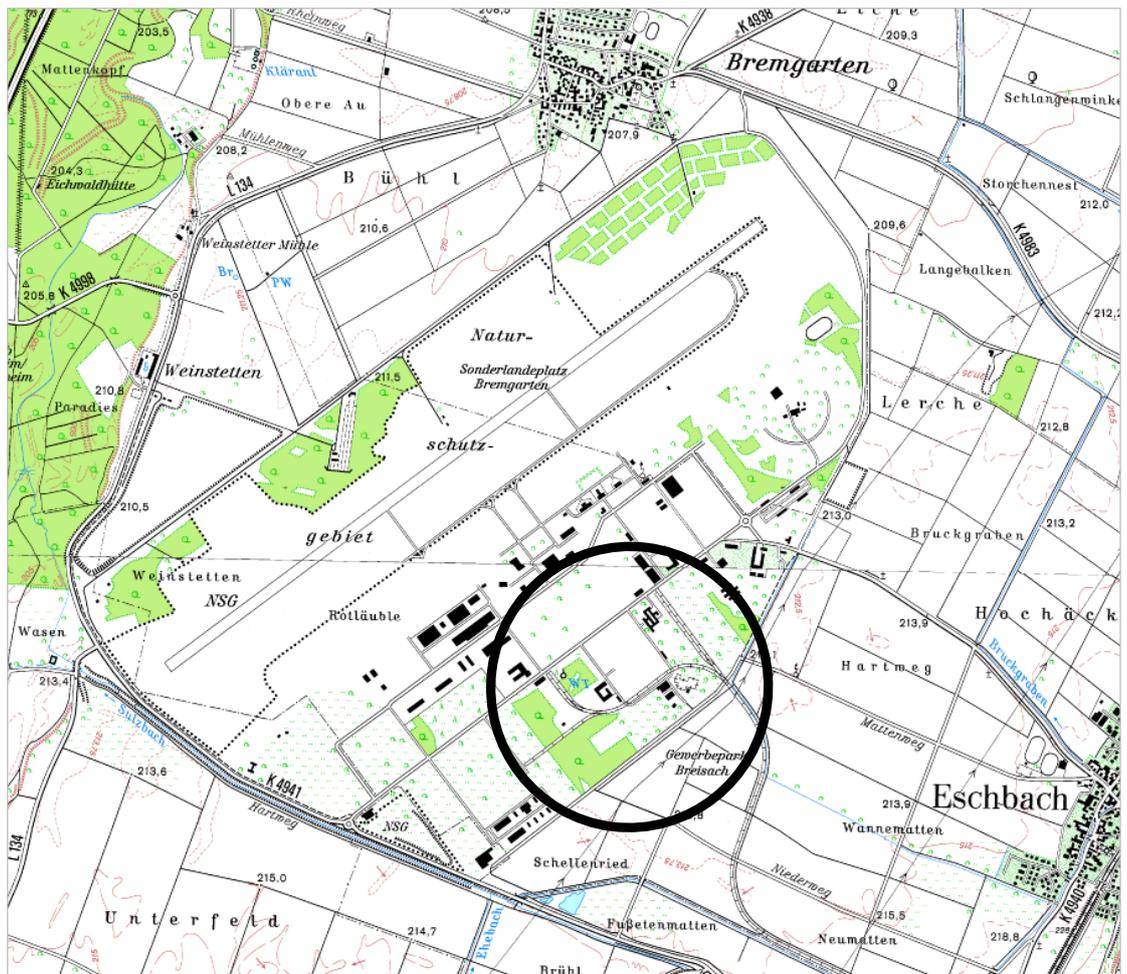


# 7. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“

Satzung  
Planzeichnung  
Begründung

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 7. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ die 7. Änderung und Neufassung 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 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 und Neufassung**

Gegenstand der 7. Änderung und Neufassung ist der Bebauungsplan VI „Belchenblick“ in der Fassung der 6. Änderung (in Kraft getreten am 04.12.2021).

#### **§ 2**

##### **Inhalt der Änderung und Neufassung**

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ die planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.1.2.1 wie folgt neu gefasst.

- 1.1.2.1 In allen Gewerbegebieten 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 VI „Belchenblick“ die planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.9 ersatzlos gestrichen.

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ die planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.2.1 wie folgt neu gefasst.

- 1.2.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) und die festgesetzten minimalen Gebäudehöhen (GH min.) sind der Planzeichnung zu entnehmen und werden am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

### **§ 3**

#### **Bestandteile der Änderung und Neufassung**

Diese Satzung der 7. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ sowie der neugefasste zeichnerische Teil (M 1:1000) vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Beigefügt ist die Begründung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Diese 7. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Joachim Schuster  
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Planzeichnung sowie der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen 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



- ### Zeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauAVO)  
 (C) Gewerbegebiet GE (§ 8 BauAVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)  
 GH min. minimal zulässige Gebäudehöhe  
 GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe  
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
 (5,0) Baumassenzahl (BMZ)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)  
 a abweichende Bauweise  
 Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsfäche  
 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung  
 Geh- und Radweg  
 Bahnfächen
- Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
 Umformstation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Private Grünfläche  
 Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung  
 Versickerungsfläche  
 Sportplatz
- Flächen für die Landschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen für Wald  
 Flächen für Wald, Waldsaum  
 Flächen für Forstwirtschaft (geplant)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)  
 Grünordnerische Maßnahmen (städtetbaulicher Vertrag)  
 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)  
 Anpflanzung Bäume
- Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne  
 Umgrenzung für Flächen deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr.3 und Abs.4 BauGB)  
 Gefährdungsbereich Wald (§ 4 Abs. 3 LBODBW)
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)  
 bestehendes Hauptgebäude  
 bestehendes Nebengebäude  
 bestehende Flurstücksgrenze  
 weiterer Geltungsbereich der Nutzungsschablone

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	min. Gebäudehöhe	max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise

Zweckverband  
 Gewerbepark Breisgau  
 Bebauungsplan VI

Gemarkung Eschbach  
 7. Änderung des Bebauungsplan  
 "Belchenblick"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss \_\_\_\_\_  
 Offenlage \_\_\_\_\_  
 Satzungsbeschluss \_\_\_\_\_ Eschbach, den \_\_\_\_\_

Der Vorstandsvorsitzende

Bekanntmachungvermerk:  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Die Planunterlagen nach dem Stand vom 06.07.2022 entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021  
 Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM

Planstand: 10.11.2022  
 Projekt-Nr.: S-22-172  
 Bearbeiter: Rein / Wa

Planformat: 1135 x 880

0 10 20 m 50 m 100 m

fsp.stadtplanung  
 Fachle Stadtplaner Partnerschaft mbH  
 Schwabenring 12, 79098 Freiburg  
 Fon 0761/36075-0, www.fsp-stadtplanung.de

## INHALT

1	ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG .....	2
2	VERFAHREN .....	2
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	3
4	INHALT DER PLANÄNDERUNG .....	4
4.1	Zeichnerische Neufassung .....	4
4.2	Änderung der Höhe baulicher Anlagen .....	4
4.3	Änderung der Baumassenzahl.....	5
4.4	Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen.....	5
4.5	Errichtung von Photovoltaik-Anlagen .....	6
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGÄNDERUNG .....	6
6	FLÄCHENBILANZ .....	7

## **1 ANLASS ZIEL UND ZWECK 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 Gewerbeplans 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. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan sechs Mal geändert. Insbesondere wurde sukzessive kleinteilige Nutzungen wie Tankstellen, selbstständige Garagen und Lagerplätze zur Förderung großflächiger Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Aufgrund der nun immer knapper und damit wertvoller werdenden gewerblichen Bauflächen im Gewerbepark und mit dem Ziel des sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollen erneut Nachverdichtungspotentiale im Bestand unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung im Gewerbepark nutzbar gemacht werden. 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.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan VI „Belchenblick“ in der Fassung der 6. Änderung textlich ergänzt und zeichnerisch neugefasst werden. Konkret soll die bauliche Nachverdichtung im Bestand durch größere Höhen baulicher Anlagen, durch eine entsprechend höhere Baumassenzahl und durch den Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen ermöglicht werden. Wegen der heute vorliegenden neuen Katastergrundlagen und aufgrund der Eintragungen der Gebäudehöhen in nahezu jeder Nutzungsschablone, soll der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vollständig neugefasst werden.

Ferner werden parallel zur vorliegenden Bebauungsplanänderung, mit Ausnahme der Bebauungspläne IV a „TREA Breisgau“ und V „Agrarpark“, sämtliche Bebauungspläne in Bezug auf den Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen geändert, um so eine im gesamten Gewerbepark einheitlich und damit quergerechte Regelung zu schaffen.

## **2 VERFAHREN**

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung im Geltungsbereich ein beschleunigtes Verfahren angewandt werden. Durch die Erweiterung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird die bauliche Dichte erhöht und können somit die Grundstücksflächen besser ausgenutzt werden. Durch den Ausschluss 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.

## BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 7

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

Die Änderung kann daher als Bebauungsplanänderung 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.

Verfahrensschritte:

16.11.2022

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau fasst den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ 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 die 7. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter hat keine Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Gleiches gilt für die Änderung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen. Die kleinteiligen Anpassungen an das aktuelle Kataster können auf Flächennutzungsplanebene als Unschärfe angesehen werden. Daher kann die vorliegende Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **4 INHALT DER PLANÄNDERUNG**

Die vorgesehenen textlichen Änderungen betreffen ausschließlich die planungsrechtlichen Festsetzungen und gelten für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans VI „Belchenblick“. Aufgrund des geringen Umfangs der neu hinzukommenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden sie in den Satzungstext der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Alle anderen, nicht von diesen Änderungen betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten mit diesen Änderungen unverändert weiter.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ wird vollständig neugefasst, da die geänderten Höhen baulicher Anlagen und die Baumassenzahlen auf der Planzeichnung eingetragen sind.

### **4.1 Zeichnerische Neufassung**

Neugefasst wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ in der Fassung der 2. Änderung und Erweiterung. Die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen betrafen ausschließlich rein textliche Festsetzungen.

Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanung" zu verwenden. Daher wird die zeichnerische Neufassung xplanungskonform (XPlan-GML) im Raster-Umring-Szenario mit ausgefüllter Sachdatentabelle erarbeitet.

Dabei wird neben der Änderung der Planeinträge in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen und die Baumassenzahl der zeichnerische Teil des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ an das aktuelle UTM-Kataster angepasst.

Des Weiteren wird die Straßenaufteilung stark vereinfacht. Das öffentliche Straßenbegleitgrün, Gehwege, Geh- und Radwege sowie Parkplätze werden in der vorliegenden zeichnerischen Neufassung nicht mehr explizit als solche zeichnerisch festgesetzt, sondern als Straßenverkehrsfläche subsummiert. Diese vereinfachte Darstellung wird gewählt, da im aktuellen Kataster ebenfalls nur eine große Straßenfläche aufgenommen wurde und eine detaillierte Neuvermessung hier nicht im Verhältnis zum Nutzen stehen würde. Außerdem wurden diese damals geplanten Grünflächen und diese Wege nicht oder anders ausgeführt als im Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung und Erweiterung. Das Straßenbegleitgrün wurde ferner im Gegensatz zu den Baumpflanzungen nicht mit in die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung einbezogen, weshalb die Pflanzgebote vollständig übernommen werden müssen, der Wegfall der öffentlichen Grünflächen in Bezug auf die Ausgleichsbilanzierung jedoch keine Relevanz hat.

### **4.2 Änderung der Höhe baulicher Anlagen**

Im Sinne des Flächensparens und um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, unterstützt der Gewerbepark eine höhere bauliche Ausnutzung, die zu einer Nachverdichtung im Bestand führt. Somit kann ein Beitrag zum Erhalt und zur Sicherung bestehender und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze geleistet werden. Damit werden insbesondere die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständigen Struktur berücksichtigt.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 7

Dazu werden sämtliche Planeinträge bzgl. der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH max.) und der zulässigen minimalen Gebäudehöhe (GH min.) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ geändert. Konkret werden, zur besseren Ausnutzung der Gewerbeflächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher auf 16 m begrenzten, maximalen Gebäudehöhen auf 20 m erhöht und die Mindesthöhe von 7 m wird in sämtlichen Nutzungsschablonen ergänzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter der Ziffer 1.2.1 neugefasst, da hier neben der bisherigen zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH max.) nun auch die zulässige minimale Gebäudehöhe (GH min.) ergänzt wird.

### 4.3 Änderung der Baumassenzahl

Die Erweiterung der maximalen Gebäudehöhen und damit die erhöhte bauliche Nutzbarkeit erfordert gleichsam die Erhöhung der bisher festgesetzten Baumassenzahl von 5,0 auf 6,0. Nur so kann bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass die gewünschte Gebäudehöhe auch ausgenutzt werden kann.

### 4.4 Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die gemäß BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässig gewesen wären, wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.2.1 neu gefasst.

Hintergrund ist, dass die immer knapper werdenden Gewerbeflächen im Gewerbepark Breisgau für das arbeitsplatzintensive produzierende Gewerbe freigehalten werden sollten. 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 Betriebsleiterwohnungen in den einzelnen Plangebieten errichtet werden können.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind meist kleinteilig und benötigen ein gewisses Maß an das Wohngebäude umgebende, un bebauten 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.

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 potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten von stark emittierenden Gewerbebetrieben im Gewerbepark ausgeschlossen.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 6 von 7

### 4.5 Errichtung von Photovoltaik-Anlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan VI „Belchenblick“ wurde festgesetzt, dass im Gewerbegebiet bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 35 % der gesamten Dachfläche Photovoltaik-Anlagen zu errichten sind. Diese Festsetzung wurde in nahezu allen Bebauungsplänen des Gewerbeplans einheitlich aufgenommen und stammt 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 Gewerbeplan die bisher in den Bebauungsplänen enthaltene planungsrechtliche Festsetzung mit nur 35 % als obsolet an. Daher wird die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung bzgl. der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen unter Ziffer 1.9 ersatzlos gestrichen, so dass zukünftig einheitlich die Anforderungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg gelten.

## 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGÄNDERUNG

Durch die Planänderung sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet oder die Umgebung erkennbar, ganz im Gegenteil erwartet der Zweckverband Gewerbeplan Breisgau in seiner Funktion als Zentrum für Gewerbe positive Auswirkungen auf das Zweckverbandsgebiet. Die Planungen dienen der besseren Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines vom BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. 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 Gewerbeplans als regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt von einer positiven Wirkung auszugehen.

Positive Auswirkungen sind auch darin zu sehen, dass die Ansiedlung schutzwürdige Nutzungen (Betriebsleiterwohnungen) in den Gewerbegebieten des Bebauungsplans vermieden werden und dadurch die bestehenden und zukünftigen Gewerbebetreibenden nicht durch diese unmittelbar in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Durch die Erweiterung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ergeben sich keine neuen überbaubaren Flächen. Bei den kleinteiligen zeichnerischen Anpassungen handelt es sich lediglich um Anpassungen an das aktuelle Kataster.

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung durch zusätzlichen Verlust von unbebauten Freiflächen gegeben.

Durch die geplante Erhöhung der Gebäudehöhen von 16 m auf 20 m ergeben sich visuelle Veränderungen für das Gebiet und sein Umfeld. Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaftsbild durch die geplante Erhöhung der Gebäudehöhen, werden vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der damit potenziellen Vermeidung zusätzlicher Beanspruchung von unbebauten Freiflächen zu relativieren und fachgerecht in die Abwägung einzustellen.

Ein Umweltbeitrag oder erneute artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher nicht notwendig.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 7 von 7

**6 FLÄCHENBILANZ**

	2. Änderung und Erweiterung (2013)	7. Änderung und Neufassung (Stand: Offenlage Nov. 2022)
Gewerbegebiet	ca. 15,52 ha	ca. 15,51 ha
Verkehrswege inkl. Geh- und Radwege	ca. 1,85 ha	ca. 2,86 ha
Bahnanlagen	ca. 1,50 ha	ca. 1,50 ha
Öffentliches Grün	ca. 12,47 ha	ca. 11,34 ha
Privates Grün	ca. 0,08 ha	ca. 0,08 ha
Wald	ca. 1,90 ha	ca. 1,99 ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 33,32 ha</b>	<b>ca. 33,28 ha</b>

Eschbach, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Joachim Schuster  
Verbandsvorsitzender

Der Planverfasser