

6. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“

Satzung
Begründung

Stand: 01.10.2024
Fassung: (Erneute) Offenlage
gem. § 4a BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNG
des Zweckverbandes Breisgau über
die 6. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau hat am _____._____._____ die 6. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 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 VI „Belchenblick“ des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau in der Fassung der 5. Änderung des Bebauungsplans VI (in Kraft getreten am 27.11.2020).

§ 2

Inhalte der Änderung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ um die Ziffer 1.3.5 wie folgt ergänzt.

- 1.3.5 Im Gewerbegebiet sind selbstständige Stellplätze unzulässig. Selbstständige Stellplätze werden definiert als Stellplätze, die einem Gewerbebetrieb nicht zugeordnet sind und nicht nur dem Gewerbebetrieb selbst oder dessen Betriebsangehörigen zur Nutzung offenstehen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Diese Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ vom 01.10.2024. Beigefügt ist die Begründung vom 01.10.2024.

§ 4

Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ tritt mit ihrer Bekanntmachung rückwirkend zum 04.12.2021 in Kraft.

Eschbach, den

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der vorliegenden 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

INHALT

1	ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	2
2	LAGE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	2
3	INHALT DER PLANÄNDERUNG	3
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
5	VERFAHREN	5
5.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	5
5.2	Ergänzendes Verfahren.....	5
5.3	Verfahrensablauf.....	6
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7

1 ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Innerhalb des Verbandsgebietes des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau bestehen insgesamt elf Bebauungspläne. Diese enthalten die rechtlichen Grundlagen für die Bebauung und Nutzung der Gewerbegrundstücke. 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.

Wiederholt liegen dem Zweckverband Gewerbepark Breisgau Anfragen für Vorhaben vor, die einzig das Ziel haben, nicht betriebsgebundene Stellplätze zu errichten. Offenbar sollen diese Stellplätze dann an Dritte vermietet werden, z.B. zum saisonalen Abstellen von Wohnmobilen. Dies ist aus Sicht des Zweckverbandes ein Anlass, die Zulässigkeit von Mietstellplätzen bauplanungsrechtlich einheitlich zu regeln. Hintergrund ist, dass die immer knapper werdenden Gewerbeflächen im Gewerbepark Breisgau nach Möglichkeit für das arbeitsplatzintensive produzierende Gewerbe freigehalten werden sollten. Darüber hinaus würden vermietete Stellplätze, die nicht der Hauptnutzung auf einem Baugrundstück zugeordnet werden können, 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 selbständigen Stellplätze in den einzelnen Plangebieten errichtet werden können.

Hierzu sollen 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 Festsetzung werden sie in den Satzungstext des Bebauungsplans aufgenommen.

2 LAGE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die 6. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ erfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Er ist im nachfolgenden Lageplan ersichtlich.



3 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Die vorgesehene Änderung betrifft ausschließlich die planungsrechtlichen Festsetzungen und gilt für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans. Alle anderen, nicht von diesen Änderungen betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans gelten mit dieser Änderung unverändert weiter.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ werden unter der Ziffer 1.3 ergänzt, da hier „Garagen und Nebenanlagen“, zu denen auch Stellplätze zuzuordnen sind, geregelt werden.

Neben dem sicherlich auch vorhandenen negativen gestalterischen Aspekt, der hier aber nicht näher erläutert werden soll, will der Gewerbepark bezüglich der Stellplätze schnell handeln, da im Gewerbepark Breisgau die noch freien gewerblichen Flächen sehr knapp sind und daher besonders unter dem Vorbehalt einer sinnvollen und flächensparenden Nutzung stehen.

Gerade in Zeiten der Corona-Pandemie hat der Wunsch nach Urlaub mit dem eigenen Wohnmobil stark zugenommen. Aus der Presse konnte man entnehmen, dass sich dementsprechend auch der Verkauf von Wohnmobilen enorm gesteigert hat. Da die Wohnmobile 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 Stellplätzen für Wohnmobile im Winterhalbjahr hat deshalb auch zu vermehrten Anfragen nach solchen Nutzungen beim Gewerbepark Breisgau geführt.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 7

Es liegt in der Natur dieser Nutzung, dass sie mit einem hohen Flächenverbrauch bei gleichzeitig gar keinen oder nur geringer Arbeitsplatzdichte einhergeht.

Da derzeit bekannt ist, dass auch LKW-Stellplätze in der Region fehlen, ist es durchaus denkbar, dass Betriebe im Gewerbepark auf die Idee kommen könnten, bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze auf ihrem Betriebsgrundstück für das nächtliche Abstellen von LKWs zur Verfügung zu stellen oder hierfür gar Stellplätze herzustellen.

Die Nutzung der Grundstücke für das Abstellen von Fahrzeugen 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.

Daher werden durch die vorliegende Planung selbstständige Stellplätze ausgeschlossen. Dabei werden selbstständige Stellplätze definiert als „Stellplätze, die einem Gewerbebetrieb nicht zugeordnet sind und nicht nur dem Gewerbebetrieb selbst oder dessen Betriebsangehörigen zur Nutzung offenstehen“. Der Begriff der „Zuordnung“ zu einem Gewerbegebiet muss dabei in Orientierung an die allgemeine Auffassung zu dem entsprechenden Begriff in § 14 (1) Satz 1 BauNVO sowohl funktionell als auch räumlich-gegenständlich bestehen. Demnach sollen nur solche Stellplätze zulässig sein, denen ein eigener, selbständiger Nutzungszweck fehlt, die also insbesondere in einem sachlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen und über die Eigenschaft als Annex oder Anhängsel zu einem Gewerbebetrieb als Hauptnutzung nicht hinausgehen. Damit soll bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass in den jeweiligen Plangebieten keine (offenen) Stellplätze für Pkw, Lkw, Wohnmobile oder vergleichbare Fahrzeuge vermietet werden können. Stellplätze, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und nur der betriebseigenen Nutzung offenstehen (Kunden-, Besucher-, Handwerker-, Mitarbeiterstellplätze etc.), sind nicht von der Änderung betroffen und damit weiterhin zulässig.

Hintergrund ist, wie bereits im Kapitel 1 beschrieben, dass die potenziellen Bereiche für Stellplätze, unter Anbetracht immer knapper werdender zusammenhängender Gewerbeflächen, den großflächigen und arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben vorbehalten werden soll. Stellplätze sind in der Summe flächenintensiv und würden die wenigen noch freien Gewerbe- und Industrieflächen in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Gleichzeitig werden auf der Fläche keine Arbeitsplätze geschaffen und ein höheres Verkehrsaufkommen generiert. 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.

Folgerichtig soll in einer künftigen Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ zudem die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden, deren alleiniger oder wesentlicher Betriebszweck es ist, Stellplätze für LKW und/oder Wohnmobile zu vermieten.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Ausschluss von selbstständigen Stellplätzen in dem Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Da lediglich eine textliche planungsrechtliche Festsetzung ergänzt wird, aber die Flächen der Baugebiete, Straßenflächen, Grünflächen etc. unberührt bleiben, kann die vorliegende Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

5 VERFAHREN

5.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung des Plangebiets ein beschleunigtes Verfahren angewandt werden. Durch den Ausschluss von selbstständigen Stellplätzen wird ein Beitrag dazu geleistet, dass die knapper werdenden Bauflächen den primär gewünschten großflächigen Gewerbebetrieben potenziell vorbehalten bleiben. Dies entspricht den Zielen der Innenentwicklung und beugt damit der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vor.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind auch bezüglich folgender Kriterien gegeben: Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht geändert. Ebenso stehen neben der vorliegenden Bebauungsplanänderung derzeit keine weiteren Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, mit denen der Schwellenwert in § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB überschritten würde.

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 Bebauungsplanänderung-Verfahren im Jahre 2020 mit dem Regierungspräsidium Freiburg - Referat 5 abgestimmt und bestätigt. Ferner werden durch die vorliegende Änderung keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet.

Die Änderung kann daher als Bebauungsplan 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.

5.2 Ergänzendes Verfahren

In einem Normenkontrollverfahren stellte sich heraus, dass die Festsetzungen der am 17.11.2021 als Satzung beschlossenen 6. 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. Alle anderen, von den Antragstellern im Normenkontrollverfahren erhobenen Rügen gegen die Wirksamkeit der Festsetzung hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg dagegen zurückgewiesen.

Der Zweckverband hat sich deshalb entschieden, diesen Mangel der 6. 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 6. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ rückwirkend zu jenem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden, zu dem sie bei ordnungsgemäßem Verlauf bereits infolge des Satzungsbeschlusses am 17.11.2021 in Kraft getreten wäre, mithin zum 04.12.2021. Der Zweckverband lässt sich bei der Ausübung des ihm durch § 214 (4) BauGB eröffneten Ermessens hinsichtlich des rückwirkenden Inkraftsetzens zunächst davon leiten, dass die 6. Änderung infolge des ergänzenden Verfahrens inhaltlich unverändert bleibt, soweit es für die Festsetzung eine Rechtsgrundlage gibt, und insbesondere keine Baurechte geschmälert werden, die nach der am 04.12.2021 bekannt gemachten Fassung der 6. 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 04.12.2021 bekanntgemachten Fassung der 6. 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 nahtlos jener Zustand, der bereits mit der am 04.12.2021 bekannt gemachten Fassung der 6. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt war. Gegenläufige schutzwürdige Interessen von Planbetroffenen, wonach eine Inkraftsetzung erst zu einem nach dem 04.12.2021 liegenden Zeitpunkt angezeigt wäre, sind demgegenüber nicht ersichtlich. Vielmehr war für alle Planbetroffenen schon seit dem 04.12.2021 erkennbar, dass selbstständige Stellplätze unzulässig sein sollten.

5.3 Verfahrensablauf

05.07.2021	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.
09.08.2021 - 20.09.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 09.08.2021 mit Frist bis zum 20.09.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 7

- 17.11.2021 Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt jeweils die Änderung der Bebauungspläne gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.
- - (Erneute) Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 (4) BauGB
- Anschreiben vom mit Frist bis (Erneute) Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 (4) BauGB
- In der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau werden die zur (erneuten) Offenlage eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 6. Änderung des Bebauungsplans „Belchenblick“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB mit rückwirkender Inkraftsetzung nach § 214 (4) BauGB zum 04.12.2021 beschlossen.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da die Grundzüge der Planung durch die textliche Ergänzung des Ausschlusses von selbstständigen Stellplätzen 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. Eine Verschlechterung für die Schutzgüter oder eine potenzielle 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

Volker Kieber
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser