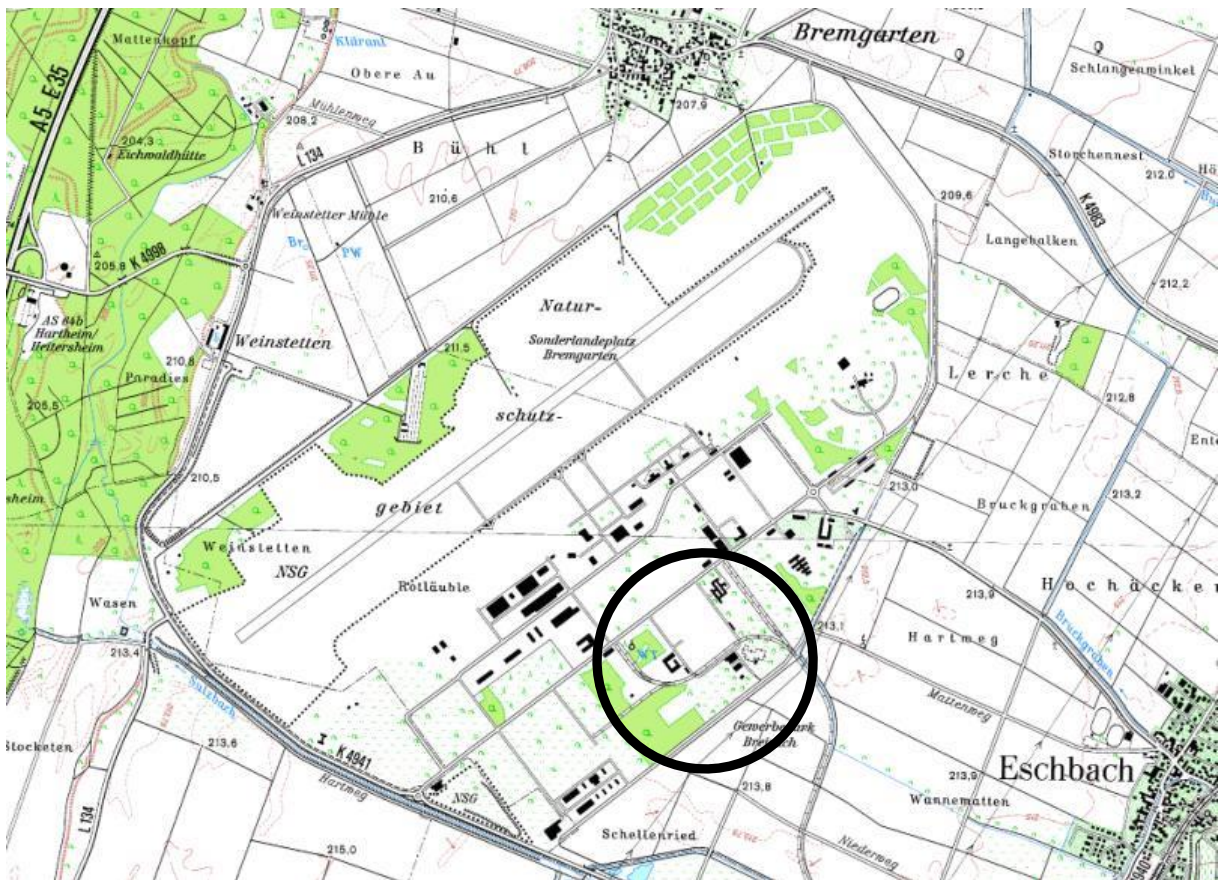


GEWERBEPARK BREISGAU

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS VI „BELCHENBLICK“

FASSUNG: (Erneute) Offenlage
gem. § 4a BauGB

STAND: 17.05.2023



Inhalt:

- 1) Satzung
- 2) Planungsrechtliche Festsetzungen
- 3) Begründung

fsp.stadtplanung

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

S A T Z U N G
des Zweckverbandes Breisgau über
die 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau hat am _____._____ die 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und 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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 4. Änderung ist der Bebauungsplan VI „Belchenblick“ des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau in der Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans VI (in Kraft getreten am 30.11.2018).

§ 2

Inhalte der Änderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ in der Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans VI für dessen gesamten Geltungsbereich (vgl. Lageplan im Anhang) um die Ziffern 1.1.1.6, 1.3.4 und 1.8 ergänzt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplans gelten im Übrigen unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ besteht aus dem Lageplan vom __.__.____ mit Darstellung des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ und den planungsrechtlichen Festsetzungen vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung vom __.__.____.

§ 4

Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ tritt mit ihrer Bekanntmachung rückwirkend zum 13.11.2019 in Kraft.

Eschbach, den

Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbe- und Gewerbetreibende Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__.____

Verbandsvorsitzender

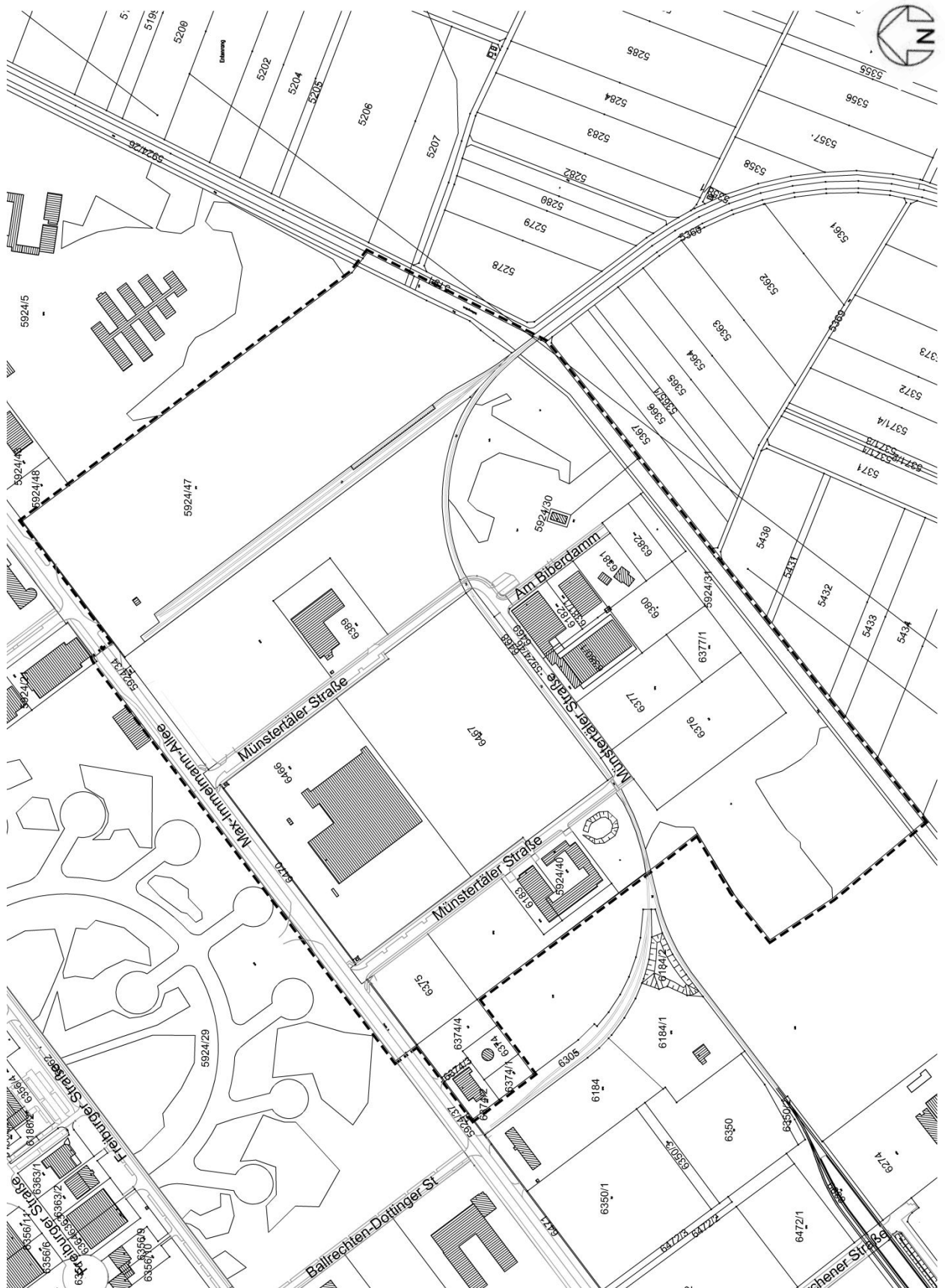
Bekanntmachungsvermerk

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 __.__.____

Verbandsvorsitzender

Anhang: Lageplan vom 17.05.2023 mit Darstellung des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau (ohne Maßstab)



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ wie folgt ergänzt:

1.1.1.6 Im Gewerbegebiet sind selbstständige Lagerplätze und -häuser unzulässig.

1.3.4 Im Gewerbegebiet sind selbstständige Garagen unzulässig. Betriebseigene Garagen, d.h. Garagen, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und nur dem Betrieb selbst und den Betriebsangehörigen zur Nutzung offenstehen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.8 **Mindestmaße für Baugrundstücke** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.000 m².

Eschbach, den

Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Eschbach, den __.__._____

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 __.__._____

Verbandsvorsitzender

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan VI „Belchenblick“ des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau wurde im Jahr 1999 aufgestellt und sollte die durch die Rahmenplanung für den Gewerbepark Breisgau vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich sichern. Zum damaligen Zeitpunkt diente der Bebauungsplan der Unterbringung des Bauhofs des Gewerbeparks sowie der Ansiedlung einer Firma des Parketthandwerks. Darüber hinaus sah der Rahmenplan für das Plangebiet des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ die Entwicklung als Gewerbegebiet mit kleinteiligeren Nutzungen für Handwerk und Dienstleistungen vor.

Anlass für die 1. Änderung und Erweiterung mit Neufassung des Bebauungsplans „Belchenblick“ war der Antrag eines bestehenden Parketthandwerksbetriebes, der sich in den Bereich „Sidoun-Campus“ erweitern wollte. Die 1. Änderung und Erweiterung mit Neufassung des Bebauungsplans wurde am 02.12.2011 als Satzung beschlossen und ist seit 07.12.2011 in Kraft. Die positive Entwicklung des Gebiets „Belchenblick“ und verschiedenste Investorenwünsche, hierbei insbesondere die gewerbliche Umnutzung der seit längerer Zeit brachliegenden Tennisplätze mit Clubheim, die Vergrößerung des Bauhofs des Gewerbepark Breisgaus und mehrere Erweiterungswünsche ansässiger Gewerbebetriebe im südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets erforderten eine 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Belchenblick“ (in Kraft seit 11.04.2013). Die 3. Änderung wurde ausgelöst durch die Anfrage eines Tankstellenbetriebs, der auf dem ehemaligen „Sidoun-Gelände“ im Süden der Münstertäler Straße eine Tankstelle errichten wollte. Diese Dieseltankstelle war als Automattentankstelle für Lkws geplant. Aus städtebaulichen Gründen wurden daher im Rahmen einer 3. Änderung (in Kraft seit 30.11.2018) Tankstellen im Gewerbegebiet, mit Ausnahme von betriebseigenen Tankstellen, ausgeschlossen.

Die jetzt vorliegende 4. Änderung wurde durch die Bauanfrage für die Errichtung von 79 Garagen, die zum Abstellen von Pkws und für Lagerplätze genutzt werden können, ausgelöst. Betroffen ist erneut das Baugrundstück Flst.Nr. 6376 auf dem ehemaligen „Sidoun-Gelände“ im Süden der Münstertäler Straße. Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau hat die Anfrage geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass der vorgesehene Standort städtebaulich nicht geeignet ist und die im Gewerbepark immer knapper werdenden Gewerbeflächen für das arbeitsplatzintensive produzierende Gewerbe frei gehalten werden sollten. Wie auch bei der 3. Bebauungsplanänderung, soll kein zusätzlicher, nicht durch den Planzielen entsprechende Gewerbebetriebe ausgelöster Verkehr in die Seitenstraßen der Max-Immelmann-Allee hineingezogen werden. Daher besteht der Änderungsbedarf, selbstständige Lagerplätze und -häuser sowie Garagen auszuschießen, die nicht einem die Hauptnutzung auf einem Baugrundstück stellenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind und neben dem Gewerbebetrieb und dessen Angehörigen auch Dritten zur Nutzung offenstehen soll. Im Sinne des Flächensparens und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sieht der Zweckverband Gewerbepark Breisgau die Notwendigkeit, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern, so dass keine selbstständigen Lagerplätze und -häuser sowie Garagen im Plangebiet errichtet werden können.

Die vorgesehenen Änderungen betreffen ausschließlich die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Da diese Änderungen für den gesamten Geltungsbe-

reich des Bebauungsplans Belchenblick gelten sollen, bleibt der zeichnerische Teil des rechtswirksamen Bebauungsplans unverändert bestehen.

2 INHALT DER PLANUNG

Die vorgesehenen Änderungen betreffen ausschließlich die planungsrechtlichen Festsetzungen und gelten für das gesamte Plangebiet des rechtswirksamen Bebauungsplans. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 BauGB und § 8 BauNVO bzgl. des Ausschlusses selbständiger Lagerplätze um Ziffer 1.1.1.6 ergänzt. Ebenso werden die planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf den Ausschluss selbständiger Garagen gemäß § 12 BauNVO um Ziffer 1.3.4 ergänzt. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird außerdem die Mindestgröße der Baugrundstücke im Plangebiet auf 2.000 m² beschränkt.

Durch diese Festsetzungen werden selbstständige Lagerplätze, Lagerhäuser und Garagen im Sinne von § 8 (2) Nr. 1 BauNVO bzw. § 12 (6) BauNVO im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ unzulässig. Nur betriebseigene Garagen, d.h. untergeordnete Garagen von Gewerbebetrieben, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und nur der betriebseigenen Nutzung offenstehen, sind weiterhin ausnahmsweise zulässig. Damit werden die Grundzüge des rechtswirksamen Bebauungsplans nicht berührt.

Der Ausschluss von selbstständigen Lagerplätzen und -häusern sowie von selbständigen Garagen findet seine städtebauliche Begründung zum einen in der immer weiter fortschreitenden Knappheit an freien zusammenhängenden Gewerbeflächen, die dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen. Denn auch wenn das Plangebiet des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ für kleinteiligere Nutzungen für Handwerk und Dienstleistungen vorgesehen ist, ist auch für diese kleinteiligeren Nutzungen eine gewisse Mindestgrundstücksgröße erforderlich. Lagerplätze und -häuser sowie Garagen sind in der Summe flächenintensiv und würden die wenigen noch freien Gewerbeflächen in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Gleichzeitig werden auf der Fläche keine Arbeitsplätze geschaffen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es Ziel des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau, die noch freien Flächen dem wesentlich dichter bauenden produzierenden bzw. verarbeitendem Gewerbe mit deutlich mehr potenziellen neuen Arbeitsplätzen vorzubehalten.

Zudem generieren Garagen typischerweise ein hohes Verkehrsaufkommen, das im Plangebiet, welches in zentraler Lage im Gewerbepark und insbesondere in der zweiten Reihe an der Münstertäler Straße liegt, zu Störungen führen kann. Für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, das nicht auf den Ziel- und Quellverkehr der Gewerbebetriebe im Gewerbepark zurückzuführen ist, ist aber weder die Max-Immelmann-Allee noch und insbesondere die Münstertäler Straße ausgelegt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von betriebseigenen Garagen als in der Lebenswirklichkeit vorkommende Unterart der Nutzung „Garagen“ ist städtebaulich damit zu begründen, dass derartige Nutzungen typischerweise nur einen untergeordneten Teil des größeren Areals eines produzierenden Gewerbebetriebs einnehmen. Sie stehen deshalb bei weitem nicht in gleichem Maße in Konflikt mit produzierendem Gewerbe, sondern runden dies regelmäßig auf untergeordneter Fläche ab. Zudem kann durch be-

triebseigene Garagen betrieblich veranlasster Verkehr auf öffentlichen Straßen vermieden werden. Darüber hinaus verursachen betriebseigene Garagen typischerweise nicht mehr Ziel- und Quellverkehr als durch einen Betrieb ohnehin ausgelöst wird, da lediglich der betriebseigene Fuhrpark geparkt wird. Es ist deshalb nicht zu befürchten, dass betriebseigene Garagen zu Störungen auf den Erschließungsstraßen im Plangebiet oder im übrigen Gewerbepark führen könnten, die über das hinausgehen, was durch den Planungszielen des Zweckverbands entsprechende Nutzungen verursacht wird.

Mit der Vorgabe einer Mindestgröße für Baugrundstücke im Plangebiet auf 2.000 m² soll das Planungsziel des Zweckverbands, das Plangebiet als Gewerbegebiet mit kleinteiligeren Nutzungen für Handwerk und Dienstleistungen zu entwickeln, gestärkt werden. Denn auch kleinteiligere Nutzungen benötigen eine Mindestgröße ihrer Baugrundstücke, um sich angemessen ansiedeln und entwickeln zu können. Zugleich wird durch die Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke der Aufteilung großer zusammenhängender Flächen in einzelne kleine Baugrundstücke entgegengewirkt, auf denen auch kleinteiligere Nutzungen für Handwerk und Dienstleistungen keinen angemessenen Platz mehr finden.

Alle anderen, nicht von dieser Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplans gelten mit dieser Änderung unverändert weiter.

3 VERFAHREN

3.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. Gemäß § 13 (1) Nr. 1 bzw. Nr. 3 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn u.a. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des BImSchG zu beachten sind.

Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG, da im Geltungsbereich bzw. im näheren Umfeld des Plangebiets keine Natura 2000-Gebiete existieren. Auch 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.

Da die oben genannten Voraussetzungen des Baugesetzbuches erfüllt werden und die Grundzüge der Planung durch die textliche Ergänzung des Ausschlusses von selbstständigen Lagerflächen, Lagerhäusern und Garagen sowie durch die textliche Ergänzung von Mindestgrundstücksgrößen nicht berührt werden und der zeichnerische Teil des Bebauungsplans nicht verändert wird, kann die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

durchgeführt werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wird daher gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen. Ebenso wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts und von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

3.2 Ergänzendes Verfahren

In einem Normenkontrollverfahren stellte sich heraus, dass die Festsetzungen der am 13.11.2019 beschlossenen 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ insgesamt unbestimmt sind, weil § 2 Satz 1 der Satzung bestimmte, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „nach Maßgabe der Begründung“ ergänzt würden. Weiter stellte der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg fest, dass es für eine Festsetzung, wonach „betriebseigene Lagerplätze und -häuser, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und nur dem Betrieb selbst und den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen“, nur ausnahmsweise zugelassen werden können, keine Rechtsgrundlage gebe und diese Festsetzung deshalb unwirksam sei.

Der Zweckverband hat sich deshalb entschieden, diese Mängel der 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ im ergänzenden Verfahren nach § 214 (4) BauGB zu beheben. Das ist nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg ohne weiteres zulässig.

Infolge des ergänzenden Verfahrens soll die 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ rückwirkend zu jenem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden, zu dem sie bei ordnungsgemäßem Verlauf bereits infolge des Satzungsbeschlusses am 13.11.2019 in Kraft getreten wäre, mithin zum 18.11.2019. Der Zweckverband lässt sich bei der Ausübung des ihm durch § 214 (4) BauGB eröffneten Ermessens hinsichtlich des rückwirkenden Inkraftsetzens zunächst davon leiten, dass die 4. Änderung infolge des ergänzenden Verfahrens inhaltlich unverändert bleibt, soweit es für die Festsetzungen eine Rechtsgrundlage gibt, und insbesondere keine Baurechte geschmälert werden, die nach der am 18.11.2019 bekannt gemachten Fassung der 4. Änderung bestanden. Der Vertrauensschutz der Planbetroffenen ist deshalb gering zu gewichten gegenüber dem öffentlichen Interesse an der rückwirkenden Heilung des Bebauungsplans bzw. an der Durchsetzung der mit der am 13.11.2019 bekanntgemachten Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ zum Ausdruck gebrachten Planungsziele. In zeitlicher Hinsicht spricht für die rückwirkende Inkraftsetzung auf den Zeitpunkt der ursprünglichen Bekanntmachung weiter, dass auf diese Weise jener Zustand hergestellt wird, der bestehen würde, wenn der Bebauungsplan seinerzeit fehlerfrei zustande gekommen wäre. Es besteht dann – mit Ausnahme der mangels Rechtsgrundlage unwirksamen Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von betriebseigenen Lagerplätzen und -häusern – „nahtlos“ jener Zustand, der bereits mit der am 18.11.2019 bekannt gemachten Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt war. Gegenläufige schutzwürdige Interessen von Planbetroffenen, wonach eine Inkraftsetzung erst zu einem nach dem 18.11.2019 liegenden Zeitpunkt angezeigt wäre, sind demgegenüber nicht ersichtlich. Vielmehr war für alle Planbetroffenen schon seit dem 18.11.2019 erkennbar, dass (i.) selbstständige Lagerplätze und -häuser sowie selbstständige Garagen unzulässig sein sollten, (ii.) betriebseigene Garagen nur

ausnahmsweise zulässig sein sollten und (iii.) Baugrundstücke eine Mindestgröße von 2.000 m² haben sollten.

3.3 Verfahrensschritte

10.09.2019	Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau fasst für die 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ den Aufstellungsbeschluss. Der vorgelegte Entwurf wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.
20.09.2019 - 21.10.2019	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
10.09.2019 - 21.10.2019	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
13.11.2019	In der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau werden die zur Offenlage eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
____.____.____ - ____.____.____	(Erneute) Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB. 4 BauGB
____.____.____ - ____.____.____	(Erneute) Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB. 4 BauGB
____.____.____	In der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau werden die zur (erneuten) Offenlage eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 4. Änderung des Bebauungsplans „Belchenblick“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB mit rückwirkender Inkraftsetzung nach § 214 Abs. 4 BauGB zum 13.11.2019.beschlossen.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da die Grundzüge der Planung durch den Ausschluss von selbstständigen Lagerflächen, Lagerhäusern und Garagen, durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von betriebseigenen Garagen sowie durch die Ergänzung von Mindestgrundstücksgrößen unberührt bleiben, sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet oder die Umgebung zu erwarten. Die Planungen dienen der besseren Ausnutzung der Grund-

stücke im Sinne eines vom BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Vermeidung einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Eine Verschlechterung für die Schutzgüter oder eine potentielle Auswirkung auf Natur und Landschaft ist damit nicht zu erwarten. Eine Ergänzung des Umweltberichts, erneute artenschutzrechtliche Untersuchungen oder ein naturschutzfachlicher Ausgleich sind daher nicht notwendig.

Insgesamt schafft die Bebauungsplanänderung 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

Verbandsvorsitzender

Der Planverfasser