

1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ wurde am 19.07.2011 als Satzung beschlossen und trat am 25.08.2011 in Kraft.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ war, die zwei bestehenden Bebauungspläne („Gebiet an der Stegener Straße“ und „Gewerbegebiet Am Keltenbuck“) in Form der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ zu ändern und schlussendlich außer Kraft zu setzen.

Die Änderung dieser Bebauungspläne bzw. die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ war erforderlich, weil die in ihnen getroffenen Festsetzungen vor allem in Bezug auf die Art der Nutzung nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entsprachen.

Für das Grundstück der Firma Testo an der Gewerbestraße sowie für das Grundstück der Feuerwehr Kirchzarten liegen nun Bauanträge zur Erweiterung bestehender baulicher Anlagen vor. Die Firma Testo beabsichtigt, ihr bestehendes Büro- und Laborgebäude durch einen Anbau, der für den Versand genutzt werden soll, zu erweitern. Die Feuerwehr Kirchzarten plant, an das bestehende Feuerwehrgebäude einen Balkon mit Fluchttreppe anzubauen. Diese Vorhaben entsprechen nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, da diese baulichen Erweiterungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Auf dem Grundstück der Firma Testo sind in dem Bereich, in welchem der geplante Anbau für den Versand vorgesehen ist, zudem ein Leitungsrecht inkl. Versorgungsleitung sowie 3 zu erhaltende Bäume festgesetzt. Insofern ist es notwendig, die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich der Grundstücke der Firma Testo und der Feuerwehr Kirchzarten durch ein Deckblatt zu ändern.

Die Gemeinde Kirchzarten unterstützt diese Vorhaben, da es sich um eine im bebauten Innenbereich maßvolle Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden handelt und somit bauliche Eingriffe im Außenbereich wirkungsvoll verhindert werden können.

Aufgrund einschlägiger Rechtsprechung und vorgetragener Rechtsbedenken seitens höherer Verwaltungsbehörden ist es vor dem Hintergrund eines rechtssicheren Bebauungsplans darüber hinaus erforderlich, die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ zu ändern.

Im Einzelnen werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ und der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Maßvolle Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft
- Einheitliche und rechtssichere gestalterische Regelungen von Werbeanlagen durch die Änderung örtlicher Bauvorschriften

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, kann im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Siehe hierzu auch Ziffer 4.1 dieser Begründung.

2 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Vorgesehen ist, den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ vom 25.08.2011 (Datum der Rechtskraft) zeichnerisch in Form eines Deckblattes zu ändern, um die geplanten Vorhaben der Firma Testo und der Feuerwehr Kirchzarten zu ermöglichen.

Neben dieser Deckblattänderung sollen die Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Regelung von Werbeanlagen für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans geändert werden.

Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan mit dem Änderungsbereich ohne Maßstab

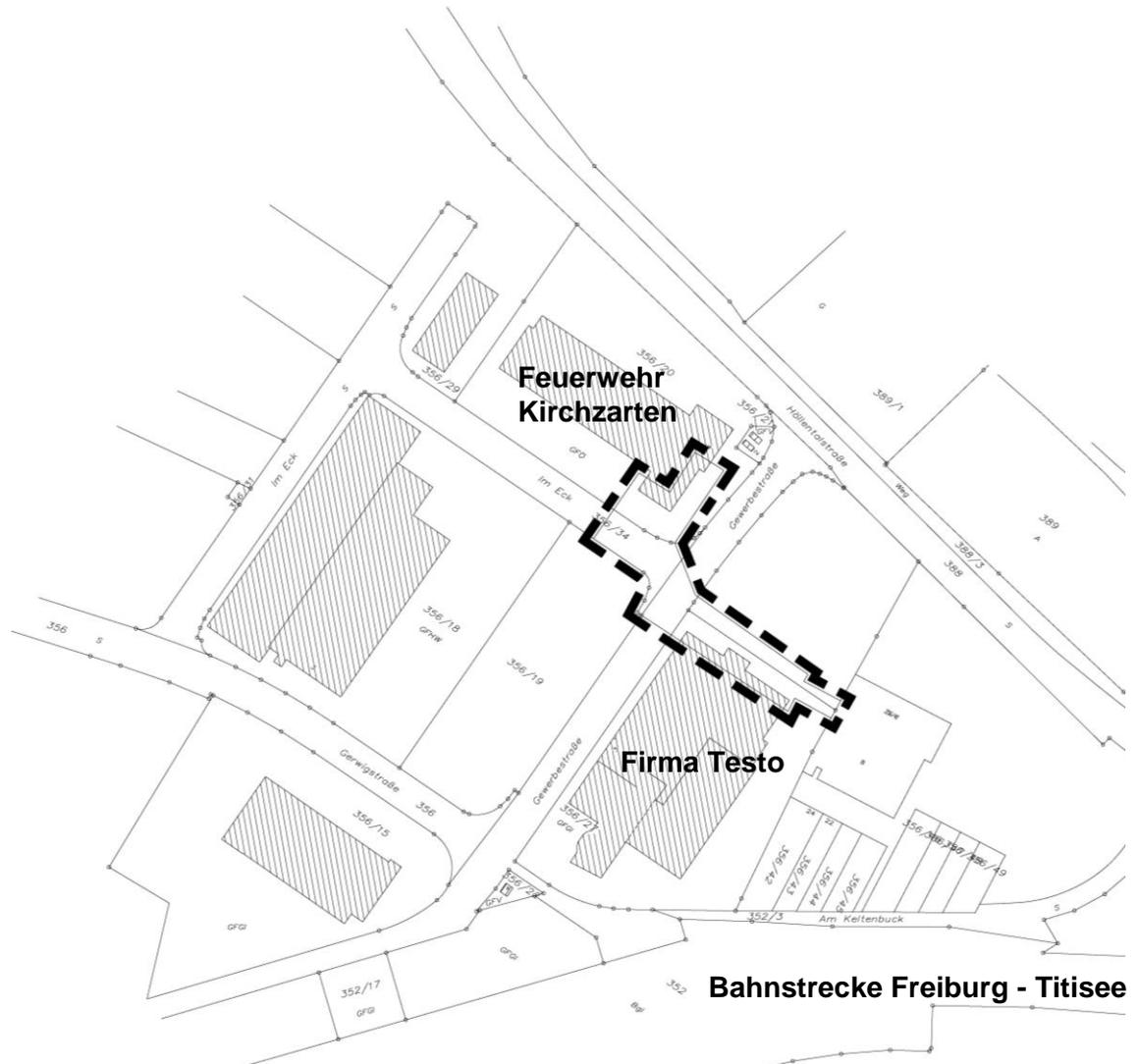


Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Keltenbuck“ in der Fassung vom 25.08.2011 (Datum der Rechtskraft) weiterhin übernommen.

3 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung umfasst Teile der Grundstücke der Firma Testo, der Feuerwehr Kirchzarten sowie der Gewerbestraße.

Deckblattänderungsbereich ohne Maßstab



Die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften (Werbeanlagen) bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“.

4 VERFAHREN DER ÄNDERUNG

4.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Der Änderungsbereich liegt im bestehenden Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Keltenbuck“ und ist bereits durch Firmengebäude bebaut, welches innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges liegt. Somit sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben.

Eine weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Fläche von 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall werden die festgesetzte GRZ und die Flächen der Arten der baulichen Nutzung nicht geändert. Der Änderungsbereich des Deckblatts mit ca. 1.400 m² unterschreitet zudem deutlich die Fläche von 20.000 m². Eine Prüfung möglicher Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) ist daher nicht erforderlich. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (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 befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiet), weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks nicht erkennbar sind.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf einen räumlich sehr eingeschränkten Bereich und steht so in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Nach o.g. Kriterien kann daher die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Durch die geplanten Vorhaben wird auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geringfügige bauliche Erweiterungen innerhalb des Siedlungsraumes von Kirchzarten geschaffen und damit den Zielen der Raumordnung in positiver Weise Rechnung getragen.

4.2 Verfahrensdaten

_____._____._____ Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Keltenbuck“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung.

_____._____._____ Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten billigt den Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13 a BauGB durchzuführen.

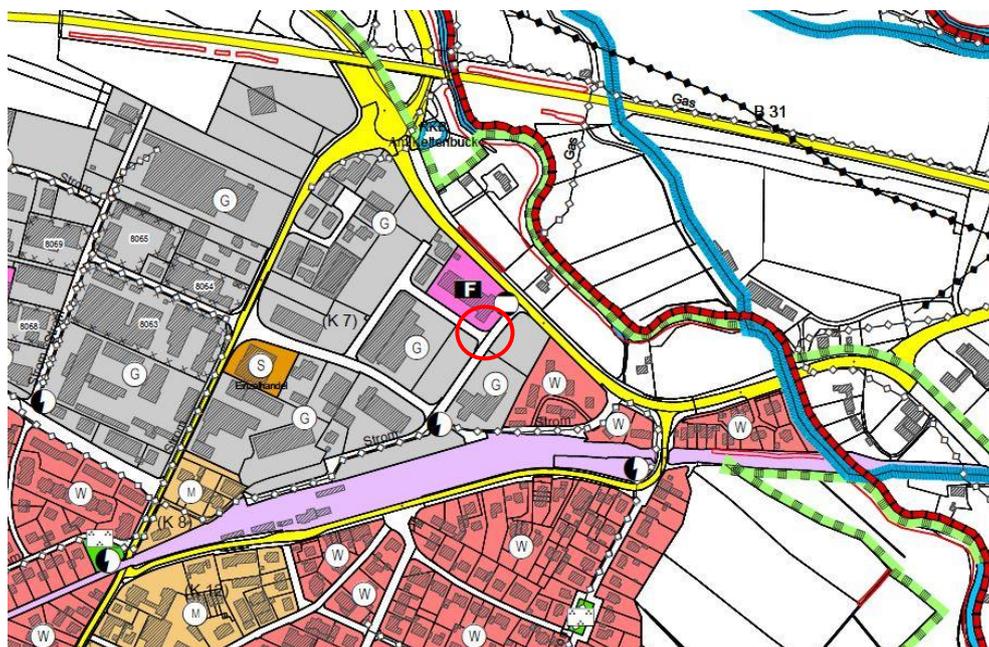
_____._____._____ bis _____ Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

_____._____._____ Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen bzw. Anregungen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Keltenbuck“ nach § 10 (1) BauGB als Satzungen.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Dreisamtal“ Kirchzarten, Buchenbach, Stegen und Oberried als gewerbliche Baufläche (G) sowie als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dargestellt. Damit ist die vorliegende Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (3) BauGB entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Dreisamtal“ Kirchzarten, Buchenbach, Stegen und Oberried (ohne Maßstab)



6 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

6.1 Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen für den Deckblattbereich

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Änderungsbereich so geändert, dass die geplanten Vorhaben der Firma Testo (Anbau Versandgebäude) und der Feuerwehr Kirchzarten (Anbau eines Balkons mit Fluchttreppe) planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus wird die Baugrenze um den Bereich des bestehenden Lichthofs und der bestehenden Außentreppe auf der Ostseite des Feuerwehrgebäudes zur planungsrechtlichen Sicherung erweitert.

Leitungsrecht und Abwasserleitungen

Das durch das Grundstück der Firma Testo verlaufende Leitungsrecht sowie die Abwasserleitung sind hinfällig, da die Abwasserleitung in der nördlich verlaufenden Hölentalstraße verlegt wurde.

Baumerhaltungen

Auf die 3 zur Erhaltung festgesetzten Bäume auf dem Grundstück der Firma Testo wird in Zukunft verzichtet, da diese Bäume bereits nicht mehr vorhanden sind und ein Pflanzerschutz an der Stelle auch aufgrund des erweiterten Baufensters auf dem Firmengelände von Testo nicht sinnvoll ist.

6.2 Änderung örtlicher Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich

Aufgrund einschlägiger Rechtsprechung und vorgetragener Rechtsbedenken seitens höherer Verwaltungsbehörden ist es vor dem Hintergrund eines rechtssicheren Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften darüber hinaus erforderlich, die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen zu ändern.

Das Fremdwerbeverbot, d.h. die Zulässigkeit von Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, wurde ersatzlos aus den örtlichen Bauvorschriften gestrichen. Diese Streichung erfolgt vor dem Hintergrund, dass diese Regelung für Mischgebiete vom Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 28.04.1972 (IV C 11.69, BRS Nr. 127) für unzulässig erklärt wurde. Nach juristischer Facheinschätzung dürfte dieses Urteil sehr naheliegend erst Recht für festgesetzte Gewerbegebiete gelten. Diese Rechtsauffassung wird auch vom Regierungspräsidium Freiburg und Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald einheitlich vertreten.

Die Flächenbegrenzung für freistehende Werbeanlagen wurde auf maximal 10,26 m² erhöht. Gegen die ursprüngliche Flächenbegrenzung von maximal 5,0 m² wurden vom Regierungspräsidium Freiburg erhebliche rechtliche Bedenken vorgetragen. Diese Bedenken stützen sich insbesondere auf eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts Arnsberg vom 27.11.2012 (4 K 3242/11) sowie auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, das im Rahmen der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Arnsberg gefällt wurde. Die Regelung einer Flächenobergrenze stellt rechtlich einen Eingriff in die Eigentumsgarantie Art. 14 GG dar. Jeder Eingriff bedarf einer entsprechenden Rechtfertigung, die bei der Flächenreglementierung von Werbeanlagen baugestalterisch begründet sein müssen. Für die Festsetzung einer Flächenbegrenzung von 5,0 m² drängen sich rechtfertigende gestalterische Gründe kaum auf.

Die geänderte Flächenbegrenzung auf maximal 10,26 m² entspricht dem sogenannten „Euro-Format“ (3,80 m x 2,70 m). Bei diesem Format handelt es sich um ein quasi ge-

normtes sehr weit verbreitetes Werbeformat. Soweit dieses normierte Werbeformat überschritten werden soll, ruft das einen gesteigerten Rechtfertigungsbedarf hervor.

7 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 13a (2) Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Einzelnen werden die Schutzgüter wie folgt betrachtet:

Schutzgut Boden/Wasser

Da die Grundflächenzahl gegenüber den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht verändert wird, ist mit keiner Mehrversiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen zu rechnen. Das Schutzgut Boden/Wasser wird somit nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Der Wegfall des Erhaltungsgebots der 3 Bäume auf dem Grundstück der Firma Testo hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere, da diese Bäume bereits nicht mehr existieren. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² nicht notwendig. Durch die baulichen Erweiterungen ist mit lediglich unerheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere zu rechnen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ enthaltenen Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanznerhaltungen sowie zu Ausgleichsmaßnahmen (AF 1 bis 10) gelten mit Ausnahme des Wegfalls der 3 zum Erhalt festgesetzten Bäume auf dem Grundstück der Firma Testo weiterhin.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und der Tatsache, dass die Änderungen innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhanges stattfinden werden, wird die Empfindlichkeit der örtlichen Windsysteme auf die geplante Bebauung als gering eingeschätzt.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung in diesen Bereichen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Da der Änderungsbereich bereits bebaut ist und innerhalb eines Siedlungszusammenhanges liegt, sind keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Von der im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan gelockerten Regelung zu Werbeanlagen sind darüber hinaus keine Auswirkungen auf das Orts- und Land-

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 9

schaftsbild zu erwarten, da Werbeanlagen auch in Zukunft mit Blick auf den Standort und Größe geregelt werden.

Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind durch die baulichen Erweiterungen sowie Änderungen der örtlichen Bauvorschriften nicht zu erwarten.

Der Anbau eines Balkons mit Fluchttreppe an das bestehende Feuerwehrgebäude ist hinsichtlich des Schutzguts Mensch und der Berücksichtigung gesunder Arbeitsverhältnisse als positiv zu werten.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

8 ERSCHLIEßUNG

Durch die Änderung sind keine weiteren verkehrlichen Maßnahmen vorgesehen bzw. erforderlich.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert.

10 VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Der Gemeinde Kirchzarten entstehen durch die geplante Änderung keine zusätzlichen Erschließungskosten.

11 BODENORDNUNG

Durch die Änderung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

12 FOLGEWIRKUNGEN

Aufgrund der geringfügigen Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes, sind keine daraus resultierenden Folgewirkungen zu erwarten.

13 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Keltenbuck“

ca. 74.500 m²

davon

Deckblattbereich:

ca. 1.400 m²

Gemeinde Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

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

Andreas Hall
Bürgermeister

Der Planverfasser