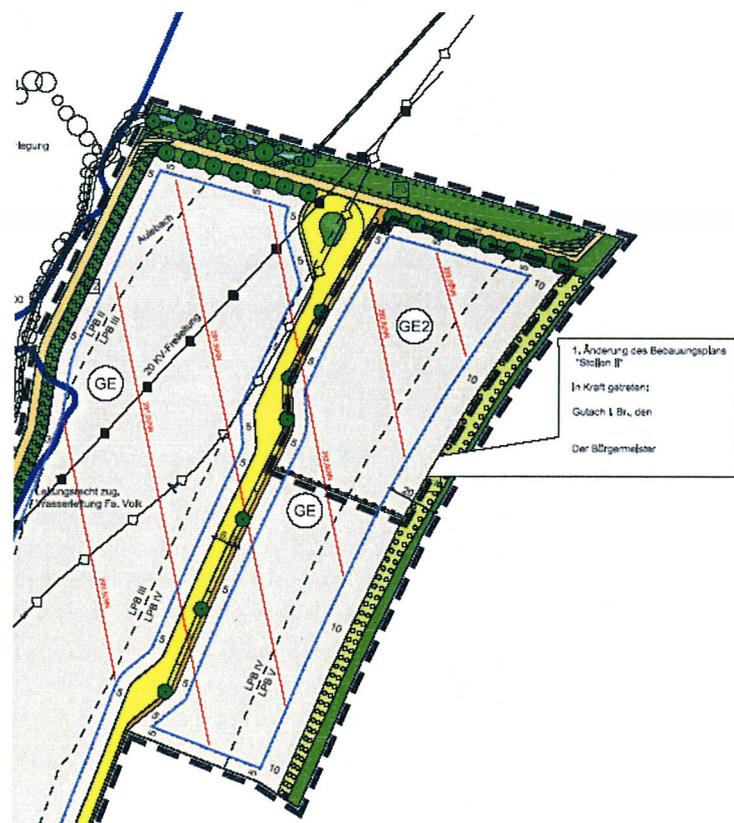




# Gemeinde Gutach i.Br. Bebauungsplanänderung „Stollen II“

Stand: 04.05.2010  
Fassung: Satzung



Inhalt:  
Satzung  
Deckblatt  
Bebauungsvorschriften  
Begründung

**fahle**stadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

## **SATZUNG**

### **der Gemeinde Gutach i.Br. im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Stollen II“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach i.Br. hat am 04.05.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Stollen II“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GVBl. 185)

### **§ 1**

#### **Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan „Stollen II“ der Gemeinde Gutach i.Br. mit Rechtskraft vom 29.04.2009.

### **§ 2**

#### **Inhalte der Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung vom 04.05.2010 werden

- a) der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt in einem Teilbereich geändert.
- b) die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert bzw. ergänzt.

Alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften vom 21.04.2009 (Satzung) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes unverändert übernommen und sind nicht Bestandteil dieser Änderung.

### § 3

#### Bestandteile der Änderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus

- |   |                |
|---|----------------|
| a) dem zeichnerischen Teil (Deckblatt)              | vom 04.05.2010 |
| b) den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen | vom 04.05.2010 |
| Beigefügt ist die Begründung                        | vom 04.05.2010 |

### § 4

#### Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Stollen II“ der Gemeinde Gutach i.Br. tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Gutach i.Br., den **04. Mai 2010**

Der Bürgermeister



Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB am 12. Mai 2010 in Kraft getreten.

Gutach im Breisgau, den 12. Mai 2010



Thomas Heizmann

Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stollen II“ unverändert übernommen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stollen II“ unverändert übernommen und wie folgt geändert bzw. ergänzt:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GVBl. 185)

### 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 **Gewerbegebiete GE** (§ 8 BauNVO)

*Ziffer 1.1.1.1 wird wie folgt angepasst:*

##### 1.1.1.1 In den Gewerbegebieten GE und GE 2 sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

*Ziffer 1.1.1.3 wird wie folgt neu eingefügt:*

##### 1.1.1.3 Im Gewerbegebiet GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) nicht zulässig. Alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind zulässig.

### 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

#### 1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

*Ziffer 1.2.1.1 wird wie folgt angepasst:*

##### 1.2.1.1 In den Gewerbegebieten GE und GE 2 wird als maximale Traufhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) auf Höhe der Gebäudemitte und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut 10,00 m festgesetzt.

Ziffer 1.2.1.2 wird wie folgt angepasst:

- 1.2.1.2 In den Gewerbegebieten GE und GE 2 wird als maximale Gebäudehöhe, gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) auf Höhe der Gebäudemitte und der oberen Dachbegrenzungskante 16,00 m festgesetzt.

Ziffer 1.2.1.4 wird wie folgt angepasst:

- 1.2.1.4 In den Gewerbegebieten GE und GE 2 wird die maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen wie Silos etc. auf maximal 10,00 m beschränkt. Ausnahmsweise sind diese Anlagen bis zu einer Höhe von 16,00 m zulässig, wenn zwingende betriebsbedingte Gründe dies erfordern. Bezugspunkt ist die dazugehörige Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte).

- 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Ziffer 1.3.1 wird wie folgt angepasst:

- 1.3.1 In den Gewerbegebieten GE und GE 2 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen ausnahmsweise von über 50 m zulässig sind.

Gemeinde Gutach i.Br., den **04. Mai 2010**

  
Der Bürgermeister 

**fahle**stadtplaner

  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

**BEGRÜNDUNG**

Seite 1 von 4

---

**1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL**

Der Bebauungsplan „Stollen II“ wurde am 21.04.2009 als Satzung beschlossen und erlangte am 29.04.2009 Rechtskraft. Das Bereich liegt nördlich von Gutach i.Br. bzw. südwestlich von Bleibach.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes insbesondere war, dem dringenden Erweiterungswunsch eines bereits ortsansässigen Gewerbebetriebes zu entsprechen.

Inzwischen ist ein in Innerortslage (Areal der ehemaligen Ziegelei) ansässiger Betrieb (Baustoffhandlung) an die Gemeinde mit dem Wunsch herangetreten, diesen in das Gewerbegebiet „Stollen II“ auszulagern. Hintergrund ist der, dass die bestehenden, in einem maroden Zustand befindlichen Betriebsgebäude, den heutigen betrieblichen Anforderungen nicht mehr entsprechen, am vorhandenen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen und die verkehrliche Situation sehr unbefriedigend ist. Zudem sind mit der anstehenden Sanierung der alten Ziegelei und Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle, zukünftige Nutzungskonflikte zu erwarten.

Da im Bebauungsplangebiet „Stollen II“ Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe bestehen, bzw. eigenständige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen sind, wäre ein solcher Betrieb mit zugehörigen Verkaufsräumen an diesem Standort nicht zulässig. Da jedoch die Gemeinde nun ausdrücklich Einzelhandelsbetriebe in dieser Form zulassen möchte, soll der Bebauungsplan für einen Teilbereich entsprechend geändert werden. Hinzu kommt, dass gemäß dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg solche Betriebe keine Zentrumsrelevanz besitzen und daher auch außerhalb von Nahversorgungsbereichen entstehen können, ohne diese zu gefährden.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 4

**2 VERFAHREN**

17.11.2009	Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Stollen II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, Billigung des Änderungsentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
25.11.2009 (Anschreiben) bis 11.01.2009	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m § 13a BauGB
03.12.2009 bis 11.01.2009	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 13a BauGB
09.02.2010	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung einer erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
04.03.2010 bis 06.04.2010	Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
04.05.2010	Der Gemeinderat behandelt die in der 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Stollen II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Das vorliegende Verfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet (s.u.).

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

**3 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN**

Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Änderung bezieht sich auf den Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans. Die Bebauungsplanänderung dient dem Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne der BauGB-Gesetzesnovelle angesehen werden.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässigen Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird mit ca. 6.044 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH-Gebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH-Gebietes nicht erkennbar sind.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 4

**4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan und daher auch nicht auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

**5 INHALTE DER PLANUNG**

Durch die Bebauungsplanänderung „Stollen II“ werden lediglich der zeichnerische Teil und die planungsrechtlichen Festsetzungen in einem Punkt tangiert.

Vorgesehen ist im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets einen Baustoffhandel anzusiedeln. Da dieser Betrieb als Einzelhandelsbetrieb einzuordnen ist und auch nicht in Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben steht, ist dieser gemäß der bisherigen Regelung in dieser Form nicht zulässig.

Aus diesem Grund soll nun Ziffer 1.1.1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen mit der Maßgabe neu eingefügt werden, dass in diesem Gebietsbereich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) nicht zulässig sind. Alle anderen Einzelhandelsbetriebe sollen jedoch zulässig sein.

Für den übrigen Gewerbegebietsbereich gelten weiterhin die bisher getroffenen Regelungen zu Einzelhandelsbetrieben in Ziffer 1.1.1.2.

Aufgrund o.g. Festsetzungen wird es nun notwendig, beide Gebietsbereiche durch eine sog. „Knödellinie“ (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) voneinander zu trennen. Analog dieser neuen Gebietsabgrenzung in ein Gewerbegebiet GE und GE 2, werden die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Bauweise entsprechend angepasst.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und sämtliche örtliche Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich unverändert übernommen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

**6 UMWELTBELANGE, GRÜNORDNUNG**

**6.1 Allgemein**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich.

Demzufolge findet auch die Eingriffsregelung dann keine Anwendung, wenn es sich um eine zulässige Grundfläche bis zu 20.000 qm handelt. Dies ist bei dem vorliegenden Konzept nicht der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

**6.2 Bestandssituation und Umweltauswirkungen**

Bei der Änderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe geändert. Insofern sind keine negativen Umweltauswirkungen

**BEGRÜNDUNG**

Seite 4 von 4

auf die einzelnen Schutzgüter wie Wasser/Boden, Pflanzen/Tiere, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Kultur-/Sachgüter zu erwarten.

Zudem wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Stollen II“ eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts mit einer detaillierten Eingriffs-Ausgleichsbilanz durchgeführt. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets konnte der Eingriff entsprechend kompensiert bzw. ausgeglichen werden.

**7 FOLGEWIRKUNGEN**

Folgewirkungen sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Gemeinde Gutach i.Br., den **04. Mai 2010**



Der Bürgermeister



**fahle**stadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761 36875-0, Fax 0761 36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser