

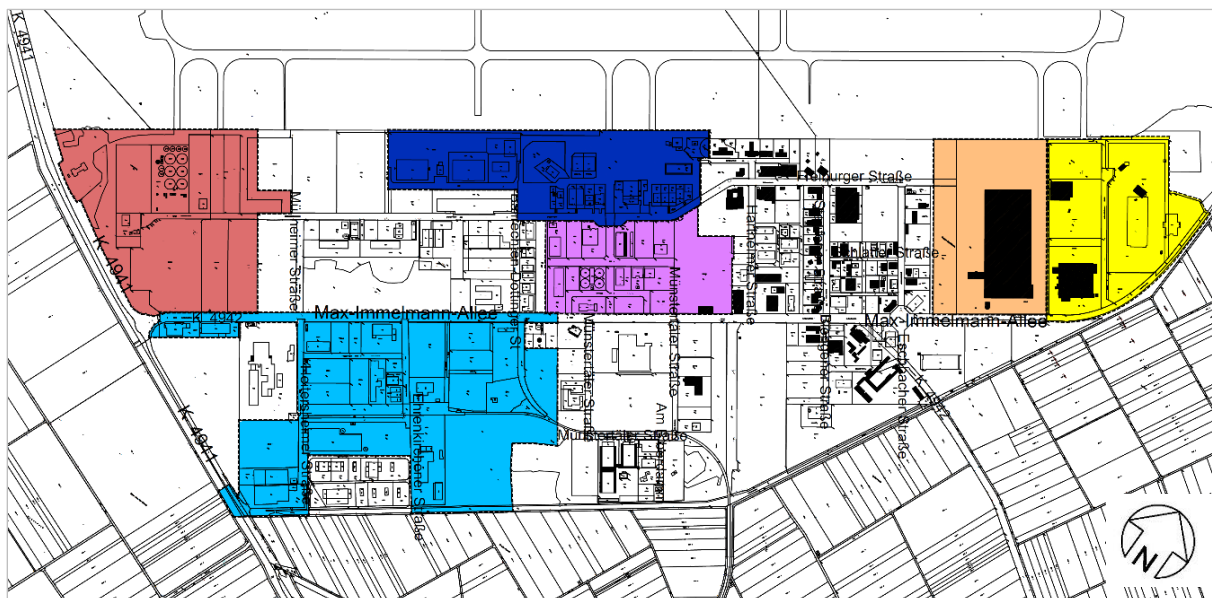
Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Betriebsleiterwohnungen

- 5. Änderung Bebauungsplan II „Flugplatz“
- 5. Änderung Bebauungsplan IV „Östliches Industriegebiet“
- 3. Änderung Bebauungsplan VII „Zentrum“
- 6. Änderung Bebauungsplan VIII „Grißheimer Tor“
- 4. Änderung Bebauungsplan IXa „Bremgartner Tor“
- 5. Änderung Bebauungsplan IXb „Bremgartner Tor II“

Stand: 16.11.2022

Fassung: Offenlage

gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 5. Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am _____._____._____
die 5. Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a
BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlos-
sen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 5. Änderung ist der Bebauungsplan II „Flugplatz“ in der Fassung der 4. Änderung (in Kraft getreten am 27.11.2020).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans II „Flugplatz“ 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,
- 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.

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans II „Flugplatz“ die planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.7 ersatzlos gestrichen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Diese Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“ vom __.__.____. Beigefügt ist die Begründung vom __.__.____.

§ 4

Inkrafttreten

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

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

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

Eschbach, den ____.

Joachim Schuster
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 ____.

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

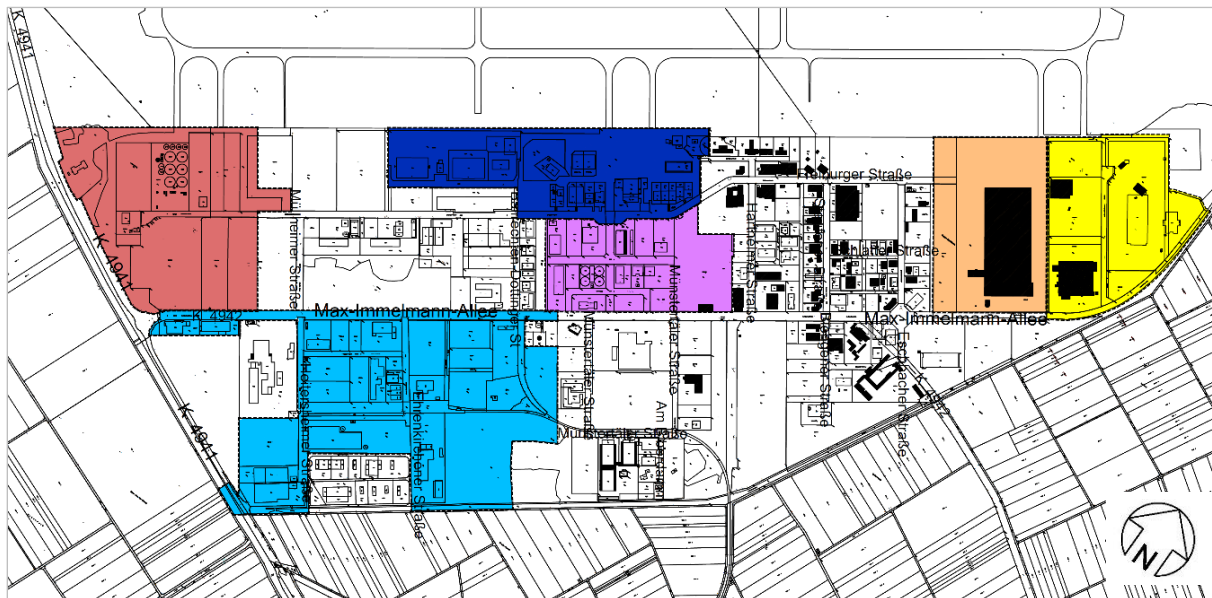
Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Betriebsleiterwohnungen

- 5. Änderung Bebauungsplan II „Flugplatz“
- 5. Änderung Bebauungsplan IV „Östliches Industriegebiet“
- 3. Änderung Bebauungsplan VII „Zentrum“
- 6. Änderung Bebauungsplan VIII „Grißheimer Tor“
- 4. Änderung Bebauungsplan IXa „Bremgartner Tor“
- 5. Änderung Bebauungsplan IXb „Bremgartner Tor II“

Stand: 16.11.2022

Fassung: Offenlage

gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 5. Änderung des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am _____._____._____
die 5. Änderung des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ im beschleunigten Ver-
fahren 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 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 5. Änderung ist der Bebauungsplan IV „Östliches Industriegebiet“ in der Fassung der 4. Änderung (in Kraft getreten am 04.12.2021).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Ziffern 1.1.1.12 und 1.1.1.13 wie folgt ergänzt.

- 1.1.1.12 In allen Industriegebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

1.1.1.13 In allen Industriegebieten sind die gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ die planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.8 ersatzlos gestrichen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Diese Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ vom __.__.__. Beigefügt ist die Begründung vom __.__.__.

§ 4

Inkrafttreten

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

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

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

Eschbach, den __.__.__.

Joachim Schuster
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 __.__.__.

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 3. Änderung des Bebauungsplans VII „Zentrum“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am _____._____._____
die 3. Änderung des Bebauungsplans VII „Zentrum“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a
BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlos-
sen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 3. Änderung ist der Bebauungsplan VII „Zentrum“ in der Fassung der 2. Änderung (in Kraft getreten am 04.12.2021).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VII „Zentrum“ die planungsrechtliche Festsetzung unter der Ziffer 1.1.2.1 wie folgt neu gefasst.

- 1.1.2.1 Im Gewerbegebiet GE sind die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VII „Zentrum“ die planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.8 ersatzlos gestrichen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Diese Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans VII „Zentrum“ vom __.__.__. Beigelegt ist die Begründung vom __.__.__.

§ 4

Inkrafttreten

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

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

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

Eschbach, den __.__.__.

Joachim Schuster
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 __.__.__.

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

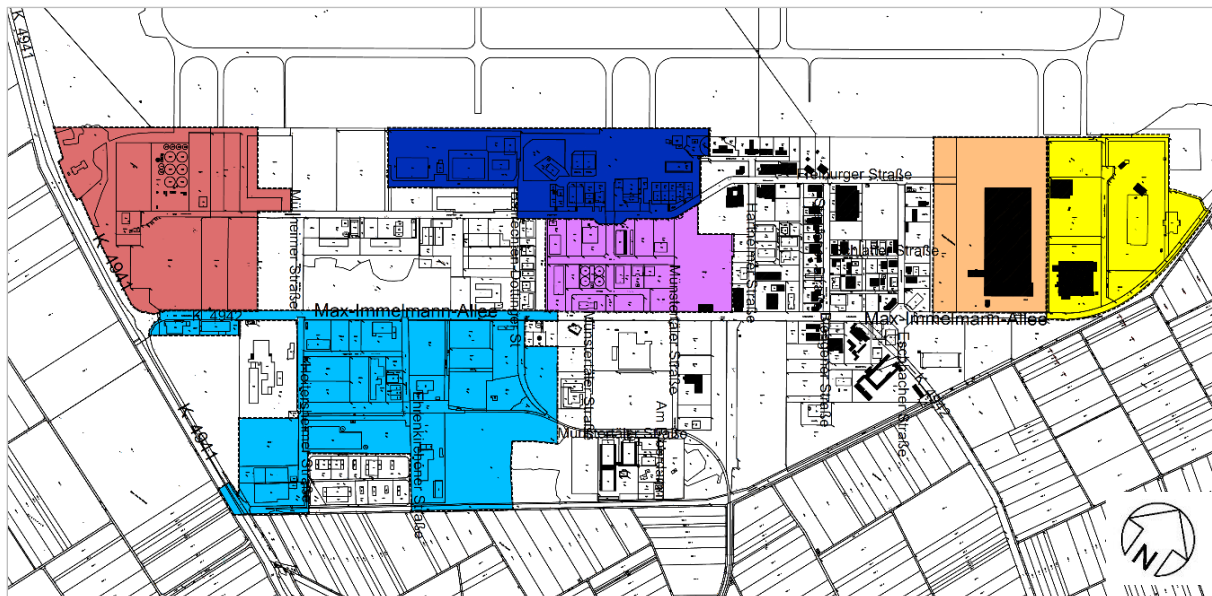
Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Betriebsleiterwohnungen

- 5. Änderung Bebauungsplan II „Flugplatz“
- 5. Änderung Bebauungsplan IV „Östliches Industriegebiet“
- 3. Änderung Bebauungsplan VII „Zentrum“
- 6. Änderung Bebauungsplan VIII „Grißheimer Tor“
- 4. Änderung Bebauungsplan IXa „Bremgartner Tor“
- 5. Änderung Bebauungsplan IXb „Bremgartner Tor II“

Stand: 16.11.2022

Fassung: Offenlage

gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 6. Änderung des Bebauungsplans VIII „Grißheimer Tor“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am _____._____._____
die 6. Änderung des Bebauungsplans VIII „Grißheimer Tor“ im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Sat-
zung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 6. Änderung ist der Bebauungsplan VIII „Grißheimer Tor“ in der Fassung der 5. Änderung (in Kraft getreten am 04.12.2021).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII „Grißheimer Tor“ die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Ziffer 1.1.2.2 wie folgt ergänzt.

- 1.1.2.2 In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind die gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII „Grißheimer Tor“ die planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.9 ersatzlos gestrichen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Diese Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplans VIII „Grißheimer Tor“ vom __.__.____.
Beigefügt ist die Begründung vom __.__.____.

§ 4

Inkrafttreten

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

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

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

Eschbach, den __.__.____

Joachim Schuster
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 __.__.____.

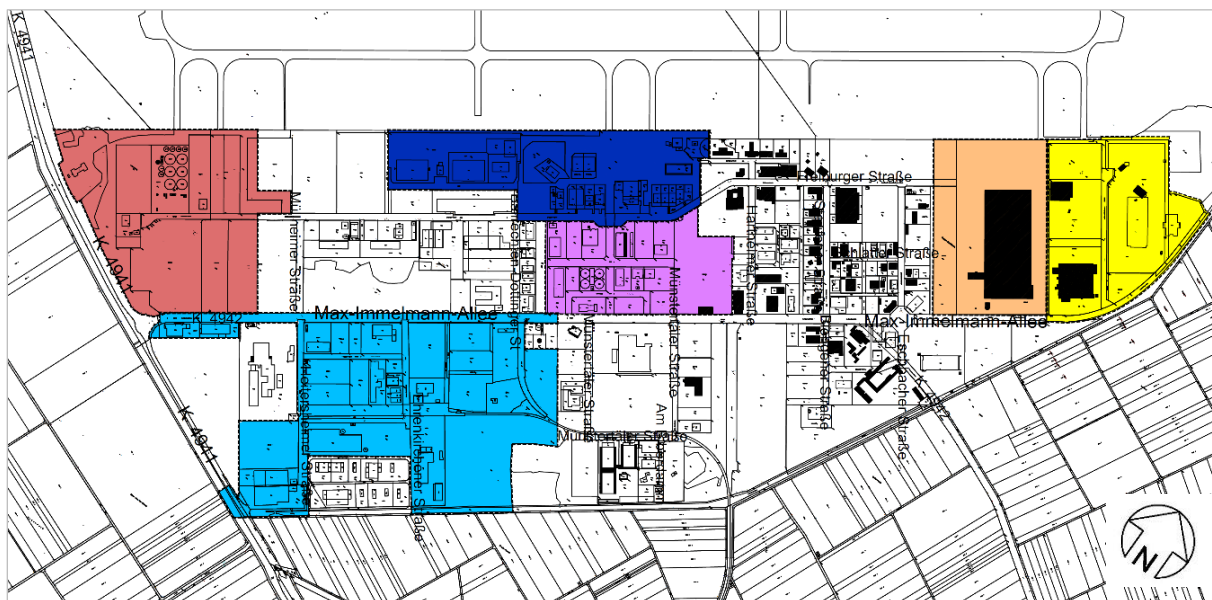
Eschbach, den __.__.____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Betriebsleiterwohnungen

- 5. Änderung Bebauungsplan II „Flugplatz“
- 5. Änderung Bebauungsplan IV „Östliches Industriegebiet“
- 3. Änderung Bebauungsplan VII „Zentrum“
- 6. Änderung Bebauungsplan VIII „Grißheimer Tor“
- 4. Änderung Bebauungsplan IXa „Bremgartner Tor“
- 5. Änderung Bebauungsplan IXb „Bremgartner Tor II“

Stand: 16.11.2022
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 4. Änderung des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am _____._____._____
die 4. Änderung des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Sat-
zung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 4. Änderung ist der Bebauungsplan IXa „Bremgartner Tor“ in der Fassung der 3. Änderung (in Kraft getreten am 04.12.2021).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Ziffer 1.1.1.5 wie folgt ergänzt sowie unter Ziffer 1.1.2.1 wie folgt neu gefasst.

1.1.1.5 Im Gewerbegebiet GE sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

- 1.1.2.1 Im Gewerbegebiet GE sind die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ die planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.8 ersatzlos gestrichen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Diese Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ vom _____. Beigefügt ist die Begründung vom _____.

§ 4

Inkrafttreten

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

Eschbach, den

Joachim Schuster

Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

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

Eschbach, den __.__.____

Joachim Schuster
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 __.__.____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die 5. Änderung des Bebauungsplans IX b „Bremgartner Tor II“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am _____._____._____
die 5. Änderung des Bebauungsplans IX b „Bremgartner Tor II“ im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Sat-
zung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 5. Änderung ist der Bebauungsplan IX b „Bremgartner Tor II“ in der Fassung der 4. Änderung (in Kraft getreten am 04.12.2021).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IX b „Bremgartner Tor II“ die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Ziffer 1.1.1.8 wie folgt ergänzt sowie unter Ziffer 1.1.2.1 wie folgt neu gefasst.

1.1.1.8 Im Gewerbegebiet GE sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

1.1.2.1 Im Gewerbegebiet GE sind die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IX b „Bremgartner Tor“ die planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.11 ersatzlos gestrichen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Diese Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans IX b „Bremgartner Tor II“ vom __. __. _____. Beigefügt ist die Begründung vom __. __. _____.

§ 4

Inkrafttreten

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

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

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

Eschbach, den __. __. _____.

Joachim Schuster
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 __. __. _____.

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 7

INHALT

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

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 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 Vorhabenanfragen, mit dem Ziel Beherbergungsbetriebe anzusiedeln bzw. Betriebsleiterwohnungen zu errichten, vor. Dies ist aus Sicht des Zweckverbands ein Anlass, auch im Sinne der Quergerechtigkeit zwischen den Gewerbetreibenden, alle Bebauungspläne in Bezug auf die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Betriebsleiterwohnungen bauplanungsrechtlich einheitlich zu regeln.

Städtebauliches Ziel ist es, trotz des zusätzlichen Flächenbedarfs der Betriebe, die unbebauten Freiflächen im Gewerbepark, die ein gewisses Alleinstellungsmerkmal darstellen weiterhin zu erhalten und die großen noch unbebauten Gewebegrundstücke für großflächige und arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe vorzubehalten.

Die Bebauungspläne IV a „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 nutzungsfremde Vorhaben, die nicht im Zusammenhang mit der TREA Breisgau oder dem Agrarpark stehen, und damit auch Beherbergungsbetriebe und Betriebsleiterwohnungen bereits unzulässig. Die Bebauungspläne I „Eschbacher Tor“, III „Westliches Industriegebiet“ und VI „Belchenblick“ werden bzgl. des Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben und Betriebsleiterwohnungen in gesonderten Verfahren geändert, da bei diesen drei Verfahren ohnehin auch Änderungen der zeichnerischen Teile der Bebauungspläne anstehen.

Für die übrigen sechs 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 sechs eigenständige Bebauungsplan-Änderungsverfahren, die jedoch aufgrund der gleichen Inhalte in einem Verfahren mit einer Begründung zusammengefasst werden.

2 LAGE DER EINZELNEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

Aus den genannten Überlegungen werden von den vorliegenden Änderungen sämtliche vollständige Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne (mit Ausnahme der Bebauungspläne I „Eschbacher Tor“, III „Westliches Industriegebiet“, IV a „TREA Breisgau“, V „Agrarpark“ und VI „Belchenblick“) erfasst.



BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 7

Bebauungsplan	Letzte Änderung in Kraft seit	Nummerierung der vorliegenden Änderung
II „Flugplatz“	27.11.2020	5.
IV „Östliches Industriegebiet“	04.12.2021	5.
VII „Zentrum“	04.12.2021	3.
VIII „Grißheimer Tor“	04.12.2021	6.
IX a „Bremgartner Tor“	04.12.2021	4.
IX b „Bremgartner Tor II“	04.12.2021	5.

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 des Beherbergungsgewerbes bzw. von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bleiben die Bauflächen potenziell den primär gewünschten großflächigen Gewerbebetrieben vorbehalten. Dies entspricht den Zielen der Innenentwicklung und beugt damit der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vor.

Es stehen im Gewerbepark Breisgau aktuell zwar weitere Bebauungsplanänderungen, die im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, jedoch wird in keinem dieser Bebauungsplanänderungen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO geändert.

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 vorausgegangenem Bebauungsplanänderungsverfahren im Jahre 2020 mit dem Regierungspräsidium Freiburg - Referat 5 abgestimmt und bestätigt. 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.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 7

Verfahrensschritte:

16.11.2022

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.

____.____._____
____.____._____

-

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben vom
____.____.____ mit Frist bis
zum ____.____._____

Durchführung der Behördenbeteiligung gem.
§ 4 (2) BauGB

____.____._____

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt jeweils die Änderung der Bebauungspläne gem. § 10 (1) BauGB als Sitzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes bzw. von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den einzelnen Bebauungsplänen hat keine Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Da lediglich textliche planungsrechtliche Festsetzungen geändert werden, aber die Flächen der Baugebiete, Straßenflächen, Grünflächen etc. unberührt bleiben, können die vorliegende 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 jeweils geltenden Bebauungsplans. Alle anderen, nicht von diesen Änderungen betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der jeweiligen Bebauungspläne gelten mit diesen Änderungen unverändert weiter.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in Bezug auf den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes unter der Art der baulichen Nutzung ergänzt. Nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII „Zentrum“ existiert bereits ein Hotelbetrieb, weshalb hier vom Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes abgesehen wird. Im Bebauungsplan VIII „Grißheimer Tor“ sind gemäß Ziffer 1.1.1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes bereits unzulässig, weshalb hier dieser Ausschluss nicht vorgenommen werden musste.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 7

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die gemäß BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässig gewesen wären, wird in allen vorliegenden Bebauungsplanänderungen unter Art der baulichen Nutzung aufgenommen.

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“ werden die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen aufgelistet. Hier werden die Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter aus der bisherigen Positivliste gestrichen. Da bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ aufgeführt werden, wird hier explizit ergänzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht dazu zählen und somit unzulässig sind.

Hintergrund ist, dass die immer knapper werdenden Gewerbeflächen im Gewerbepark Breisgau für das arbeitsplatzintensive produzierende Gewerbe freigehalten werden sollten. Darüber hinaus würden Beherbergungsbetriebe zusätzlichen Verkehr im Gewerbepark Breisgau erzeugen. 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 Beherbergungsbetriebe und Betriebsleiterwohnungen in den einzelnen Plangebietten errichtet werden können.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes benötigen viele Pkw-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 der Fläche vermutlich deutlich weniger Arbeitsplätze als in großflächigen produzierenden Gewerbebetrieben geschaffen und ein höheres Verkehrsaufkommen generiert. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind meist kleinteilig und benötigen ein gewisses Maß an das Wohngebäude umgebende, unbebauten Flächen. 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. Ferner sollen die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Gemeinden in Bezug auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes geschützt werden, weshalb diese im Gewerbepark Breisgau ausgeschlossen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als schutzbedürftige Nutzungen werden zudem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in Bezug auf die Einschränkung der potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten von stark emittierenden Gewerbebetrieben im Gewerbepark ausgeschlossen.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 7

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen wurde einheitlich festgesetzt, dass im Gewerbegebiet bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 35 % der gesamten Dachfläche Photovoltaik-Anlagen zu errichten sind. Diese Festsetzungen stammen aus einer Zeit, als es noch keine Photovoltaik-Pflicht gab. Die Gewerbetreibenden sollten damit im Sinne des Klimaschutzes angehalten werden, bei Neubauten einen Beitrag zur Produktion erneuerbarer Energien zu leisten. Mit dem aktuellen Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg wurde seit dem 01.01.2022 für Neubauten im Nichtwohnbereich eine Photovoltaik-Pflicht eingeführt, die besagt, dass auf 60 % der hierfür nutzbaren Dachfläche Photovoltaikanlagen zu installieren sind. Im Sinne der Förderung des Klimaschutzes sieht der Gewerbepark die bisher in den Bebauungsplänen enthaltene planungsrechtliche Festsetzung mit nur 35 % als obsolet an. Daher werden die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen ersatzlos gestrichen, so dass zukünftig einheitlich die Anforderungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg gelten.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da die Grundzüge der Planung durch die textliche Ergänzung des Ausschlusses von Betrieben des Beherbergungsgewerbes bzw. von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unberührt bleiben, sind keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Plangebiete oder deren Umgebung zu erwarten. Die Planung dient der besseren Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines vom BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Vermeidung einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Positive Auswirkungen sind auch darin zu sehen, dass die Ansiedlung schutzwürdiger Nutzungen (Betriebsleiterwohnungen, Beherbergung) im Gewerbepark weitgehend vermieden werden und dadurch die bestehenden und zukünftigen Gewerbebetreibenden nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. 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

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Der Planverfasser