

Stand: 01.10.2018

Anlage Nr. 3

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



*Brücke
zu Europa*

Stadt Breisach Breisgau-Hochschwarzwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Unter Barz, 1. Änderung“

Begründung mit Umweltbericht

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	3
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	4
2.3	Hochwasserschutz	4
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Raumordnung	10
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	12
5.	PLANUNGSKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
6.1	Bebauung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Bauweise	15
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.5	Verkehr	16
6.6	Technische Infrastruktur	16
6.7	Schutz, Pflege und Entwicklung	17
6.8	Schienenanlagen der Deutschen Bahn	18
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	19
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
8.	AUSWIRKUNGEN	19
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19
8.2	Verkehr	19
8.3	Ver- und Entsorgung	19
8.4	Natur Landschaft Umwelt	20
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	20
9.1	Bodenordnung	20
9.2	Entschädigungen	20
9.3	Erschließung	20
9.4	Kosten und Finanzierung	20
10.	FLÄCHENBILANZ	20
11.	RECHTSGRUNDLAGEN	21
TEIL C	UMWELTBERICHT	21
TEIL D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	21
TEIL E	ANHANG	22

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die ortsansässige Winzergenossenschaft „Badischer Winzerkeller eG“ in Breisach möchte zur Lagerung von Baumaterialien und Weinerzeugnissen im westlichen Bereich des Betriebsgeländes eine Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung anstoßen und ein Industriegebiet (GI) auszuweisen.

Des Weiteren wird das südlich angrenzende ehem. Bahnwärterhaus mit einbezogen und die gegenwärtige Nutzung rechtlich gesichert.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am _____.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unter Barz, 1. Änderung“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom bis einschließlich im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden ebenfalls von der Planung unterrichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Diese Anforderungen werden vom geplanten Bauplanungsvorhaben erfüllt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung der Winzergenossenschaft zu schaffen, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist ergänzend zum Bebauungsplan ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wird durch „Roland Klink Büro für Landschaftsökologie“, Freiburg, ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

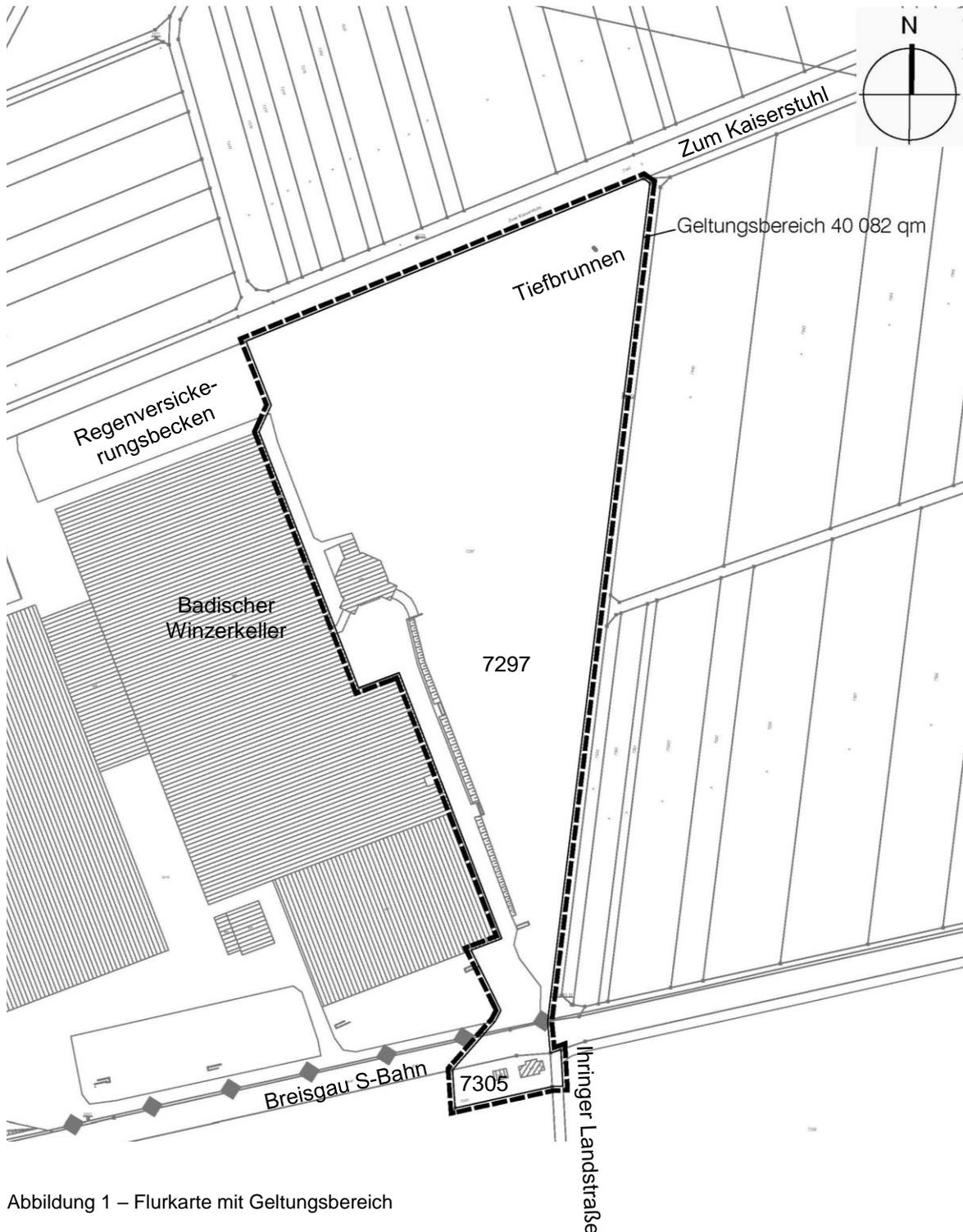
Bauliche Anlagen sollen jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich auf der Gemarkung Breisach Flst.Nrn. 7305 und 7297 (östlicher Teil) hat eine Größe von etwa 4,0 ha (40.082 m²) und wird begrenzt

- im Norden: landwirtschaftliche Fläche
- im Osten: landwirtschaftliche Fläche
- im Süden: landwirtschaftliche Fläche
- im Westen: Betriebsgelände der Winzergenossenschaft



3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Änderungsbereich auf dem östlichen Firmengelände der Genossenschaft „Badischer Winzerkeller“ befindet sich ca. 1.700 m von der Stadtmitte in östlicher Richtung entfernt.



Abbildung 2 – Luftbild Gewerbegebiet Oberrimsingen (Geltungsbereich vereinfachte Darstellung)

3.2.2 Geschichtliche Entwicklung der Winzergenossenschaft

Im Jahre 1881 wurde von Pfarrer Heinrich Hansjakob die erste Winzergenossenschaft Badens in Hagnau am Bodensee gegründet. Getreu dem engagierten Selbsthilfegedanken von Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818-1888) rief der Pfarrer dazu auf, die Traubenverarbeitung, die Weinbereitung und den Verkauf der erzeugten Weine selbst vorzunehmen. Durch den Wiederaufbau, die Verbesserung der Kultivierung, Flächenausdehnungen und Ertragsverbesserungen nach dem 2. Weltkrieg nahm die Entwicklung der Winzergenossenschaften in Baden einen rasanten Verlauf.

Die Pioniere der Gründerzeit sahen die weitere Entwicklung voraus und vollzogen den nächsten notwendigen Schritt, das Zusammenschließen von mehreren badischen Winzergenossenschaften zu einer zentralen Organisation, dem „Haus der Badischen Winzer“. Der Badische Winzerkeller wurde 1952 in Breisach in einer kleinen, hölzernen Baracke gegründet.

Von Tradition und Moderne sprechen wir heute, wenn wir das imposante Kellereigebäude und die gesamten Anlagen des Badischen Winzerkellers anschauen. Als „Keller der badischen Winzer“ repräsentiert der Badische Winzerkeller insgesamt 9 Anbaugelände Badens. Weinvielfalt aus einer Hand – dieses bewährte Konzept der Bündelung von rund 4.000

angeschlossenen Winzern und Winzerfamilien ist auch für die Zukunft ein nachhaltiges Engagement in Sachen Wein.

Auch heute noch ist einer der größten Holzfasskeller Europas in Gebrauch und steht für erlebtes Winzerhandwerk. In einem unterirdischen Weinarchiv lagern vinophile Kostbarkeiten seit der Gründerzeit. Mehrere tausend Besucher fahren jährlich mit einer unterirdischen Besucherbahn durch Weinarchiv und Holzfasskeller und lassen sich von dem Blick hinter die Kulissen der Weinerzeugung begeistern.

(Quelle: Internetauftritt Badischer Winzerkeller, www.badischer-winzerkeller.de)

3.2.3 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück Flst.Nr. 7297 (östlicher Teil) wird bereits jetzt schon als Lagerfläche genutzt. Derzeit werden vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald hier die Container der mobilen Flüchtlingsunterkünfte vorgehalten.

Das ehem. Bahnwärterhaus Flst.Nr. 7305 wird als Einrichtung der Hundebetreuung genutzt.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

3.2.7 Erschließung

Über die Straße „Zum Kaiserstuhl“ ist die Winzergenossenschaft bereits von Norden her angebunden.

Das ehem. Bahnwärterhaus ist über die Straße „Ihringer Landstraße“ von Süden her angebunden.

3.2.8 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in den benannten Straßen verlegt. An diesen Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen.

3.2.9 Natur | Landschaft | Umwelt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Naturparks Schwarzwald „Mitte/Nord“ Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden **nicht** betroffen:

- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Vogelschutzgebiete
- Biosphärengebiete
- Wasserschutzgebiete und -zonen
- Naturdenkmale,
- regional bedeutsame Biotope
- „Natura 2000“
- FFH-Mähwiesen
- Nationalpark
- Waldflächen

Insgesamt ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.

3.2.10 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

3.2.11 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

Nach Norden und Osten schließt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Durch die auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Zur Vermeidung von Konflikten und Einschränkungen bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen ist bereits ein min. 20 m breiter Grünstreifen mit Hecken und Baumpflanzungen angelegt und vollständig entwickelt. Dieser Grünstreifen wird im Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Schall

Durch die Randlage des geplanten, ist von keinerlei Verkehrslärmeinwirkung auszugehen.

3.2.12 Störfallbetriebe

Im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU vermieden werden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

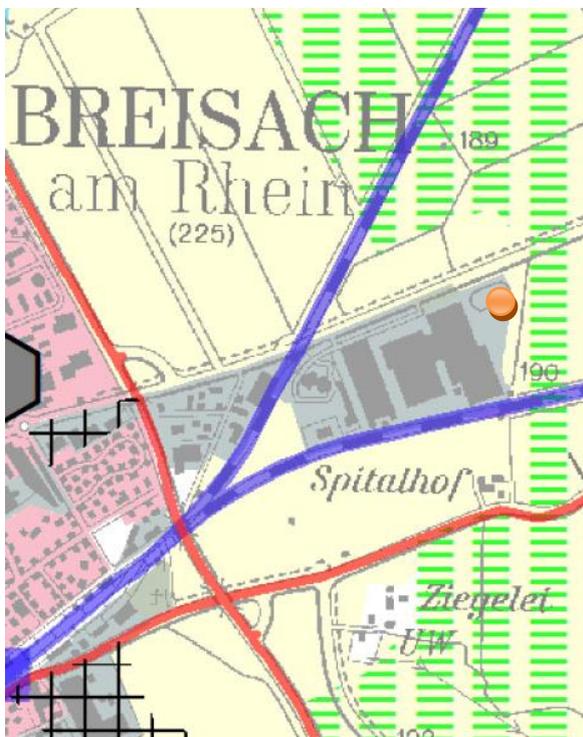
4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung

Mit der überörtlichen Regionalplanung wird die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung einer Region in Form von Text und Karte festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen.

Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.



Der Planbereich befindet sich östlich der Stadtmitte des Siedlungsbereichs der Stadt Breisach.

Die Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Abbildung 3 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug)

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bei einem Flächennutzungsplan handelt es sich gemäß § 1 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) um einen vorbereitenden Bauleitplan eines Stadtgebiets, dessen Regelung sich nach den §§ 5 ff. BauGB richtet. Durch den Flächennutzungsplan werden also die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele festgelegt. Er ist damit zunächst vom Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB) zu unterscheiden.

Ein Flächennutzungsplan dient dazu einer grafischen Plandarstellung, in dem gemäß § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird von den Gemeinden erstellt und gibt in groben Zügen Auskunft über Bauflächen und Baugebiete sowie Verkehrsflächen und Grünanlagen.

In § 5 Absatz 2 BauGB werden unter anderem folgende Beispiele genannt, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden können:

- die Ausstattung des Gemeindegebiets, insbesondere solche Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Damit ist der Flächennutzungsplan die Grundlage, auf der die Bebauungspläne entstehen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach - Merdingen – Ihringen vom 13.07.2006 weist für das geplante Erweiterungsgebiet eine Sonderfläche (SO) aus. Einer Änderung zu Gewerbefläche (G) steht der FNP nicht entgegen.

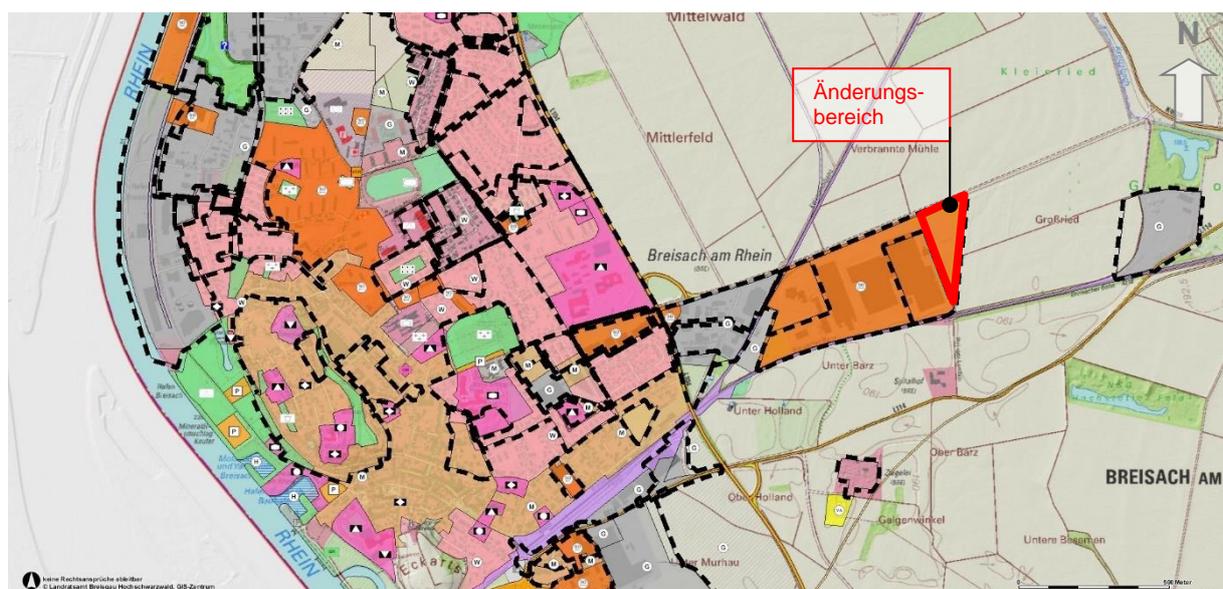


Abbildung 4 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Breisach-Merdingen-Ihringen (Änderungsbereich vereinfachte Darstellung)

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Winzergenossenschaft

Die Maßnahme zur Bebauungsplanänderung für die beantragte Fläche von Sondergebiet (SO) in Industriegebiet (GI) dient ausschließlich der nachhaltigen Sicherung der Geschäftsaktivitäten und Entwicklung des Badischen Winzerkellers eG und der Weintrans eG.

Durch Aufgabe des Standortes im Zentrum der Stadt Breisach (ca. 18.000 m²) treten am Standort „Unter Barz“ bereits heute schon logistische, bauliche und produktionsbedingte Engpässe auf.

Deshalb benötigt der Badische Winzerkeller (BWK) diese Erweiterungsfläche zur Sicherung des Unternehmens für die Zukunft.

Als kurz- und mittelfristige Aktivitäten sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb der bestehenden Gebäude notwendig. Aus den einzelnen Kellerbereichen werden alte Stahltanks durch neue Edeltanks ersetzt. Diese alten Tanks müssen jeweils für 1 – 3 Jahre zwischengelagert werden. Dies ist notwendig, um die einzelnen Spezialtransporte organisieren zu können.

Bei diesen Baumaßnahmen fallen in diesen Bereichen entsprechende Mengen an Betonausbruch an, der auf der beantragten Fläche aufbereitet und anschließend wieder in die Baubereiche verfüllt wird.

Aktuell werden durch die Fa. Amann die Ausbruchmengen der Baumaßnahmen der Stadt Breisach auf dieser Fläche aufbereitet. Die ausschließlich von Baumaßnahmen der Stadt Breisach anfallenden Mengen werden wieder in diese Bereiche verfüllt. In diesem Sinne kooperiert der Badische Winzerkeller mit der Stadt in deren Interesse.

Darüber hinaus wurde auf dem Gelände des Badischen Winzerkellers für den Landkreis Breisgau - Hochschwarzwald ein Teil der beantragten Fläche für die Lagerung und Verteilung der Wohncontainer zur Verfügung gestellt. Diese Wohncontainer waren im Zuge der Flüchtlingskrise 2015 /16 notwendig. Derzeit befinden sich noch ca. 20 Wohncontainer vor Ort.

Als mittel – und langfristige Aktivitäten sind die noch laufenden Umstrukturierungsmaßnahmen zu nennen, die in den nächsten 10 Jahren schrittweise weitergeführt werden. Neben den bereits genannten Maßnahmen in den Kellerbereichen ist der Badische Winzerkeller mit den bestehenden Lagerräumen für die Warenumschiebung (Flaschen, Kartons, Verschlüsse, Paletten, Kulis und Verkaufsausstattungen) heute schon an seiner Kapazitätsgrenze angekommen. Zusätzliche Lagerhallen werden nach Bedarf erstellt.

Als ergänzende Information wird erwähnt, dass der Badische Winzerkeller sein Prozesswasser mit eigenen Tiefbrunnen auf dem Betriebsgelände fördert, und somit keine gefährlichen oder kritischen Stoffe lagern wird.

Insgesamt wird die Anlage in einen ansprechenden Zustand versetzt, weil neben den bereits stattfindenden Veranstaltungen, Kellerführungen und Weinproben noch zusätzliche Besucher angelockt werden sollen.

Hundebetreuung

Auf dem Grundstück (Flst.Nr. 7305) befindet sich eine Hundepension mit Hundeschule sowie einer Betriebsleiterwohnung. Auf dem Gelände werden die Hunde für verschiedene Zwecke ausgebildet. Die Leiterin (Hundeführerin bei der Polizei) hat hier Stallungen für die Hunde errichtet. Des Weiteren wird hier eine Hundepension angeboten. Hier können die Hunde von Privatpersonen temporär abgegeben werden.

Durch die Lage im Außenbereich, wird die Störwirkung auf andere Nutzungsarten reduziert und die Hunde selbst werden durch angrenzende Nutzungsarten nicht gestört und haben genügend Freiflächen zur Bewegung und Auslauf.

Da die Hunde eine 24 Stunden Betreuung benötigen, ist ein Wohnen am Standort unabdingbar.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Winzergenossenschaft

Dieser Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der Winzergenossenschaft (Badischer Winzerkeller eG) und wird als Industriegebiet (GI) gemäß §9 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen werden gemäß §9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Die Zulässigkeit von Tankstellen §9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §9 Abs. 3 BauNVO werden auf Grund Lage und der beabsichtigten Erweiterung des Winzerbetriebes ausgeschlossen.

Hundebetreuung

Das Baugrundstück im Plangebiet wird als eine Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ausgewiesen.

Eine Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck wird im Allgemeinen selbstständig, d.h. nicht in Überlagerung eines Baugebietes oder einer sonstigen Flächennutzungskategorie festgesetzt. Sie kommt vor allem dann in Betracht, wenn die Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2 – 9 BauNVO im Zusammenhang mit den spezifischen Möglichkeiten der Konkretisierung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO keine Anwendung finden kann und auch die Festsetzung eines Sondergebietes, etwa aufgrund der geringen Flächengröße, nicht gerechtfertigt ist.

Voraussetzung dieser besonderen Festsetzung ist, dass für die an einem bestimmten Standort vorgesehene Nutzung der Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 BauGB und die Gebietskategorien nach § 2 bis 10 BauNVO keine eigenständige Nutzungsart vorgeben und sich der besondere Nutzungszweck aus der spezifischen Anforderung an den Standort zwingend ergibt. Die vorgesehene Nutzung muss aus städtebaulichen Gründen auf einen bestimmten Standort unmittelbar angewiesen und nur dort sinnvoll sein, beispielsweise aus Gründen der besonderen Lage, der Erreichbarkeit oder der infrastrukturellen Ergänzung einer vorhandenen Nutzung.

Voraussetzungen

- Der Nutzungszweck entspricht nicht einem Bau- oder Sondergebiet gemäß Baunutzungsverordnung und/ oder liegt im Außenbereich.
- Es liegen spezifische Standortfaktoren vor.

Flächen mit besonderem Nutzungszweck sind keine Baugebiete und unterscheiden sich darin von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO, von denen sie ansonsten schwer abzugrenzen sind.

Mit dieser Möglichkeit einer ganz konkreten Festsetzung wird der Stadt Breisach als Plangebern kein allgemeines Festsetzungsfindungsrecht zugebilligt; sie erhalten lediglich die Chance, aus städtebaulichen Gründen besondere Situationen planerisch zu regeln. Die Festsetzung von Flächen für einen besonderen Nutzungszweck ist trotz der spezifischen Nutzungsmöglichkeit eine Angebotsplanung an den Grundstückseigentümer.

Auch für Gewerbebetriebe bzw. gewerbebetriebzugehörige Anlagen mit besonderen Standortanforderungen kann die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck in Betracht kommen, wenn aus städtebaulichen Gründen kein anderer als der festgesetzte Typ von Betrieb oder Anlage zugelassen werden soll und die Flächengröße nicht die Ausweisung eines eigenständigen Gewerbe- oder Industriegebietes rechtfertigt.

Im vorliegenden Fall erfüllt die Nutzungsart auf dem Grundstück Flst.Nr. 7305 die oben aufgeführten Sachverhalte (vgl. Ziffer 5.1).

Zugelassen wird:

- Ein Wohnhaus mit einer Betriebsleiterwohnung
- Stallungen bzw. Gehege für Hunde
- Technische Anlagen und Lagerstätten zum Betrieb der Hundebetreuung

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

6.2.1 Winzergenossenschaft

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 entspricht dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit ein flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Obergrenze der GFZ von 2,4 für Industriegebiete (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) wird entsprechend der bestehenden Bebauung herabgesetzt und auf 1,6 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe.

Für das Industriegebiet (GI) wird in der Nutzungsschablone eine Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Mit diesen Höhen wird die Errichtung von Lagerhallen ermöglicht. Außerdem wird somit die Gebäudehöhe der bestehenden Produktionshallen nicht überschritten.

Als unterer Bezugspunkt wird für die Baugrundstücke die Höhe der Straßenoberkante, jeweils gemessen in Gebäudemitte, festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird klargestellt, dass hier die nördlich angrenzende Erschließungsstraße „Zum Kaiserstuhl“ gemeint ist.

6.2.2 Hundebetreuung

Grundfläche (GF)

Für das Grundstück wird eine GF von 400 m² festgesetzt und orientiert sich dabei an den Werten eines allg. Wohngebietes. Dadurch werden die bestehenden baulichen Anlagen gesichert und ein gewisser Erweiterungsspielraum eingeräumt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am bestehenden Haus und wird auf 9,0 m festgesetzt.

6.3 Bauweise

6.3.1 Winzergenossenschaft

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Gebäudelängen bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. Für moderne Lagerhallen wird die Längenbegrenzung nicht ausreichen. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt und Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

6.3.2 Hundebetreuung

Im Bebauungsplan wird für das Grundstück (Flst.Nr. 7305) die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten.

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

6.5 Verkehr

6.5.1 Äußere Anbindung

Der Anschluss des Winzergeländes erfolgt weiterhin über die Straße „Zum Kaiserstuhl“ im Norden und von dort an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (L104 / B31 / A5).

Das ehem. Bahnwärterhaus ist über die Straße „Ihringer Landstraße“ von Süden her angebunden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ändern sich die Verkehrsbelange nicht. Straßen oder Zuwegungen werden nicht aus- oder umgebaut.

6.6 Technische Infrastruktur

6.6.1 Energieversorgung

Das Plangebiet wird weiterhin über die bestehenden Leitungen mit elektrischem Strom versorgt. Das Energieversorgungsunternehmen als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die ggf. weiteren herzustellen Stromanschlüsse im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

6.6.2 Trinkwasser

Winzergenossenschaft

Über eigene Tiefbrunnen wird der Trinkwasserbedarf gedeckt.

Hundebetreuung

Über eigene Tiefbrunnen wird der Trinkwasserbedarf gedeckt.

6.6.3 Entwässerung

Winzergenossenschaft

Über ein Regenversickerungsbecken entlang der Straße „Zum Kaiserstuhl“, werden die Dach- und Hofflächen angebunden. Das bestehende Becken wird derzeit weiter ausgebaut, um die zusätzlichen Regenmengen aufnehmen zu können (vgl. Abb. 1).

Hundebetreuung

Für das Grundstück Flst.Nr. 7305 besteht zur Abwasserbehandlung eine vollbiologische Kläranlage mit Versickerung.

6.6.4 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden. Zur Versorgung mit weiteren Telekommunikationslinien im Plangebiet müssen mit der Telekom AG weiterführende Abstimmungen erfolgen.

Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.6.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen.

6.7 Schutz, Pflege und Entwicklung

6.7.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

6.7.2 Versiegelung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

6.7.3 Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarne Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen.

Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

6.7.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Heckenpflanzung

Auf den privaten Baugrundstücken wird am nördlichen bis südöstlichen Rand des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen einer dreireihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, festgesetzt. Diese Festsetzung entlang der Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche erfolgt, um eine Eingrünung des Plangebiets zur Landschaft zu erhalten.

6.8 Schienenanlagen der Deutschen Bahn

Durch die Schienenanlagen der Breisgau-S-Bahn, werden Belange der Deutschen Bahn AG berührt.

Auf der Breisacher Bahn ist vorgesehen, dass künftig (voraussichtlich 2020) tagsüber an allen Tagen ein Halbstundentakt zwischen Freiburg und Breisach angeboten wird. Dies bedeutet vor allem an den Wochenenden eine Verbesserung des Angebots.

Weiterhin können künftig längere Züge mit höheren Kapazitäten eingesetzt werden, die mehr Sitzplätze bieten als die heute eingesetzten Dieseltriebzüge. Durch einen Ausbau des Bahnhofes Gottenheim wird ein Flügeln und Kuppeln von Zügen möglich. Dabei wird jeweils ein von Freiburg kommender Zug in Gottenheim geteilt (bzw. in der Gegenrichtung gekuppelt). Ein Zugteil fährt anschließend weiter nach Breisach, der andere nach Endingen. Damit ist auch der östliche Kaiserstuhl künftig ohne Umsteigen erreichbar.

Zudem werden die Züge der Breisacher Bahn mit denen der Höllentalbahn verknüpft und somit direkt zwischen Breisach und dem Schwarzwald bis Villingen und Seebrugg verkehren. Auf diese Weise entstehen neue umsteigefreie Fahrtmöglichkeiten.

(Quelle: <http://www.bsb2020.de>)

Bei der Änderung des Bebauungsplans sind deshalb folgenden Hinweise zu beachten:

- 1) Das Plangebiet ist direkt betroffen von den Immissionen durch Schienenanlagen der Deutschen Bahn. Die Immissionen der angrenzenden Bahntrasse belaufen sich auf über 75 dB (A) (Tag-Abend-Nacht (LDEN)).
- 2) Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu weiteren Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.
- 3) Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke/öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.
- 4) Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.
- 5) Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss (Oberleitung werden derzeit errichtet, Bauende 2020).
- 6) Das anfallende Abwasser und Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuleiten und darf nicht auf das Bahngelände gelangen.
- 7) Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger auf eigene Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.
- 8) Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.
- 9) Die Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Es darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG entstehen.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO sollen die den Anforderungen an zeitgemäße Gewerbearchitekturen von Lagerhallen Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird ein breites Spektrum an Dachformen ermöglicht und nur die Dachneigung mit 0° bis 30° vorgeschrieben. Zur Farbgestaltung werden keine Vorschriften erlassen. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

7.1.2 Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwände werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Leuchtfarben oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen aber auch, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere, moderne Baustoffe möglich.

8. Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da das Gebiet auch bislang als Gewerbe- und Industriestandort genutzt wurde sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Winzerbetriebes geschaffen.

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

8.2 Verkehr

Durch die Erweiterung des Winzerbetriebes und Sicherung des ehem. Bahnwärterhaus wird kein neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf den Grundstücken bereits vorhanden.

8.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten. Durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen aus dem Umweltbericht, gilt die Erweiterung als ausgeglichen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlenungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht notwendig. In diesem Verfahren sind die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereits vorhanden.

9.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

9.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden.

9.4 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	4,01 ha	100,0%
Industriefläche (GI)	etwa 2,63 ha	65,6%
private Grünfläche	etwa 1,24 ha	30,9%
Bahngleise (Breisgau S-Bahn)	etwa 0,05 ha	1,3%
Fläche besonderer Nutzungszweck	etwa 0,08 ha	2,0%
örtliche Verkehrsfläche	etwa 0,01 ha	0,3%
Nettobauland	etwa 2,72 ha	67,8%

11. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

Teil C Umweltbericht

(Wird zur Offenlage ergänzt)

Teil D Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt)

Breisach,

.....

Oliver Rein
Bürgermeister

Lauf, 01.10.2018 Jä

zink
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

Teil E Anhang



Abbildung 5 - Bebauungsplan „Unter Barz, 1. Änderung“ i. d. F. der frühzeitigen Beteiligung (Auszug)