

## **INHALT**

1	ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNGEN.....	2
2	LAGE DER EINZELNEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN .....	2
3	INHALT DER PLANÄNDERUNGEN.....	4
3.1	Gliederung nach Abstandsklassen.....	4
3.2	Selbständige Lagerplätze und -häuser sowie selbständige Garagen .....	5
3.3	Aufschüttungen.....	6
3.4	Pflanzgebote .....	7
3.5	Photovoltaikanlagen .....	8
3.6	Mindestgröße für Gewerbegrundstücke .....	8
3.7	Einfriedungen .....	9
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	9
5	VERFAHREN .....	10
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	11

## **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 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.

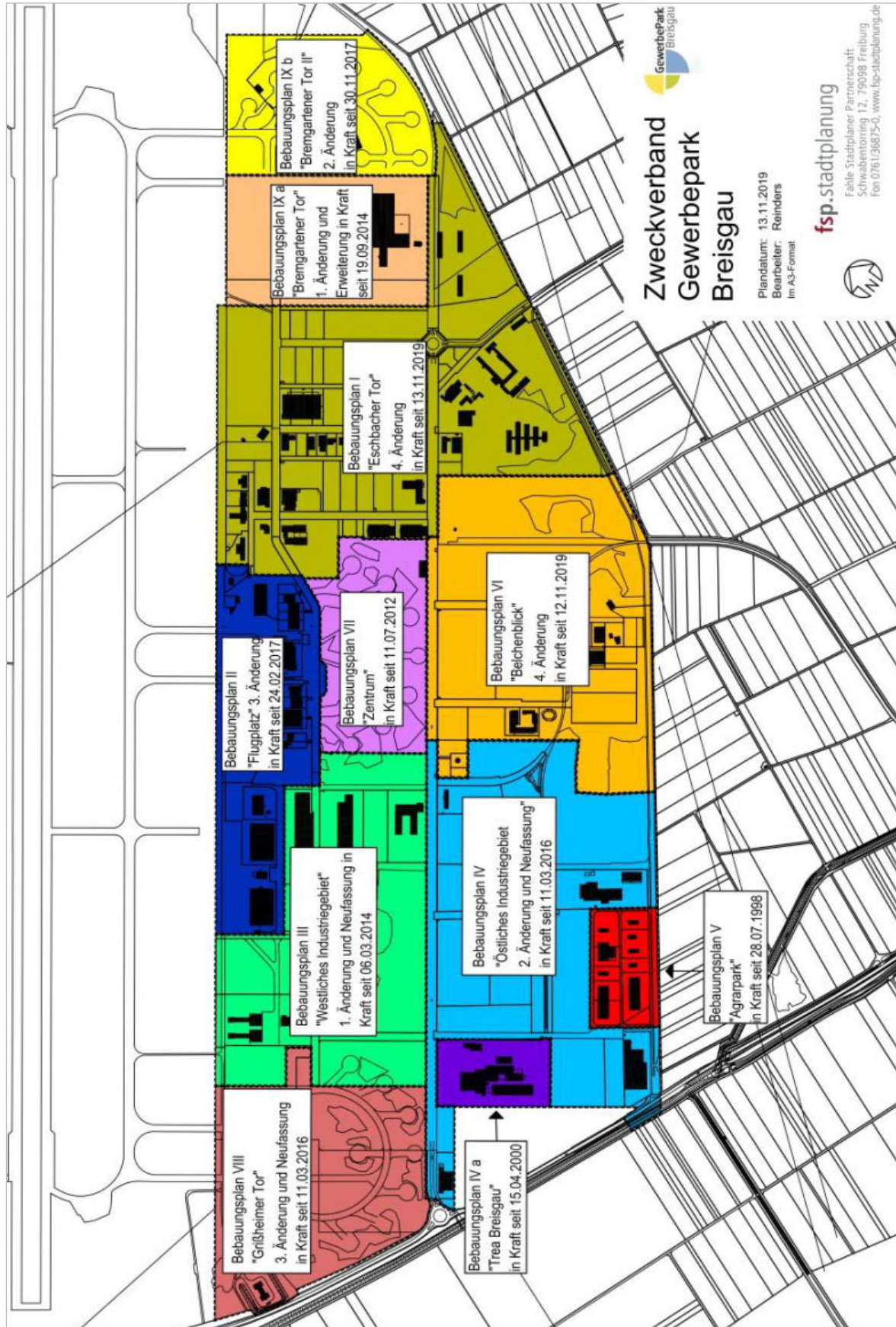
Zudem wurden seit der Aufstellung der unterschiedlichen Bebauungspläne einige partiell geändert und andere in ihrer ursprünglichen Fassung belassen. Daher besteht zu gleich mehreren bauleitplanungsrechtlichen Themen, auch im Sinne der Quergerechtigkeit zwischen den Gewerbetreibenden, der Wunsch alle Bebauungspläne in einem gewissen Maß zu vereinheitlichen.

Nach der grundsätzlichen Entscheidung durch die Verbandsversammlung am 13.11.2019 sollen nun für das gesamte Verbandsgebiet des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau die jeweiligen Bebauungspläne im regulären zweistufigen Verfahren geändert und ergänzt werden. Der Bebauungsplan V „Agrarpark“ ist, da er bereits seit Jahren vollständig bebaut ist und mit den ehemaligen Flugzeugbunkern ohnehin eine besondere Bebauung aufweist, nicht Gegenstand des vorliegenden Projekts. Die beiden Bebauungspläne I „Eschbacher Tor“ und VIII „Grißheimer Tor“ werden gesondert behandelt, da dort aufgrund anstehender Betriebsumbauten und Betriebsneubauten, also aufgrund von konkreten Bauvorhaben ein weiterer gebietspezifischer Änderungsbedarf besteht, der auch jeweils eine Änderung der Planzeichnung in Form eines Deckblatts nach sich zieht, der sachlich nicht im Zusammenhang mit der geplanten Vereinheitlichung steht.

Das Projekt „Änderung von Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften zur Vereinheitlichung von Bebauungsvorschriften“ beinhaltet insgesamt acht Bebauungsplanänderungen und eine gemeinsame Begründung mit Umweltbericht. Auf zeichnerische Teile wird verzichtet, da Gegenstand der Änderungen immer der jeweilige gesamte Geltungsbereich der einzelnen Bebauungspläne ist und keine zeichnerischen Festsetzungen geändert werden. Es handelt sich formal gesehen um acht eigenständige Bebauungsplan-Änderungsverfahren die jedoch aufgrund der im Wesentlichen gleichen Inhalte in einem Verfahren zusammengefasst werden.

## **2 LAGE DER EINZELNEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN**

Aus den genannten Überlegungen werden von der Vereinheitlichung von Bebauungsvorschriften sämtliche vollständigen Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne (mit Ausnahme der Bebauungspläne I „Eschbacher Tor“, V „Agrarpark“ und VIII „Grißheimer Tor“) erfasst werden.



Bebauungsplan	in Kraft seit	Nummerierung der vorliegenden Änderung
II „Flugplatz“	24.02.2017	4.
III „Westliches Industriegebiet“	06.03.2014	2.
IV „Östliches Industriegebiet“	11.03.2016	3.
IVa „TREA Breisgau“	15.04.2000	1.
VI „Belchenblick“	13.11.2019	5.
VII „Zentrum“	11.07.2012	1.
IXa „Bremgartner Tor“	19.09.2014	2.
IXb „Bremgartner Tor II“	30.11.2017	3.

### **3 INHALT DER PLANÄNDERUNGEN**

In den folgenden Kapiteln werden die Inhalte der Planänderungen konkretisiert und begründet. Sämtliche Änderungen bzw. Ergänzungen gelten für die gesamten Plangebiete der jeweiligen rechtskräftigen Bebauungspläne.

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

#### **3.1 Gliederung nach Abstandsklassen**

Bei der Aufstellung der ersten Bebauungspläne für den Gewerbepark Breisgau in den 90er Jahren wurde geregelt, dass innerhalb der Industriegebiete Betriebe der Abstandsklassen I bis III der beigefügten Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig sind. Die Abstandsliste resultiert ursprünglich aus dem Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen und sollte insbesondere den für die BImSch-Genehmigungen zuständigen Behörden Hinweise geben, wie weit Betriebe die in bestimmten Abstandsklassen zusammengefasst wurden von Wohnbebauung entfernt sein sollten. Der sog. Abstandserlass wurde seit seiner Erstauflage im Jahr 1972 etwa alle 8 Jahre den geänderten Rechtsvorschriften und dem fortschreitenden Stand der Technik angepasst.

In Ermangelung anderer Differenzierungsmöglichkeiten wurde die Abstandsliste aber auch gerne in der Bauleitplanung verwendet um Industriegebiete in Bereiche unterschiedlicher Störgradintensität zu gliedern und dies unabhängig von tatsächlichen Entfernungen zur Wohnbebauung, denn aufgrund der tatsächlichen Abstands der Industriegebiete des Gewerbeparks zu den nächstgelegenen Wohngebieten in rund 1,5 km Entfernung, wäre im Gewerbepark der Abstand der Abstandsklasse I (und damit auch der aller folgenden Abstandsklassen) eingehalten gewesen. Die Anwendung des Abstandserlasses mit Ausschluss bestimmter stark emittierender Betriebsformen erfolgt

daher vorsorglich zum Schutz der benachbarten Gewerbegebiete im Gewerbepark und gleichzeitig auch der umliegenden Gemeinden.

Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau sieht aus heutiger Sicht keine Notwendigkeit mehr die Betriebe der Abstandsklassen II und III kategorisch auszuschließen. Sollte sich ein Betrieb, der unter diese Abstandsklassen fällt, im Gewerbepark Breisgau ansiedeln wollen, so greifen auf Ebene der Baugenehmigung bzw. durch einen BImSchG-Antrag bereits das konkrete Vorhaben regelnde immissionsschutzrechtliche Verfahren. In den betroffenen Industriegebieten sollen nur noch die Betriebe der Abstandsklasse I ausgeschlossen bleiben, da es sich hier um größere Emittenten wie Kraftwerke, Hüttenwerk oder Mineralölraffinerien handelt, die aufgrund ihres Störgrads nicht in das bestehende Gefüge des Gewerbeparks passen und die aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der inzwischen nur noch wenigen verfügbaren Flächen ohnehin nicht im Gewerbepark untergebracht werden könnten.

Der Anhang der ursprünglich ebenfalls ausgeschlossenen Abstandsklassen II und III (Ifd. Nr. 5 bis 36) soll daher aus den jeweiligen Bebauungsplanunterlagen entfernt werden. Bei den Bebauungsplänen IVa „TREA Breisgau“ und VIII „Grißheimer Tor“ sind die Abstandlisten zudem auf den aktuellen Stand von 2007 zu bringen.

Diese Änderung betrifft ausschließlich die Bebauungspläne III „Westliches Industriegebiet“, IV „Östliches Industriegebiet“ und IVa „TREA Breisgau“.

### 3.2 Selbständige Lagerplätze und -häuser sowie selbständige Garagen

Durch diese Festsetzungen werden selbstständige Lagerplätze, Lagerhäuser und Garagen unzulässig. Betriebseigene Lagerplätze, -häuser und Garagen, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und nur dem Betrieb selbst und den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Der Ausschluss von selbstständigen Lagerplätzen, -häusern und Garagen findet seine städtebauliche Begründung zum einen in der immer weiter fortschreitende Knappheit an freien zusammenhängenden Gewerbeflächen, die dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen. Lagerplätze, -häuser und Garagen 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.

Lagerplätze, -häuser und Garagen sind in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. Diese Zulässigkeit bezieht sich auf betriebseigene Lagerplätze, -häuser und Garagen, welche als in der Lebenswirklichkeit vorkommende Unterart der Nutzung „Lagerplätze“, „Lagerhäuser“ und „Garagen“ städtebaulich damit zu begründen ist, 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 run-

den dies regelmäßig auf untergeordneter Fläche ab. Zudem kann durch betriebseigene Lagerplätze, Lagerhäuser und Garagen betrieblich veranlasster Verkehr auf öffentlichen Straßen vermieden werden. Darüber hinaus verursachen betriebseigene Lagerplätze, Lagerhäuser und Garagen typischerweise nicht mehr Ziel- und Quellverkehr als durch einen Betrieb ohnehin ausgelöst wird, da lediglich vorhandene zu lagernde Materialien gelagert werden bzw. der betriebseigene Fuhrpark geparkt wird. Es ist deshalb nicht zu befürchten, dass betriebseigene Lagerplätze, Lagerhäuser und Garagen zu Störungen auf den Erschließungsstraßen im jeweiligen Plangebiet oder im übrigen Gewerbepark führen könnten, die über das hinausgehen, was durch den Planungszielen des Zweckverbands entsprechende Nutzungen verursacht wird.

Diese Änderung betrifft die Bebauungspläne III „Westliches Industriegebiet“, IV „Östliches Industriegebiet“, IVa „TREA Breisgau“, VII „Zentrum“, IXa „Bremgartner Tor“ und IXb „Bremgartner Tor II“. Im Bebauungsplan II „Flugplatz“ sind gerade selbstständige Lagerplätze, -häuser und Garagen für den Flugzeugbetrieb erforderlich und werden daher hier nicht ausgeschlossen. Im Bebauungsplan VI „Belchenblick“ wurden in der Vergangenheit bereits selbstständige Lagerplätze, -häuser und Garagen ausgeschlossen.

### 3.3 Aufschüttungen

Im Hinblick auf die ständig steigenden Kosten für die Entsorgung von Erdaushub ist leider immer häufiger im Gewerbepark zu beobachten, dass Bauherren Aushubmaterial auf den Gewerbestandstücken belassen und Erdwälle oder auch größere Erdhügel anlegen. Prinzipiell ist es zwar zu begrüßen, dass ein Massenausgleich so weit möglich auf dem Grundstück erfolgt. Dies darf aber nicht dazu führen, dass jeder Bauherr irgendwo auf einer noch freien Fläche seines Grundstücks ungeordnet größere Erdhügel oder Wälle anlegt. Dies widerspricht den städtebaulichen Zielen eines attraktiven Erscheinungsbildes des „Gewerbes im Park“ und führt teilweise dazu, dass vom Straßenraum, aufgrund von aufgeschütteten Wällen die bauliche Nutzung gar nicht mehr wahrnehmbar ist, was eine deutliche Beeinträchtigung des Ortsbilds im Gewerbepark darstellt.

Selbstständige Aufschüttungen sind zunächst entsprechend der Nr. 11 e) des Anhangs zu § 50 (1) LBO bis zu einer Höhe von maximal 2 m verfahrensfrei. Jedoch müssen auch verfahrensfrei Vorhaben den öffentliche-rechtlichen Vorschriften entsprechen und somit auch den Regelungen eines Bebauungsplans.

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, und auch keine größeren Erdwälle um das Grundstück herum angelegt werden, sollen Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m – gemessen ab der Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße – zulässig sein. So sollen einheitliche Höhenentwicklungen in Bezug auf Aufschüttungen im gesamten Gewerbepark Breisgau gewährleistet werden.

Von dieser Höhenbegrenzung betroffen sind ausschließlich Aufschüttungen auf den jeweiligen Baugebieten. Höhere Aufschüttungen auf den Grünflächen im Gewerbepark Breisgau bleiben hiervon unberührt, da diese u.a. aufgrund von ökologischen Belangen oder immissionsschutzrechtlichen Belangen erforderlich sind.

Diese Änderung betrifft alle vorliegenden Bebauungsplanänderungen bzw. die Bebauungspläne II „Flugplatz“, III „Westliches Industriegebiet“, IV „Östliches Industriegebiet“, IVa „TREA Breisgau“, VI „Belchenblick“, VII „Zentrum“, IXa „Bremgartner Tor“ und IXb „Bremgartner Tor II“.

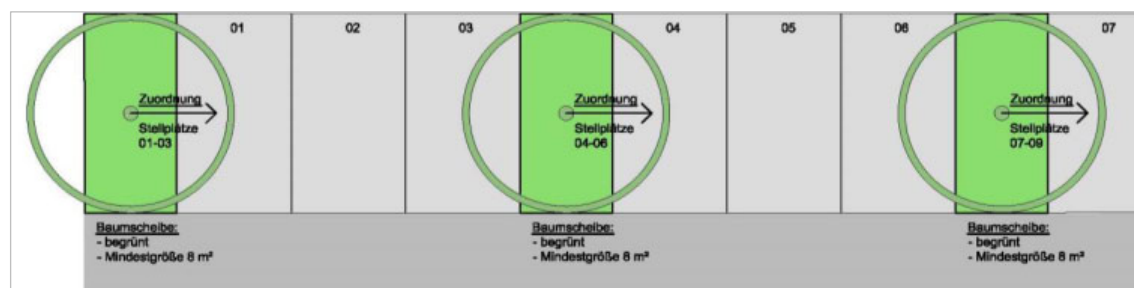
### 3.4 Pflanzgebote

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderungen werden auch die Pflanzgebote sämtlicher Bebauungspläne entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht vereinheitlicht. Davon betroffen sind Pflanzgebote in Bezug auf das Straßenbegleitgrün, auf den privaten Baugrundstücken, für die Pkw-Stellplätze und die Dachbegrünung.

Die Gestaltung von unbebauten Grundstücksteilflächen und die Pflicht zur Bepflanzung sind in allen Bebauungsplänen des Gewerbeparks sehr ausführlich geregelt. Neue und neu gefasste Bebauungspläne enthalten im Vergleich zu älteren Bebauungsplänen teilweise abweichende Vorgaben über die Pflanzgebote. Außerdem wurden bei der Anwendung der Bauvorschriften einzelne Regelungslücken festgestellt.

Insgesamt wurde darauf geachtet, dass die modifizierten Pflanzgebote keine höheren Anforderungen an die privaten Grundstücksbesitzer mit sich bringen. So wurde beispielsweise festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung sowie fünfzehn Sträucher zu pflanzen sind. Zuvor galt, dass je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung sowie fünfzehn Sträucher zu pflanzen sind. Nimmt man ein 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück und eine GRZ von 0,8, so galten 200 m<sup>2</sup> als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“. Umgerechnet bedeutet dies nun, dass dieses Pflanzgebot mit je angefangene 750 m<sup>2</sup> „Grundstücksfläche“ zu berechnen ist.

Des Weiteren wird bei dem Pflanzgebot für Stellplätze klargestellt, dass ausschließlich Pkw-Stellplätze zu bepflanzen und nach folgendem Schaubild anzuordnen sind. So soll auf den privaten Grundstücken einheitlich die gewünschte Durchgrünung der z.T. großflächig vollversiegelten Pkw-Stellplatzzonen hergestellt werden.



Die Dachbegrünungsbonusregelung wird vollständig gestrichen, da dieses Angebot bisher von keinem Gewerbebetrieb angenommen wurde und aus heutiger Sicht des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl nicht mit den Zielen des „Gewerbes im Park“ übereinstimmt.

Ferner wird im Zuge dieser Änderung auch die Pflanzliste überarbeitet und vereinheitlicht.

Diese Änderung betrifft alle vorliegenden Bebauungsplanänderungen bzw. die Bebauungspläne II „Flugplatz“, III „Westliches Industriegebiet“, IV „Östliches Industriegebiet“, IVa „TREA Breisgau“, VI „Belchenblick“, VII „Zentrum“, IXa „Bremgartner Tor“ und IXb „Bremgartner Tor II“.

### 3.5 Photovoltaikanlagen

Mit dem Inkrafttreten des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ am 30.07.2011 wurde vom Gesetzgeber neben der Klimaschutzklausel im Baugesetzbuch auch die Möglichkeit geschaffen, technische Maßnahmen zum Klimaschutz bauplanungsrechtlich festzusetzen. Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau hat sich zum Ziel gemacht, einen Gewerbe-Park mit hohen ökologischen und nachhaltigen Anforderungen zu entwickeln. Dazu gehört nun auch, dass bei der Errichtung von Hauptgebäuden bestimmte bauliche Anlagen zur Erzeugung von Strom (hier Photovoltaik-Anlagen) zu errichten sind.

Bestehende bauliche Anlagen werden mit der Formulierung „bei der Errichtung“ nicht mit erfasst, wodurch der Bestandschutz gewahrt wird.

Um die verbindliche Regelung der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf eine gewisse Maß zu beschränken und um dem Vorhabenträger einen gewissen Entwicklungsspielraum zur Ausführung seiner Dachflächen zu belassen, was aus statischen oder betriebstechnischen Gründen ggf. erforderlich ist, bezieht sich diese Festsetzung nur auf 30 % der gesamten Dachflächen der neu geplanten Hauptgebäude. Das heißt, dass bei einem Neubauvorhaben die Dachflächen zu addieren sind und davon insgesamt 30 % mit Photovoltaik-Anlagen zu überbauen sind. Damit ist es möglich, dass z.B. ein Hauptgebäude vollständig und ein anderes Hauptgebäude gar nicht mit Photovoltaik-Anlagen überbaut werden.

Des Weiteren zählen die Abstände zwischen den einzelnen Photovoltaik-Modulen sowie dessen jeweilige Anlagentechnik, die für den Betrieb und die Wartung einer Photovoltaik-Anlage erforderlich sind, mit zu den 30 %.

Diese Änderung betrifft alle vorliegenden Bebauungsplanänderungen bzw. die Bebauungspläne II „Flugplatz“, III „Westliches Industriegebiet“, IV „Östliches Industriegebiet“, IVa „TREA Breisgau“, VI „Belchenblick“, VII „Zentrum“, IXa „Bremgartner Tor“ und IXb „Bremgartner Tor II“.

### 3.6 Mindestgröße für Gewergrundstücke

Die Größe der einzelnen Gewergrundstücke im Gewerbepark Breisgau wird jeweils individuell bei der Ansiedlung der Betriebe festgelegt. In einem Teilbereich des Bebauungsplangebiets „Eschbacher Tor“ wurden auch kleine Gewergrundstücke zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> gebildet. Ansonsten sind die Grundstücke im Gewerbepark deutlich größer. Zahlreiche Anfragen nach kleineren Grundstücken wurden in der Vergangenheit von der Verbandsverwaltung abgelehnt.

Ziel dieser Festsetzung ist, dass der Gewerbepark Breisgau insbesondere größeren Betrieben des verarbeitenden, produzierenden und dienstleistenden Gewerbes vorbehalten bleiben soll, die auf große zusammenhängende Flächen angewiesen sind und



in kleineren Gewerbegebieten der Gemeinden im Markgräfler Land oftmals keine geeigneten Standorte mehr finden.

Im Rahmen der Vereinheitlichung von Bebauungsvorschriften wurde für den gesamten Gewerbepark Breisgau eine Mindestgröße für private Baugrundstücke von 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Lediglich für das Plangebiet des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ gilt eine Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup>, da sich nur hier gezielt kleinteiligeren Nutzungen für Handwerk und Dienstleistungen entwickelt haben und weiterhin sollen. 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 private 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.

Von dieser Festsetzung unberührt bleiben Grundstücke, die der Versorgung dienen und daher wesentlich kleinflächiger sind. Ebenso gilt diese Regelung nicht für bestehende private Grundstücke, die ggf. noch nicht bebaut, aber bereits kleiner als 2.000 m<sup>2</sup> bzw. 1.000 m<sup>2</sup> sind, um einen gewissen Bestandsschutz zu wahren.

Diese Änderung betrifft mit Ausnahme des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ alle vorliegenden Bebauungsplanänderungen bzw. die Bebauungspläne II „Flugplatz“, III „Westliches Industriegebiet“, IV „Östliches Industriegebiet“, IVa „TREA Breisgau“, VII „Zentrum“, IXa „Bremgartner Tor“ und IXb „Bremgartner Tor II“. Im Bebauungsplan VI „Belchenblick“ wurde in der Vergangenheit bereits die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

### **3.7 Einfriedungen**

Zur Gestaltung des Straßenraumes werden Einfriedungen auf eine Höhe von 2,0 m ab Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt. Dadurch können einerseits das Sicherheitsbedürfnis der Betriebe, andererseits aber auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden.

Diese Änderung betrifft alle vorliegenden Bebauungsplanänderungen bzw. die Bebauungspläne II „Flugplatz“, III „Westliches Industriegebiet“, IV „Östliches Industriegebiet“, IVa „TREA Breisgau“, VI „Belchenblick“, VII „Zentrum“, IXa „Bremgartner Tor“ und IXb „Bremgartner Tor II“.

## **4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die o.g. Inhalte der Bebauungsplanänderungen haben keine Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans. Da lediglich textliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften geändert werden, aber die Flächen der Baugebiete, Straßenflächen, Grünflächen etc. unberührt bleiben, können die vorliegende Bebauungsplanänderungen aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (i.d.F. der 2. Änderung mit Feststellungsbeschluss vom 05.11.2018) entwickelt werden.

## **5 VERFAHREN**

Die einzelnen Bebauungsplanänderungen erfolgen im zweistufigen Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung findet im Rahmen der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ein Scoping statt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt wird.

Die im Kapitel 3 erläuterten Änderungen und Ergänzungen sollen auch in die Bebauungspläne „I Eschbacher Tor“ und VIII „Grißheimer Tor“ übernommen werden. Da für diese Bebauungspläne jedoch weitere Änderungen vorgesehen sind, werden für sie jeweils gesonderte Begründungen erarbeitet. Von einer Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans V „Agrarpark“, in dessen bereits voll bebauten Geltungsbereich nur landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt sind, wurde abgesehen.

Verfahrensschritte:

- 13.11.2019 Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau fasst den Grundsatzbeschluss über die Vereinheitlichung von Bauvorschriften.
- 15.07.2020 Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau fasst jeweils den Aufstellungsbeschluss für die Änderung der Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften und fasst den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie den Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB .
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ - \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
- Anschreiben vom \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) mit Frist bis zum \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ BauGB
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ - \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- Anschreiben vom \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) mit Frist bis zum \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ BauGB
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt jeweils die Änderung der Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Da es sich bei den Änderungen bzw. Ergänzungen in Bezug auf die Betriebe der Abstandsklassen, auf die selbstständigen Lagerplätze, -häuser und Garagen, die Aufschüttungen, die Mindestgröße für Gewerbegrundstücke und die Einfriedungen ausschließlich um bauplanungsrechtliche bzw. bauordnungsrechtliche Einschränkungen und Ausschlüsse handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf die jeweiligen Plangebiete oder deren Umgebungen zu erwarten. Die geänderten Pflanzgebote und die Verpflichtung zur Überbauung der Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen dienen der Berücksichtigung ökologischer Belange bzw. der Belange des Klimaschutzes.

Eine Verschlechterung für die Schutzgüter oder eine potentielle negative Auswirkung auf Natur und Landschaft ist daher nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Untersuchungen oder ein naturschutzfachlicher Ausgleich sind ebenso nicht notwendig.

Eschbach, den

Joachim Schuster  
Verbandsvorsitzender

**fsp.stadtplanung**

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften 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