Änderung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 5. Änderung ist der Bebauungsplan III „Westliches Industriegebiet“ in der Fassung der 4. Änderung (in Kraft getreten am 07.06.2023).

§ 2

Inhalt der Änderung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Ziffer 1.1.3.8 wie folgt ergänzt:

- 1.1.3.8 In allen Industrie- und Gewerbegebieten sind Betriebe unzulässig, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder von Anhängern zu Kraftfahrzeugen (einschließlich Wohnwägen) dienen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ ist diese Satzung vom 24.07.2025. Beigefügt ist die Begründung vom 24.07.2025.

§ 4

Inkrafttreten

Diese 5. Änderung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der vorliegenden Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerkepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__.____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Eschbach, den __.__.____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 5. Änderung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am 24.07.2025 die 5. Änderung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 5. Änderung ist der Bebauungsplan III „Westliches Industriegebiet“ in der Fassung der 4. Änderung (in Kraft getreten am 07.06.2023).

§ 2

Inhalt der Änderung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Ziffer 1.1.3.8 wie folgt ergänzt:

- 1.1.3.8 In allen Industrie- und Gewerbegebieten sind Betriebe unzulässig, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder von Anhängern zu Kraftfahrzeugen (einschließlich Wohnwägen) dienen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ ist diese Satzung vom 24.07.2025. Beigefügt ist die Begründung vom 24.07.2025.

§ 4

Inkrafttreten

Diese 5. Änderung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der vorliegenden Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerkepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den _____.____._____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.____._____.

Eschbach, den _____.____._____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 6. Änderung des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am 24.07.2025 die 6. Änderung des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 6. Änderung ist der Bebauungsplan IV „Östliches Industriegebiet“ in der Fassung der 5. Änderung (in Kraft getreten am 07.06.2023).

§ 2

Inhalt der Änderung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Ziffer 1.1.1.14 wie folgt ergänzt:

- 1.1.1.14 In allen Industriegebieten sind Betriebe unzulässig, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder von Anhängern zu Kraftfahrzeugen (einschließlich Wohnwägen) dienen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ ist diese Satzung vom 24.07.2025. Beigefügt ist die Begründung vom 24.07.2025.

§ 4

Inkrafttreten

Diese 6. Änderung des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der vorliegenden Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbe- park Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __. __. ____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __. __. ____.

Eschbach, den __. __. ____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 8. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am 24.07.2025 die 8. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 8. Änderung ist der Bebauungsplan VI „Belchenblick“ in der Fassung der 7. Änderung (in Kraft getreten am 07.06.2023).

§ 2

Inhalt der Änderung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Ziffer 1.1.1.7 wie folgt ergänzt:

- 1.1.1.7 Im Gewerbegebiet sind Betriebe unzulässig, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder von Anhängern zu Kraftfahrzeugen (einschließlich Wohnwägen) dienen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Bestandteil der 8. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ ist diese Satzung vom 24.07.2025. Beigefügt ist die Begründung vom 24.07.2025.

§ 4

Inkrafttreten

Diese 8. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der vorliegenden Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbe- park Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__.____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Eschbach, den __.__.____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 4. Änderung des Bebauungsplans VII „Zentrum“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am 24.07.2025 die 4. Änderung des Bebauungsplans VII „Zentrum“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 4. Änderung ist der Bebauungsplan VII „Zentrum“ in der Fassung der 3. Änderung (in Kraft getreten am 07.06.2023).

§ 2

Inhalt der Änderung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VII „Zentrum“ werden die planungsrechtliche Festsetzung um die Ziffer 1.1.1.7 wie folgt ergänzt:

- 1.1.1.7 Im Gewerbegebiet GE sind Betriebe unzulässig, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder von Anhängern zu Kraftfahrzeugen (einschließlich Wohnwägen) dienen.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VII „Zentrum“ werden die planungsrechtliche Festsetzung um die Ziffer 1.1.3 wie folgt ergänzt:

1.1.3 Erweiterter Bestandsschutz gem. § 1 (10) BauNVO

- 1.1.3.1 Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 6526 sind Erneuerungen der bestandskräftig genehmigten Fahrzeughalle mit sieben Kfz-Stellplätzen allgemein zulässig. Erweiterungen und Änderungen der Fahrzeughalle sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die Zahl der Kfz-Stellplätze nicht erhöht.
- 1.1.3.2 Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 6526 sind Erneuerungen der bestandskräftig genehmigten Lagerhalle mit 21 Stellplätzen für Wohnwägen allgemein zulässig. Erweiterungen und Änderungen der Lagerhalle sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die Zahl der Stellplätze für Wohnwägen nicht erhöht.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Bestandteil der der 4. Änderung des Bebauungsplans VII „Zentrum“ ist diese Satzung vom 24.07.2025. Beigefügt ist die Begründung vom 24.07.2025.

§ 4

Inkrafttreten

Diese 4. Änderung des Bebauungsplans VII „Zentrum“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der vorliegenden Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerkepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__._____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Eschbach, den __.__._____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 7. Änderung des Bebauungsplans VIII „Grißheimer Tor“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am 24.07.2025 die 7. Änderung des Bebauungsplans VIII „Grißheimer Tor“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 7. Änderung ist der Bebauungsplan VIII „Grißheimer Tor“ in der Fassung der 6. Änderung (in Kraft getreten am 07.06.2023).

§ 2

Inhalt der Änderung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII „Grißheimer Tor“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Ziffer 1.1.1.11 wie folgt ergänzt:

- 1.1.1.11 In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind Betriebe unzulässig, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder von Anhängern zu Kraftfahrzeugen (einschließlich Wohnwägen) dienen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Bestandteil der 7. Änderung des Bebauungsplans VIII „Grißheimer Tor“ ist diese Satzung vom 24.07.2025. Beigefügt ist die Begründung vom 24.07.2025.

§ 4

Inkrafttreten

Diese 7. Änderung des Bebauungsplans VIII „Grißheimer Tor“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der vorliegenden Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbe- park Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__.____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Eschbach, den __.__.____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 5. Änderung des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am 24.07.2025 die 5. Änderung des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 5. Änderung ist der Bebauungsplan IXa „Bremgartner Tor“ in der Fassung der 4. Änderung (in Kraft getreten am 07.06.2023).

§ 2

Inhalt der Änderung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Ziffer 1.1.1.6 wie folgt ergänzt:

- 1.1.1.6 Im Gewerbegebiet GE sind Betriebe unzulässig, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder von Anhängern zu Kraftfahrzeugen (einschließlich Wohnwägen) dienen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ ist diese Satzung vom 24.07.2025. Beigefügt ist die Begründung vom 24.07.2025.

§ 4

Inkrafttreten

Diese 5. Änderung des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der vorliegenden Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbe- park Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__.____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbe- schluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich be- kannt gemacht worden ist. Tag der Be- kanntmachung und somit Tag des Inkrafttre- tens ist der __.__.____.

Eschbach, den __.__.____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 6. Änderung des Bebauungsplans IX b „Bremgartner Tor II“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am 24.07.2025 die 6. Änderung des Bebauungsplans IX b „Bremgartner Tor II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 6. Änderung ist der Bebauungsplan IX b „Bremgartner Tor II“ in der Fassung der 5. Änderung (in Kraft getreten am 07.06.2023).

§ 2

Inhalt der Änderung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IX b „Bremgartner Tor II“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Ziffer 1.1.1.9 wie folgt ergänzt:

- 1.1.1.9 Im Gewerbegebiet GE sind Betriebe unzulässig, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder von Anhängern zu Kraftfahrzeugen (einschließlich Wohnwägen) dienen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplans IX b „Bremgartner Tor II“ ist diese Satzung vom 24.07.2025. Beigefügt ist die Begründung vom 24.07.2025.

§ 4

Inkrafttreten

Diese 6. Änderung des Bebauungsplans IX b „Bremgartner Tor II“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der vorliegenden Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbe- park Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__._____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Eschbach, den __.__._____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

INHALT

| | | |
|---|--|---|
| 1 | ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNGEN | 2 |
| 2 | LAGE DER EINZELNEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN | 3 |
| 3 | VERFAHREN | 3 |
| 4 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 5 |
| 5 | INHALT DER PLANÄNDERUNGEN | 5 |
| 6 | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 7 |

1 ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNGEN

Innerhalb des Verbandsgebietes des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau bestehen insgesamt elf Bebauungspläne. Diese enthalten die rechtlichen Grundlagen für die Bebauung und Nutzung der gewerblich genutzten Grundstücke. Aufgrund immer öfter vorliegender bauplanungsrechtlicher Einzelfragen und Bauanträge ergibt sich die Notwendigkeit, sowohl planungsrechtliche Festsetzungen als auch örtliche Bauvorschriften zu vereinheitlichen und zu ergänzen. Seit der Aufstellung der Bebauungspläne wurde daher der Großteil der Bebauungspläne schon mehrfach partiell geändert.

Aktuell liegen dem Zweckverband Gewerbepark Breisgau mehrere Anfragen vor, wonach sich Betriebe, die ausschließlich oder im Wesentlichen dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen, ansiedeln möchten. Dies ist aus Sicht des Zweckverbandes ein Anlass, auch im Sinne der Quergerechtigkeit zwischen den Gewerbetreibenden, alle Bebauungspläne in Bezug auf die Zulässigkeit von Betrieben, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen, bauplanungsrechtlich einheitlich zu regeln. Hintergrund ist, dass die immer knapper werdenden Gewerbeflächen im Gewerbepark Breisgau für das arbeitsplatzintensive produzierende Gewerbe freigehalten werden sollen. Betriebe, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen, erzeugen aber typischerweise zusätzlichen Verkehr im Gewerbepark Breisgau, ohne gleichzeitig in nennenswertem Umfang Arbeitsplätze zu schaffen. Im Sinne des Flächensparens und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sieht der Zweckverband Gewerbepark Breisgau die Notwendigkeit, die jeweils bestehenden Bebauungspläne so zu ändern, dass Betriebe, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen, in den einzelnen Plangebietern nicht mehr zulässig sind.

Städtebauliches Ziel ist es, die Flächen im Gewerbepark für das produzierende und/oder arbeitsplatzintensive Gewerbe mit typischerweise größerem Flächenbedarf zu erhalten und ihm soweit möglich vorzubehalten. Dabei nehmen die wenigen unbebauten gewerbliche Bauflächen eine Sonderstellung ein, weil sie noch ein gewisses Alleinstellungsmerkmal des Gewerbeparks darstellen. Das Ziel wird aber in gleicher Weise für bereits baulich genutzte Flächen verfolgt, um auch diese Flächen dem produzierenden und/oder arbeitsplatzintensiven Gewerbe vorzubehalten und auch dort der Ansiedlung von Betrieben entgegenzuwirken, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen.

Die Bebauungspläne IVa „TREA Breisgau“ und V „Agrarpark“ sind nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung. Grund dafür ist, dass in diesen Bebauungsplänen keine Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt wurden, sondern Sondergebiete, in denen bereits explizit nur die für den jeweiligen Zweck der Bauflächen gewünschten Nutzungen zulässig sind. Innerhalb dieser Bebauungsplangebiete sind nutzungs Fremde Vorhaben, die nicht im Zusammenhang mit der TREA Breisgau bzw. dem Agrarpark stehen, und damit auch Betriebe, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen, bereits unzulässig.

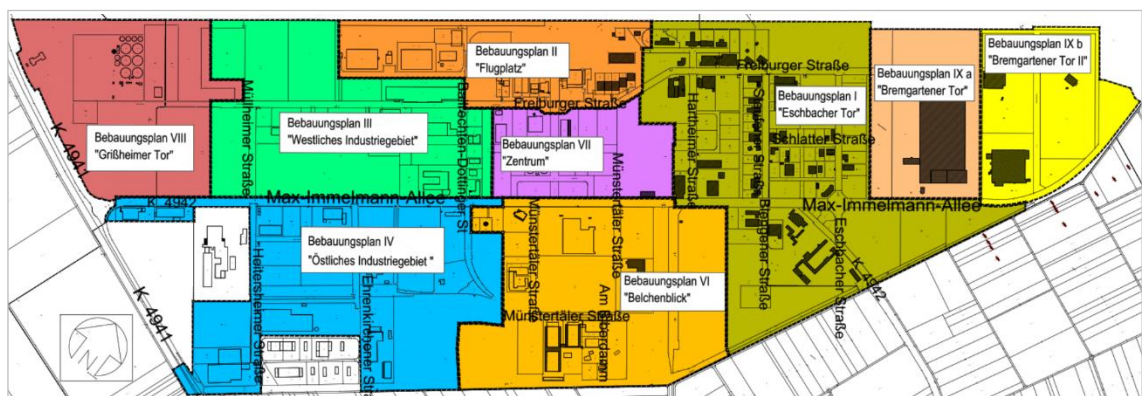
Für die übrigen neun Bebauungspläne sollen nun für den jeweils gesamten Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt werden. Die zeichnerischen Teile und die örtlichen Bauvorschriften werden durch die vorliegende Planung nicht geändert. Aufgrund des geringen Umfangs der neu hinzukommenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden sie in die einzelnen Satzungstexte der jeweiligen Bebauungsplanänderungen aufgenommen. Es handelt sich formal gesehen um neun eigenständige Bebauungsplan-Änderungsverfahren, die jedoch aufgrund der gleichen Inhalte in einem Verfahren mit einer gemeinsamen Begründung zusammengefasst werden. Diese

Vorgehensweise ist zulässig, wenn zwischen den einzelnen Bebauungsplanänderungen ein sachlicher Zusammenhang besteht; es ist dann allerdings auf eine jeweils sorgfältige Abwägung zu achten.

2 LAGE DER EINZELNEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

Aus den genannten Zielen sind von den vorliegenden Änderungen sämtliche vollständige Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne (mit Ausnahme der Bebauungspläne IV a „TREA Breisgau“ und V „Agrarpark“) betroffen.

| Bebauungsplan | Letzte Änderung in Kraft seit | Nummerierung der vorliegenden Änderung |
|----------------------------------|-------------------------------|--|
| I „Eschbacher Tor“ | 07.06.2023 | 8. |
| II „Flugplatz“ | 07.06.2023 | 6. |
| III „Westliches Industriegebiet“ | 07.06.2023 | 5. |
| IV „Östliches Industriegebiet“ | 07.06.2023 | 6. |
| VI „Belchenblick“ | 07.06.2023 | 8. |
| VII „Zentrum“ | 07.06.2023 | 4. |
| VIII „Grißheimer Tor“ | 07.06.2023 | 7. |
| IX a „Bremgartner Tor“ | 07.06.2023 | 5. |
| IX b „Bremgartner Tor II“ | 07.06.2023 | 6. |



3 VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. In den vorliegenden Fällen kann aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung der einzelnen Gebiete ein beschleunigtes Verfahren angewandt werden. Durch den Ausschluss von Betrieben, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen, bleiben die Bauflächen potenziell den

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 8

primär gewünschten produzierenden und/oder arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben mit typischerweise größerem Flächenbedarf vorbehalten. Dies entspricht den Zielen der Innenentwicklung und beugt damit der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vor.

Derzeitig wird im Gewerbepark Breisgau der Bebauungsplan II „Flugplatz parallel mit den vorliegenden neun Bebauungsplanänderungen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Diese 7. Änderung steht zwar in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den vorliegenden Bebauungsplanänderungen, jedoch wird durch die vorliegenden Änderungen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO nicht geändert, sodass das beschleunigte Verfahren nicht gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen ist.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann. Dies wurde explizit in vorausgegangenen Bebauungsplanänderungs-Verfahren im Jahre 2020 mit dem Regierungspräsidium Freiburg - Referat 5 abgestimmt und bestätigt. Seither haben sich keine Nutzungen, von denen ein Störfallrisiko ausgeht, im Gewerbepark angesiedelt. Ferner werden durch die vorliegenden Änderungen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet.

Die Änderungen können daher als Bebauungsplanänderungen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf eine frühzeitige Beteiligung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Die Erforderlichkeit der einzelnen Bebauungsplanänderungen und aller planungsrechtlichen Änderungen wurden städtebaulich jeweils separat betrachtet. Die in der gemeinsamen Begründung dargelegten städtebaulichen Gründe ergeben sich aus den örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten in den vorliegenden neun Bebauungsplanänderungen. Hierzu wurden die Sachverhaltsermittlung in den räumlich und sachlich eng zusammenhängenden Plangebieten jeweils individuell unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der freien Flächen in jedem Plangebiet betrachtet und bewertet. Danach ist es die Auffassung des Zweckverbands, dass die Begründung der neun Bebauungsplanänderungen in einer gemeinsamen Begründung erfolgen kann. Es werden gezielt diese neun Bebauungspläne geändert, in deren Plangebieten das gleiche städtebauliche Ziel verfolgt wird. Die jeweilige Sachlage in den einzelnen Plangebieten unterscheidet sich insbesondere nicht dahingehend, dass es etwa mit dem Gebot der gerechten Abwägung aufgrund gegenläufiger privater Belange grundsätzlich nicht vereinbar sein könnte, jeweils die Zulässigkeit von Betrieben auszuschließen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 8

Verfahrensschritte:

| | |
|---|---|
| 27.11.2024 | Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau fasst jeweils den Aufstellungsbeschluss für die Änderung der Bebauungspläne und fasst den Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 09.12.2025 - 20.01.2025 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben vom 05.12.2024 mit Frist bis zum 20.01.2025 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| 24.07.2025 | Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt jeweils die Änderung der Bebauungspläne gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Ausschluss von Betrieben, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen, hat keine Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Da lediglich die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen in den einzelnen Bebauungsplänen geändert bzw. ergänzt werden, aber die jeweils übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die Flächen der einzelnen Baugebiete, Straßenflächen, Grünflächen etc. unberührt bleiben, können die vorliegenden Bebauungsplanänderungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

5 INHALT DER PLANÄNDERUNGEN

Die vorgesehenen Änderungen betreffen ausschließlich die jeweiligen textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und gelten für das gesamte Plangebiet des jeweiligen Bebauungsplans. Alle anderen, nicht von diesen Änderungen betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der jeweiligen Bebauungspläne gelten mit diesen Änderungen unverändert weiter.

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden in Bezug auf den Ausschluss von Betrieben, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder von Anhängern zu Kraftfahrzeugen (einschließlich Wohnwägen) dienen, unter der Art der baulichen Nutzung ergänzt. Damit soll bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass sich in den jeweiligen Plangebieten keine Betriebe ansiedeln können, die offene oder geschlossene Kfz-Stellplätze für Pkw, Lkw, Wohnmobile oder vergleichbare Fahrzeuge oder Anhänger zu Kraftfahrzeugen (z.B. Wohnwägen) vermieten. Gewerbebetriebe, die einem anderen

Zweck dienen und hierzu Stellplätze vorhalten (z.B. für Kunden bzw. Besucher, Handwerker, oder Mitarbeiter), sind nicht von der Änderung betroffen und bleiben natürlich weiterhin zulässig.

Neben dem sicherlich auch vorhandenen negativen gestalterischen Aspekt, dem im gewerblichen Umfeld kein entscheidendes Gewicht beikommt, will der Gewerbepark bezüglich der Betriebe, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und von Anhängern dienen, schnell handeln, da die noch freien gewerblichen Flächen im Gewerbepark Breisgau knapp sind und daher besonders unter dem Vorbehalt einer sinnvollen und flächensparenden Nutzung stehen.

Während der Corona-Pandemie hat der Wunsch nach Urlaub mit dem eigenen Wohnmobil oder Wohnwagen stark zugenommen. Aus der Presse konnte man entnehmen, dass dementsprechend auch der Verkauf von Wohnmobilen und Wohnwägen enorm zugenommen hat. Da Wohnmobile und Wohnwägen aber überwiegend nur in den Sommermonaten für den Urlaub genutzt werden, stellt sich die Frage, wo die Fahrzeuge den Rest des Jahres unterzubringen sind. Die hohe Nachfrage nach Kfz-Stellplätzen für Wohnmobile und Wohnwägen im Winterhalbjahr hat deshalb auch zu vermehrten Anfragen nach solchen Nutzungen beim Gewerbepark Breisgau geführt. Es liegt in der Natur dieser Nutzung, dass sie mit einem hohen Flächenverbrauch bei gleichzeitig gar keiner oder allenfalls geringer Arbeitsplatzdichte einhergeht.

Zudem ist bekannt, dass derzeit auch LKW-Stellplätze in der Region fehlen. Es ist daher denkbar, dass Grundstücksbesitzer auf die Idee kommen, ihr Grundstück für das nächtliche Abstellen von LKWs zur Verfügung zu stellen.

Die Nutzung der Grundstücke für das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Anhängern zu Kraftfahrzeugen widerspricht allerdings der Philosophie des Gewerbeparks. Das Ziel des Gewerbeparks war es von Anfang an, eine attraktiver Gewerbestandort für produzierendes Gewerbe und ein Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region zu sein. Die Attraktivität ergibt sich zum einen aus dem großen Grünflächenanteil des Gewerbeparks, der von vorneherein mitgeplant wurde, zum anderen aber auch aus der großen Entfernung zu besiedelten bzw. bewohnten Gebieten, die Immissionskonflikte minimiert und Entwicklungsspielräume für produzierendes Gewerbe eröffnet.

Hauptgrund für den Ausschluss von Betrieben, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen, ist, dass die immer knapper werdenden Gewerbeflächen im Gewerbepark Breisgau für das arbeitsplatzintensive produzierende Gewerbe freigehalten werden sollten. Darüber hinaus erzeugen Betriebe, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen, zusätzlichen Verkehr im Gewerbepark Breisgau, ohne dass zugleich Arbeitsplätze entstehen. Im Sinne des Flächensparens und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sieht der Zweckverband Gewerbepark Breisgau die Notwendigkeit, den jeweils bestehenden Bebauungsplan zu ändern, so dass keine Betriebe, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen, in den einzelnen Plangebieten errichtet werden können.

Betriebe, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen, benötigen viele Kfz-Stellplätze, sind dadurch in der Summe flächenintensiv und würden die wenigen noch freien Gewerbe- und Industrieflächen in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Gleichzeitig werden auf Flächen, die von solchen

Betrieben in Anspruch genommen werden, bei typisierender Betrachtung erheblich weniger Arbeitsplätze als in produzierenden Gewerbebetrieben geschaffen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es Ziel des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau, die noch freien Flächen dem produzierenden bzw. verarbeitendem Gewerbe mit deutlich mehr potenziellen Arbeitsplätzen vorzubehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans II „Eschbacher Tor“ existieren bereits zwei Betriebe auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 4416/4 bzw. 6209/6 mit 33 bzw. elf Kfz-Stellplätzen für Wohnmobile, die auch vermietet werden. Daher wird im Bebauungsplan II „Eschbacher Tor“ in Wahrnehmung des Gebots der gerechten Abwägung eine Fremdkörperfestsetzung (§ 1 (10) BauNVO) aufgenommen, die diesen Betrieben Erweiterungen und Änderungen der Stellplätze gestattet, soweit sich die Zahl der Stellplätze nicht erhöht. Dabei sollen die Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen, bestandskräftig genehmigten Nutzungen allgemein zulässig sein, so dass keine Ausnahme nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden muss. Nutzungsänderungen der Flächen, auf denen diese Stellplätze genehmigt sind, soll nur im Rahmen der im Übrigen unverändert fortgeltenden Festsetzungen des Bebauungsplans II „Eschbacher Tor“ zulässig sein, weshalb Nutzungsänderungen nicht in die Fremdkörperfestsetzung aufgenommen werden.

Für die bestandskräftig genehmigte Fahrzeughalle mit sieben Kfz-Stellplätzen sowie für die ebenfalls bestandskräftig genehmigte Lagerhalle mit 21 Stellplätzen für Wohnwägen auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 6526 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VII „Zentrum“ sind ebenfalls Fremdkörperfestsetzungen gemäß § 1 (10) BauNVO vorgesehen, die einen angemessenen Ausgleich zwischen dem Planungsziel des Zweckverbands und den Belangen der Betriebsinhaber darstellen. Erweiterungen und Änderungen sollen für diese vorhandenen Nutzungen allgemein zulässig sein, so dass keine Ausnahme nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden muss. Auch insoweit werden Nutzungsänderungen der Fahrzeughalle bzw. der Lagerhalle nicht in die Fremdkörperfestsetzung aufgenommen, weil Nutzungsänderungen der Hallen nur im Rahmen der im Übrigen unverändert fortgeltenden Festsetzungen des Bebauungsplans VII „Zentrum“ zulässig sein sollen.

Bei der Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“ werden die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen aufgelistet. Betriebe, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen, könnten dort unter die ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe subsumiert werden. Um dies auszuschließen, wird explizit ergänzt, dass Betriebe, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder von Anhängern zu Kraftfahrzeugen (einschließlich Wohnwägen) dienen, nicht dazu zählen sollen und somit unzulässig sind.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da die Grundzüge der Planung keines der geänderten Bebauungspläne durch die textliche Ergänzung des Ausschlusses von Betrieben, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Anhängern zu Kraftfahrzeugen dienen, berührt werden, sind keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Plangebiete oder deren Umgebung zu erwarten. Die Bebauungsplanänderungen dienen der besseren Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines vom BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie ergänzend der Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch Betriebe ohne oder mit nur unverhältnismäßig wenigen Arbeitsplätzen. Eine Verschlechterung für die Schutzgüter oder eine potenzielle Auswirkung auf Natur und Landschaft ist damit nicht zu erwarten. Ein Umweltbeitrag oder erneute artenschutzrechtliche Untersuchungen

sind daher nicht notwendig.

Insgesamt schaffen die Bebauungsplanänderungen somit einen Beitrag zur Berücksichtigung der Belange der mittelständisch strukturierten Wirtschaft sowie zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Daher ist im Interesse der weiteren Entwicklung des Gewerbeparks als regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt von einer positiven Wirkung auszugehen.

Eschbach, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Volker Kieber

Verbandsvorsitzender

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__.____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Eschbach, den __.__.____

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender