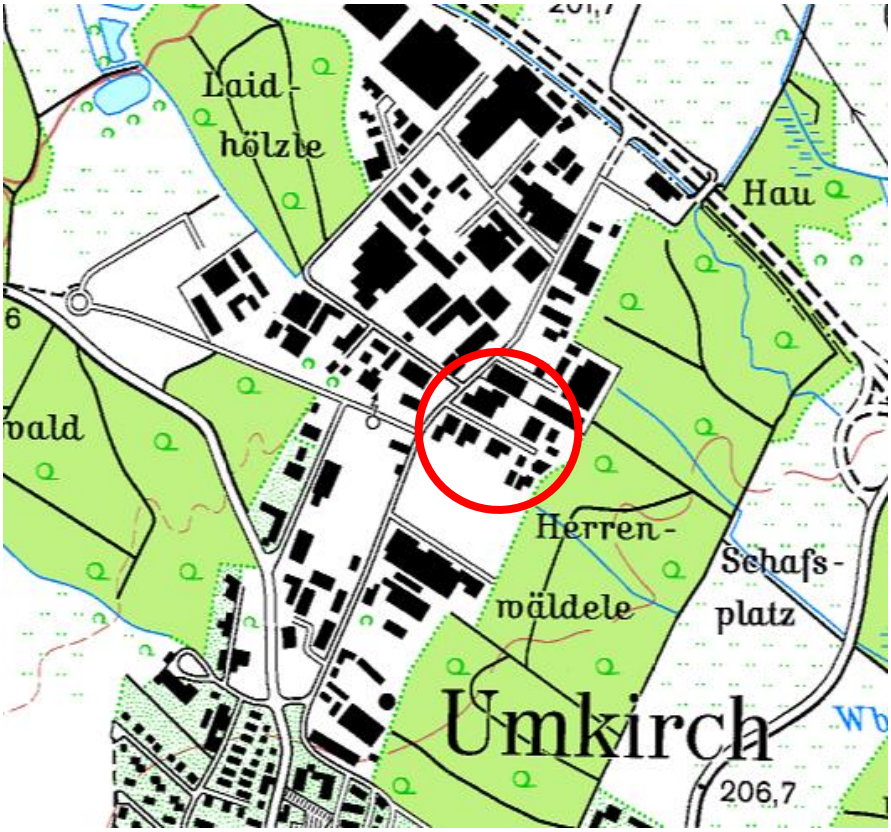
Gemeinde Umkirch

8. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN UND ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN „GANSACKER-OST“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

FASSUNG: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

STAND: 24.07.2017



Inhalt:

1) Satzung
2) Abgrenzungsplan
3) Deckblatt (M 1:1000)
4) Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
5) Begründung

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

Gemeinde Umkirch
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

SATZUNGEN

der Gemeinde Umkirch über

a) die 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“

b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“

Der Gemeinderat der Gemeinde Umkirch hat am __.__.____ die 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 8. Änderung ist der Bebauungsplan „Gansacker - Ost“ der Gemeinde Umkirch mit Rechtskraft vom 29.10.1984 in der Fassung der 7. Änderung vom 20.02.2015 (Rechtskraft).

Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung vom __.__.____.

§ 2

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom __.__.____

- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt im Bereich der Flurstücke Nrn. 1915, 1915/13, 1915/14, 1915/15, 1915/16, 1915/17, 1915/15, 1915/19, 1915/20,1915/21, 1915/22, 1915/23, 1915/24, 1915/25, 1915/26, 1915/27 und 1915/28 geändert.
- werden die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich entsprechend den beigefügten Festsetzungen geändert und ergänzt.
- werden die §§ 8, 9 und 10 für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.
- werden für den Deckblattbereich örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die nicht von der Änderung betroffenen Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ in der Fassung der 7. Änderung vom 20.02.2015 werden für den Deckblattbereich unverändert übernommen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

a) dem Abgrenzungsplan (M 1:1000) vom __.__.____

b) dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Deckblatt M 1:1000) vom __.__.____

c) den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich (textlicher Teil) vom __.__.____

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

a) dem Abgrenzungsplan (M 1:1000) vom __.__.____

b) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:1000) vom __.__.____

b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) für den Deckblattbereich vom __.__.____

3. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom __.__.____

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ der Gemeinde Umkirch tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Umkirch, den __.__.____

_____
Walter Laub, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Umkirch übereinstimmen.

Umkirch, den __.__.____.

Walter Laub, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____. Der Bebauungsplan wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

Die §§ 8 (Gestaltung der Bauten), 9 (Einfriedigungen) und 10 (Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Gansacker – Ost“, in Kraft getreten am 29.10.1984, in der Fassung der 7. Änderung vom 20.02.2015 finden für den Änderungsbereich keine Anwendung. Alle anderen textlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich er 8. Änderung des Bebauungsplans übernommen und ergänzt bzw. geändert.

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 4 wird für den Deckblattbereich neu gefasst:

§ 4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

   Als unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der Nebenanlagen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Als oberer Bezugspunkt der Höhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

2. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 5 wird für den Deckblattbereich neu gefasst:

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung:

a) der Grundflächenzahl (GRZ)

b) der Geschossflächenzahl (GFZ)

c) der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH)

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).
Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.

3. Technische Dachaufbauten wie z.B. Aufzugtürme und Lüftungsanlagen sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Dachfläche bis 1,5 m über die festgesetzte Gebäudehöhe zulässig.

4. Solaranlagen unterliegen keiner flächenhaften Beschränkung und dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

§ 7 wird für den Deckblattbereich ergänzt:

§ 7 **<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>**

Baugrenzen dürfen durch Fluchttreppen überschritten werden.

§ 11 wird für den Deckblattbereich neu gefasst:

§ 11 **<u>Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)</u>**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Stellplätze sind im gesamten Bereich der 8. Änderung zulässig, sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

§ 12 wird für den Deckblattbereich neu gefasst:

§ 12 **<u>Festsetzung zum Schutz des Grundwassers</u>**

Zum Schutz des im Änderungsbereich hoch anstehenden Grundwassers dürfen die Gebäude nicht unterkellert werden.

In begründeten Fällen können untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten oder Reparaturgruben, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde als unterirdische bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist.

§ 14 wird für den Deckblattbereich ergänzt:

§ 14 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1. Pkw-Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

2. Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

3. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

§ 15 wird für den Deckblattbereich ergänzt:

§ 15 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

1. Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche sind jeweils ein standortheimischer Laubbaum sowie zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Größe und Art sind der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

2. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nach zu pflanzen.

   Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften und Hinweise beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtliche Bauvorschriften neu erlassen:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1.1 Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1.1 Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 32° herzustellen.

1.1.2 Dachaufbauten und Gauben sind nicht zulässig.

1.1.3 Flachdächer bis 6° Dachneigung sind mit einer mindestens 7 cm dicken Substratschicht (zuzüglich Drainschicht) zu überdecken und zu begrünen.

1.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.

1.1.5 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

1.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

1.2.1 Im Änderungsbereich sind Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m² zulässig. In der Summe dürfen sie 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

1.2.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.

1.2.3 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern, Fahnenmasten oder Pylone sind nicht zulässig.

1.2.4 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

1.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur aus transparenten Materialien (Gitter, Maschendraht usw.) und bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bezugspunkt ist jeweils die nächstgelegene Straßenoberkante. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Verwendung von Heckenhinterpflanzungen ist zulässig.

1.4 Müllstandorte

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

1.5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu dauerhaft unterhalten.

HINWEISE

2.1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.2. Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.3. Grundwasser

Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte, etc.). Abfälle jeder Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Beim Ausheben der Baugrube sind der eventuell angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald schriftlich mitzuteilen. Die sich hieraus gegebenenfalls ergebenden wasserrechtlichen Belange sind zusammen mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abzuklären.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

2.4. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.5. Löschwasser

Im Umkreis von 300 m befinden sich 1 Feuerlöschbrunnen, 7 Überflurhydranten und 3 Unterflurhydranten. Die Wasserversorgung der Gemeinde Umkirch wird über drehzahlgeregelte Pumpen betrieben, die Förderleistung beträgt 100 m³ pro Stunde. Der Wasserbedarf der Gemeinde ist mit 50 m³ pro Stunde anzusetzen. Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge aus dem Löschwasserbrunnen Gansacker/Brunnenfeld beträgt 60 m³/h.

2.6. Hochwasser

Ein kleiner Teil des Plangebiets im Westen liegt laut der im Entwurf vorliegenden Hochwasserkarte in einem Bereich, der im Fall eines Extremhochwassers überflutet bzw. durchflossen werden kann. Ein HQextrem ist statistisch gesehen ein sehr seltenes Ereignis. Es wird empfohlen, Erdgeschossfußbodenhöhen an den in den Hochwassergefahrenkarten dargestellten Wasserhöhen des Extremhochwassers zu orientieren. Diese liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Überflutungstiefen von bis zu 0,4 m.

Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Gansacker-Ost mit Darstellung der Überflutungsflächen im Fall HQ-Extrem (Quelle: LUBW)

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Weitere Hinweise dazu: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

2.7. <u>Waldabstand</u>

Östlich des Deckblattbereichs grenzt eine Waldfläche an. Der nach Landesbauordnung einzuhaltende 30m-Abstand von Waldflächen ist in der nebenstehenden Graphik dargestellt.

Waldabstandsgrenze im Geltungsbereich

Im Sinne der Landesbauordnung ist von Gebäuden die dem ständigen Aufenthalt dienen (Wohngebäude), zur Gefahrenabwehr grundsätzlich ein Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten. Im Rahmen des planerischen Abwägungsgebots sind sowohl die Belange der Gebäudesicherheit als auch die Belange des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung in die Abwägung einzustellen.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben mit weniger als 30m Abstand zu Waldflächen sind neben den Bestimmungen nach § 30 (1) BauGB, die Bestimmungen nach § 4 (3) LBO sowie die Schutzgebietsverordnung zu beachten. Gemäß § 3 Abs. 1 LBO wird auf Ebene des Baugenehmigungsverfahren hierzu eine Einzelfallbetrachtung durchgeführt.

Gemeinde Umkirch, den __.__.____

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

Walter Laub, Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Umkirch übereinstimmen.

Umkirch, den __.__.____.

Walter Laub, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____. Der Bebauungsplan wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

Anhang: Pflanzenliste

Klein- mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe

INHALT

1 Planungsanlass und Ziel 2
2 Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs 3
3 Planungsverfahren 3
4 Flächennutzungsplan 5
5 Inhalte der Änderung 5
5.1 Änderungen zeichnerischer Teil 5
5.2 Änderungen in den textlichen Festsetzungen 6
5.3 Erlass örtlicher Bauvorschriften 8
5.4 Änderungen bei den Hinweisen 9
6 Umweltbelange 9
6.1 Bestandsanalyse 9
6.2 Abwägung 11
7 Erschliessung, Ver- und Entsorgung 11
8 Kosten 12
9 Bodenordnung 12
10 Städtebauliche Daten 12

1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan „Gansacker - Ost“ wurde am 05.12.1983 als Satzung beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 29.10.1984 in Kraft. Er wurde seitdem mehrmals geändert, zuletzt im Rahmen der 7. Änderung vom 20.02.2015.

Anlass der nun vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ ist die Planung eines Grundstückseigentümers ein bestehendes Gebäude aufzustocken, um dringend benötigte Flächen für eine Erweiterung zu realisieren. Die Gemeinde Umkirch hat dieses Bauvorhaben kritisch geprüft und zum Anlass genommen, die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Kontext der aktuellen Entwicklungen innerhalb der Gemeinde zu hinterfragen. Es besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen, da die ansässigen Unternehmen teilweise Erweiterungsbedarf haben, andererseits aber auch neue Unternehmen an die Gemeinde herantreten. In diesem Zusammenhang wird in einem eigenständigen Verfahren der Bebauungsplan „Heu“ aufgestellt, der weitere Gewerbeflächen erschließen wird. Da die Gemeinde Umkirch aufgrund seiner naturräumlichen Umgebung und den vorhandenen Schutzgebieten jedoch in seiner weiteren Entwicklung bezüglich der Ausweisung neuer Gewerbeflächen stark eingeschränkt ist, versucht die Gemeinde nun, innerhalb der bestehenden Strukturen ebenfalls die vorhandenen Potenziale zu optimieren. Entsprechend einem jeweils konkreten Bedarf wurden demnach in den vergangenen Jahren bereits in Teilbereichen die Rahmenbedingungen angepasst und das zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöht.

Im nun vorliegenden Fall möchte die Gemeinde über den konkreten Anlass hinaus das gesamte Gewerbegebiet im Bereich der Straße Waldmatten dahingehend ändern, dass die zulässige Gebäudehöhe angehoben sowie das zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöht wird, so dass zum einen ein weiteres Stockwerk errichtet werden kann, zum anderen jedoch auch eine angemessene Nachverdichtung im Gewerbegebiet ermöglicht wird. Im städtebaulichen Kontext zur umgebenden Bebauung bietet sich diese Erhöhung an, da auch in den angrenzenden Bereichen bereits Erhöhungen der Ausnutzbarkeit realisiert wurden, beispielsweise im Bereich der 6. und 7. Änderung des Bebauungsplans oder im Bereich des Bebauungsplans Gansacker-Neufassung. Auch im Zuge der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer bietet es sich an, für diesen gesamten Bereich eine Erhöhung zuzulassen, da er funktional zusammenhängt.

Im Rahmen der nun vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ sollen dementsprechend die planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass die zulässige Gebäudehöhe sowie das Maß der baulichen Nutzung angehoben werden. Um dies zu erreichen wird durch ein Deckblatt die Nutzungsschablone in der Planzeichnung geändert sowie die textliche planungsrechtliche Festsetzung angepasst. Zusätzlich werden die örtlichen Bauvorschriften neu erlassen. Der Gemeinderat der Gemeinde Umkirch hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan „Gansacker-Ost“ (in der Fassung der 7. Änderung, die am 20.02.2015 rechtskräftig wurde) im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern.

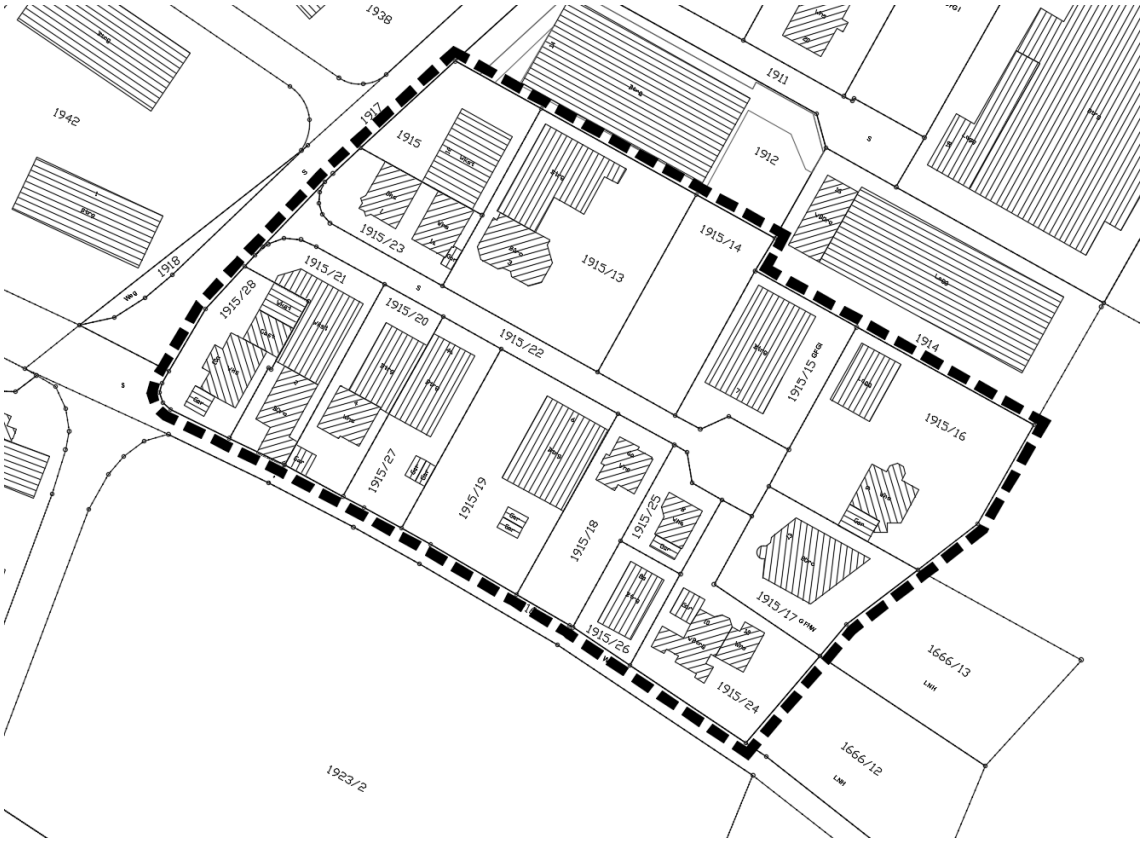
Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Sinnvolle Ausnutzung von Flächenpotentialen durch angemessene Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes.
- Schaffung und Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen zur Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts Umkirch.

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich der nun vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ liegt im Norden von Umkirch im bestehenden Gewerbegebiet. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 2,08 ha und umfasst die Bebauung entlang der Straße Waldmatten. Im Norden, Süden und Westen grenzen Gewerbeflächen an, im Osten liegt Wald.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 1915, 1915/13, 1915/14, 1915/15, 1915/16, 1915/17, 1915/15, 1915/19, 1915/20,1915/21, 1915/22, 1915/23, 1915/24, 1915/25, 1915/26, 1915/27 und 1915/28 vollständig. Die genaue Lage ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan.



Abgrenzung der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“

3 PLANUNGSVERFAHREN

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

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des BauGB bewertet werden.

In fachlicher und planungsrechtlicher Hinsicht ist dieser Standort als Fläche der Innenentwicklung einzustufen, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² aufweist. Das Plangebiet selbst hat eine Größe von etwa 20.755 m², von denen 19.437 m² als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich demnach eine zulässige Grundfläche von 11.660 m². Ferner wurde geprüft, 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 besteht aus einem Bereich, der in keinem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung steht. Weitere Verfahren zur Änderung von Bebauungsplänen laufen zwar, wie beispielsweise die 6. und 7. Änderung des Bebauungsplans Stöckacker-Laitermatten, diese stehen jedoch nicht in engem sachlichem oder räumlichem Zusammenhang, da beide Teilflächen weit entfernt liegen und es sich hier ebenfalls nur um punktuelle Anpassungen des bestehenden Baurechts an konkret geplante Bauvorhaben handelt.

Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

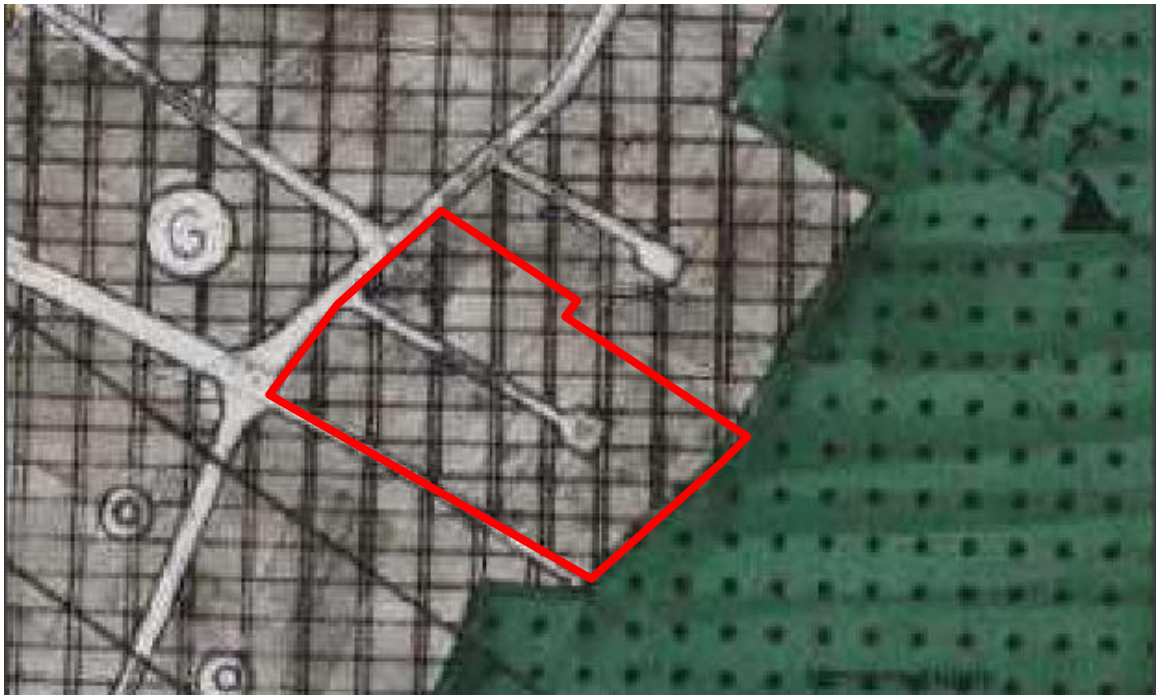
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf eine frühzeitige Beteiligung und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

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

Verfahrensablauf:

24.07.2017	Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ und Erlass örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
__.__.____ bis __.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote Markierung), unmaßstäblich

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Bebauungsplanänderung findet keine Änderung der Nutzung statt, da nach wie vor eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Die Änderung liegt vollständig innerhalb des bereits im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiets.

Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in vollem Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

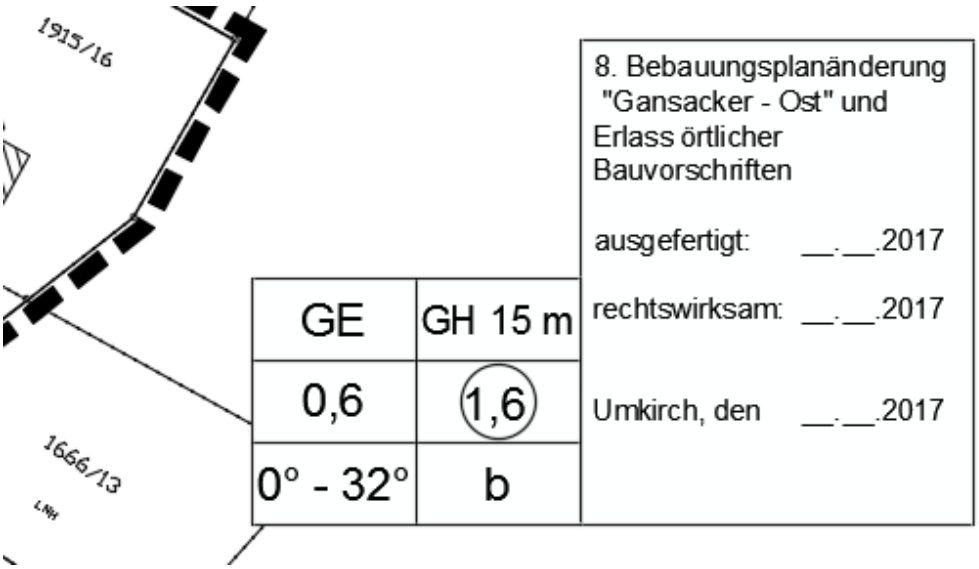
5 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

5.1 Änderungen zeichnerischer Teil

Die Änderung des zeichnerischen Teils betrifft ausschließlich die Nutzungsschablone. Diese wird vollständig überarbeitet, so dass die verschiedenen Parameter der zulässigen Nutzung geändert werden.

Bestehende Nutzungsschablone



Änderung der Nutzungsschablone durch die 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“

5.2 Änderungen in den textlichen Festsetzungen

Nebenanlagen § 4

Die Vorschriften zu Nebenanlagen wurden für den Änderungsbereich neu gefasst. Bisher waren Nebenanlagen in den Festsetzungen nur als Ausnahmen zulässig. Da im Bebauungsplan sehr großzügige überbaubare Flächen zugelassen sind, werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen, auch weiterhin nur innerhalb der Baufenster zugelassen.

Nebenanlagen die der technischen Versorgung des Gebiets dienen (§ 14 (2) BauNVO) sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um den Versorgungsträgern möglichst große Flexibilität offen zu halten. Die zulässige Höhe der Nebenanlagen wird nun auf 3,0 m begrenzt, um ein zu massives Inerscheinungtreten dieser Anlagen zu vermeiden.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung § 5

Statt der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird eine Gebäudehöhe von max. 15,0 m über der Straße festgesetzt. Dies ist gerade bei Gewerbebetrieben erfahrungsgemäß sinnvoller, da Gewerbebetriebe oft unterschiedlich hohe Geschosse aufweisen, z.B. benötigen Produktionshallen für ihre technischen Abläufe meist hohe Räume, wohingegen Büroflächen deutlich niedrigere Raumhöhen aufweisen können. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 15,0 m entspricht jedoch auch einer höheren möglichen Bebauung als bisher. Die Gemeinde Umkirch möchte jedoch eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Gewerbegrundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden fördern, so dass eine Neuinanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen vermieden werden kann. In diesem Sinne wurden bereits in verschiedenen Bereichen des Gewerbegebiets im Norden der Gemeinde Umkirch die bestehenden Bebauungspläne geändert, so das höhere Höhen (jeweils 14 oder 15 m) zulässig sind. Basierend auf einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, möchte die Gemeinde so die vorhandenen Gewerbeflächen optimal ausnutzen und eine Nachverdichtung auch in der Höhe ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 angehoben, so dass eine nach heutigen Anforderungen für ein Gewerbegebiet angemessene Bebauungsdichte realisiert werden kann.

Überbaubare Grundstücksfläche § 7

Hier wurde in die Planungen aufgenommen, dass Fluchttreppen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die bestehenden Gebäude auch umgebaut und erweitert werden können und notwendige Fluchttreppen realisiert werden können.

Garagen, Carports und Stellplätze § 11

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen waren Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, was gerade im Gewerbegebiet, in dem sich auch Betriebe mit einem großen Kraftfahrzeugbestand befinden, immer wieder zu Problemen führt. Außerdem ist es im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht zielführend, die wertvollen überbaubaren Flächen für Stellplätze zu nutzen, während Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster nicht genutzt werden können.

Es wurde daher festgesetzt, dass Garagen und Carports, die ja auch hochbaulich in Erscheinung treten, weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind. Da Carports planungsrechtlich nicht definiert sind, wurde in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass als Carports überdachte Stellplätze zu beurteilen sind, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

Dafür wurden aber die Möglichkeiten für die Unterbringung der Stellplätze deutlich ausgeweitet, indem diese im gesamten Bereich der 8. Bebauungsplanänderung, d.h. auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Sie müssen aus verkehrssicherheitsgründen jedoch einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Damit kann das Grundstück besser ausgenutzt und eine angemessene Nachverdichtung der knappen Gewerbeflächen in Umkirch erreicht werden.

Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers § 12

Da in der Gemeinde Umkirch bekannterweise das Grundwasser sehr nah unterhalb des Geländes ansteht, wurde zum Schutz des Grundwassers bereits in den bestehenden Bebauungsplan aufgenommen, dass die Gebäude nicht unterkellert werden dürfen. Diese Festsetzung wurde in der 8. Änderung des Bebauungsplans übernommen. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald können jedoch punktuelle untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten oder Reparaturgruben zugelassen werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 14

Um den in Gewerbegebieten vorhandenen hohen Versiegelungsgrad zu minimieren, müssen Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Diese Festsetzung soll nur auf PKW-Stellplätze angewendet werden, da hier regelmäßig kein Konflikt mit dem Grundwasserschutz zu erwarten ist.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder die Verkleidung von Dachaufbauten mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sollen die Außenbeleuchtungen entsprechend gestaltet sein. Gerade im Randbereich zum bestehenden Wald schützt diese Beleuchtung vor einer Fallenwirkung für Insekten, so dass eine Beeinträchtigung dieser vermieden wird.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 15

Um eine ansprechende Begrünung des Plangebietes zu ermöglichen, werden Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegrundstücks sowie zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt. Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche sollen jeweils ein standortheimischer Laubbaum sowie zwei Sträucher gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

5.3 Erlass örtlicher Bauvorschriften

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Mit dem Bebauungsplan „Gansacker – Ost“ von 1984 wurden die Gestaltungsreglements zusammen mit den übrigen Bebauungsvorschriften als Festsetzungen erlassen. Da dies nicht mehr zulässig ist, werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (§§ 8, 9 und 10) von 1984 für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt und insgesamt neue örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich erlassen. Dabei wurden die Gestaltungsfestsetzungen überprüft, vereinfacht und entsprechend der Festsetzungen in den angrenzenden Gewerbegebieten neu gefasst.

Um zeitgemäße Dachformen, wie z.B. Flachdächer, zu ermöglichen, wird die Dachneigung ohne Festsetzung einer Dachform neu von 0° – 32° festgesetzt. Die Festsetzung, dass Dachaufbauten und Gauben nicht zulässig sind, wird übernommen.

Vorschriften zu Sockelhöhe und Höhe der einzelnen Geschosse (§ 8 Ziff. 1. und 2.) wurden gestrichen, da sie unter heutigen Gesichtspunkten für ein Gewerbegebiet nicht mehr zeitgemäß erscheinen. Darüber hinaus wäre die Festsetzung über die Sockelhöhe nach heutiger Einschätzung ohnehin nicht als örtliche Bauvorschrift anzusehen.

Die Gestaltungsvorschriften zu Einfriedungen und zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke wurden inhaltsgleich übernommen. Lediglich die Festsetzung zu den frei zu haltenden Flächen zwischen der Einfriedung und der öffentlichen Straße wurden nicht übernommen, um eine optimale Gestaltung und Nutzung des Flurstücks zu ermöglichen. Darüber hinaus wird die Festsetzung umformuliert, so dass eindeutig die Zulässigkeiten und Verbote definiert sind. Maschendraht wird als ortsuntypisches Material ausgeschlossen.

Vorschriften zu Werbeanlagen werden in den Änderungsbereich neu aufgenommen, da hierzu im ursprünglichen Bebauungsplan keine Aussagen gemacht werden. Diese Regelungen sollen die Werbung und Wiedererkennung von Gewerbebetrieben unterstützen, den gestalterischen Gesamteindruck des Gewerbegebietes bzw. des Straßenbildes jedoch nicht beeinträchtigen. Auch die Festsetzung zu den Müllstandorten wird in die örtlichen Bauvorschriften neu aufgenommen. Diese ortüblichen Regelungen definieren die Standards in der Gemeinde, so dass innerhalb des Gewerbegebiets die Gestaltqualität gewährleistet wird und nachbarschaftliche Konflikte vermieden werden. Auch im Sinne einer Gleichbehandlung aller Bauherren wurden diese örtlichen Bauvorschriften erlassen.

5.4 Änderungen bei den Hinweisen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher keine Hinweise enthalten. Dementsprechend werden diese neu aufgenommen, so dass auf verschiedene Themen wie zum Beispiel im Bereich des Denkmal- oder Bodenschutzen sowie des Grund- und Hochwassers hingewiesen wird.

6 UMWELTBELANGE

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

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung 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 Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

6.1 Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes im Bebauungsplangebiet „Gansacker - Ost“. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und intensiv genutzt. Im Rahmen der nun vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung dahingehend angepasst werden, dass sowohl eine höhere Gebäudehöhe als auch eine bessere Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Dementsprechend werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe angepasst. Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

<u>Schutzgut Boden</u>

Im Bebauungsplan „Gansacker – Ost“ ist für den Geltungsbereich der 8. Änderung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese soll im Zuge der Bebauungsplanänderung auf 0,6 angehoben werden. Dadurch wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Fläche ermöglicht. Bei einer Gewerbegebietsgröße von ca. 1,94 ha ergibt sich rein rechnerisch eine mögliche Neuversiegelung von etwa 3.887 m².

Das Plangebiet ist jedoch bereits heute nahezu vollständig genutzt, lediglich das Flurstück 1915/14 ist noch nicht bebaut und liegt als intensiv gepflegte Wiesenfläche brach. Die Nutzung der Grundstücke lässt nur wenige Freiflächen, da vor allem Lager-, Stellplatz- und Wegeflächen große Teile der Flurstücke in Anspruch nehmen. Dementsprechend ist die reale Zunahme einer Beanspruchung von Grund und Boden deutlich geringer. Aufgrund der Erhöhung der zulässigen Versiegelung durch die Anhebung der Grundflächenzahl wird theoretisch jedoch eine stärkere Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden ermöglicht. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verbesserung der Ausnutzbarkeit bereits in Anspruch genommener Flächen, ist diese Nachverdichtung jedoch positiv zu beurteilen.

<u>Schutzgut Wasser</u>

Das Plangebiet mit dem Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Durch die Tatsache, dass der Bereich bereits bebaut ist, sind keine negativen Auswir-

kungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die Festsetzung, dass Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise erstellt werden müssen, soll die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verbessern und somit einen positiven Einfluss auf das Grundwasser haben.

Zum Schutz des Grundwassers sind für die Gebäude keine Unterkellerungen möglich. Lediglich punktuelle Unterkellerungen für untergeordnete Bauteile wurden zugelassen, da diese keine negativen Auswirkungen auf den Grundwasserpegel haben.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Plangebiet ist heute bereits intensiv genutzt und es befinden sich nur wenige Bäume und Sträucher im Geltungsbereich, vor allem entlang der südlichen Grenze. In die Festsetzungen wird dementsprechend aufgenommen, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein vergleichbarer Ersatz nachzupflanzen ist, so dass die vorhandenen Strukturen erhalten und geschützt werden. Darüber hinaus wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum sowie zwei Sträucher zu pflanzen sind, so dass in einem angemessenen Maß eine Begrünung des Gewerbegebiets gegeben ist. Diese Festsetzung ist in Umkirch ortstypisch, so dass auch im Sinne einer Gleichbehandlung aller Bauherren somit ein ökologischer Standard realisiert wird.

Waldabstand

Östlich des Deckblattbereichs grenzt eine Waldfläche an. Im Sinne der Landesbauordnung ist von Gebäuden die dem ständigen Aufenthalt dienen (Wohngebäude), zur Gefahrenabwehr grundsätzlich ein Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten. Durch die bestehende Bebauung wird dieser Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO um ca. 20 m unterschritten. Im Rahmen des planerischen Abwägungsgebots sind die Belange sowohl der Gebäudesicherheit als auch die Belange des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung in ihrer Entscheidung einzustellen.

Die betroffenen Grundstücke liegen entlang des Waldes und wurden bereits bebaut. Die Gebäude stehen in einer Entfernung von etwa 10 m zur Wald- bzw. Grundstücksgrenze. Der Eigentümer der beiden südlichen Grundstücke hat bereits damals einen 50 m breiten Waldstreifen erworben und diesen kontinuierlich dahingehend umgebaut, dass die gefährdeten Bäume entnommen und der Bestand entsprechend zurückgenommen wurde. Hier soll das bestehende Gebäude um ein Stockwerk erhöht werden. Das nördliche Grundstück ist ebenfalls bebaut. Hier wurde ein Gebäude errichtet, das heute überwiegend als Lager, teilweise auch für die Verwaltung des Gewerbebetriebes genutzt wird. Gemäß § 3 LBO gilt der vorgeschriebene Waldabstand von 30 m nicht für Gebäude, die nach Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Sollte hier eine Änderung der baulichen Substanz bzw. der Nutzung vorgenommen werden. Für die bestehende Bebauung bedeutet dies Bestandsschutz. Sollte eine Neubebauung der betroffenen Grundstücke geplant werden, so wird im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen sein, wie mit dem Wald umgegangen wird, d.h. ob der Waldabstand bei einer neuen Bebauung eingehalten wird, oder ob auch hier durch eine entsprechende Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes die Gefahren vermieden werden. In diesem Fall müssten dann auf die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Eine Beeinträchtigung des Waldes wird durch die geplanten Änderungen nicht ermöglicht. Durch den aktuellen Stand der Technik mit innovativen Heizsystemen ist eine Gefährdungssituation auf den Wald selber durch die geplante Erhöhung des Gebäudes z.B. durch Funkenflug nicht zu erwarten. Eine Benachteiligung der Waldbewirtschaf-

tung wird ebenfalls nicht gesehen, da die vorhandenen Forstwege erhalten bleiben und sich durch die geplante Bebauung die Situation insgesamt nicht verändert.

Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Fall die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens gegeben ist, zumal bereits ein bestehendes Baurecht durch einen Bebauungsplan in diesem Bereich besteht. Es ist vorgesehen, im vorliegenden Fall auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 LBO eine Einzelfallbetrachtung durchzuführen.

Schutzgut Klima/Luft

Die Nachverdichtung von Flächen im Bestand ist ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung an den Ortsrändern und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Mit der Änderung des Bebauungsplans, vor allem mit der Veränderung der GRZ von 0,4 auf 0,8, wird theoretisch eine zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets ermöglicht. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der bereits vorhandenen Versiegelung und der umgebenden Bebauung hat diese zusätzliche Versiegelung voraussichtlich jedoch keinen Einfluss auf das bestehende Mikroklima, zumal die Flächen bereits heute zum großen Teil als Stellplatz-, Lager- und Wegeflächen genutzt werden und dementsprechend gestaltet sind.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bestehender Bebauung ebenfalls nicht gegeben. Für die Erholung hat der Bereich keine Funktion.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der umgebenden Nutzungen, der bereits bestehenden Verkehrsbelastung und der neu geplanten Nutzung werden keine negativen Auswirkungen (Lärm, Geruch) auf den Menschen im und außerhalb des Plangebiets erwartet. Durch die Maßnahme können jedoch für die Gemeinde Umkirch neue Arbeitsplätze geschaffen werden, so dass für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

6.2 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung nur eine geringfügige Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten sind. Lediglich bezüglich des Schutzgutes Boden ist mit einer geringen Verschlechterung der Bodeneigenschaften zu rechnen, die auf einer intensiveren Nutzung und einer erhöhten Ausnutzbarkeit des Plangebiets basiert. Insgesamt kann durch die hier vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ jedoch die Nachverdichtung bereits in Anspruch genommener Flächen erreicht werden, im Sinne einer nachhaltigen Nutzung bereits in Anspruch genommener Flächen, so dass auf eine Neuinanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen an anderer Stelle verzichtet werden kann.

7 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist über die Straße Waldmatten erschlossen. Es ist bereits vollständig bebaut und die nun geplanten Veränderungen betreffen vor allem das Maß der bauli-

chen Nutzung (GRZ, GFZ und Gebäudehöhe), so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Erschließung ausreichend gewährleistet ist. Auch die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden und wird durch die nun vorliegende 8. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

8 KOSTEN

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden vom Initiator der 8. Änderung des Bebauungsplans getragen, so dass durch die Bebauungsplanänderung auf die öffentliche Hand keine Kosten zukommen.

9 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Änderungsbereich	20.755 m²
davon:	
Gewerbegebiet	19.437 m²
Verkehrsfläche	1.318 m²

Gemeinde Umkirch, den __.__.____

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

Walter Laub, Bürgermeister

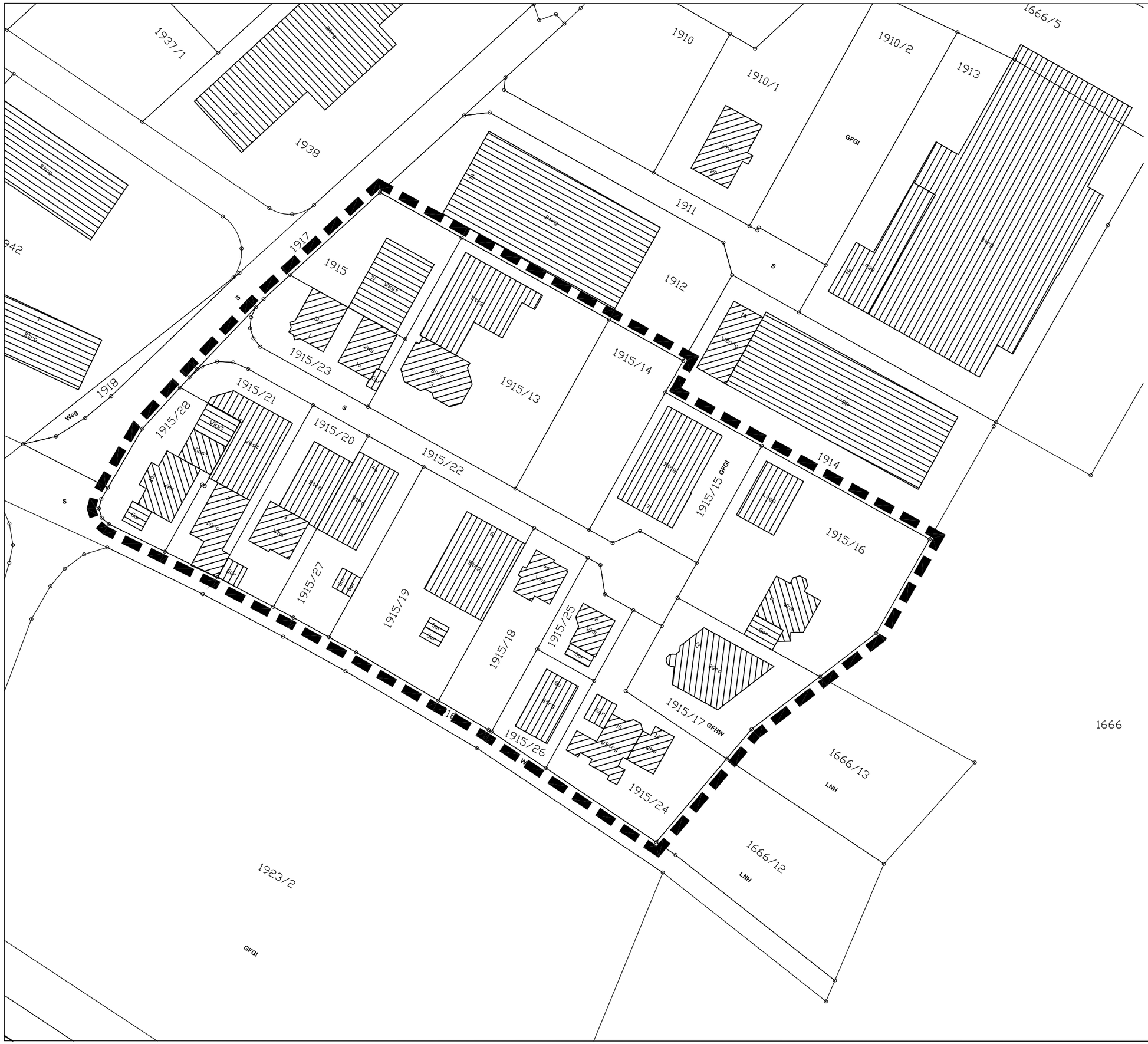
Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Umkirch übereinstimmen.

Umkirch, den __.__.____

Walter Laub, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____. Der Bebauungsplan wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.



Gemeinde Umkirch

8. Änderung Bebauungsplan "Gansacker-Ost"

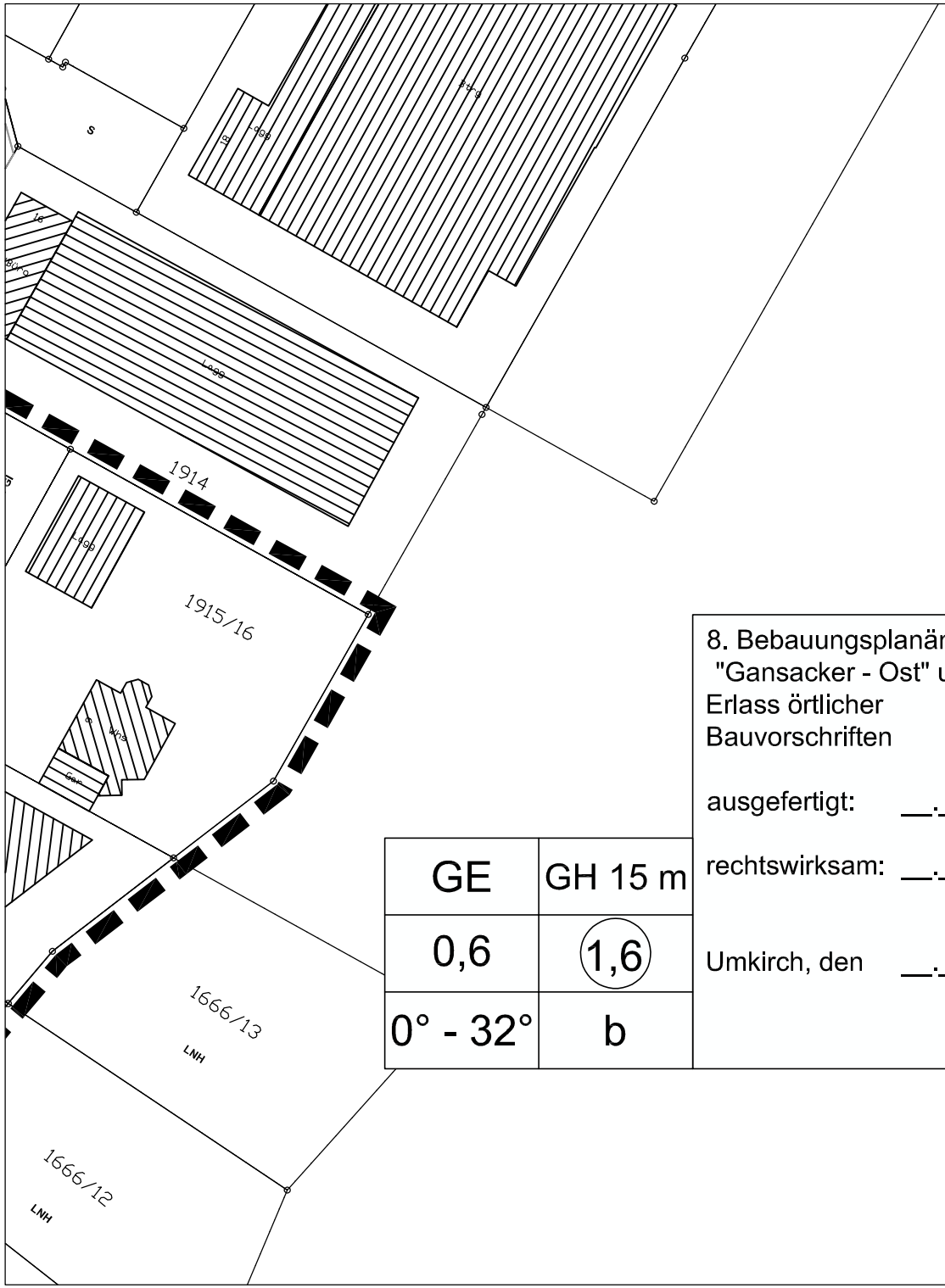
Abgrenzungsplan

0 5 m 10 m 25 m

Plandatum: 24.07.2017
Bearbeiter: Sam / Pu
Projekt-Nr: S-17-051

M. 1 / 1000
Im A3-Format

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



GE	GH 15 m
0,6	1,6
0° - 32°	b

8. Bebauungsplanänderung
"Gansacker - Ost" und
Erlass örtlicher
Bauvorschriften

ausgefertigt: __.__.2017

rechtswirksam: __.__.2017

Umkirch, den __.__.2017

Gemeinde Umkirch

8. Änderung Bebauungsplan "Gansacker - Ost" und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Deckblatt

0 10 m 20 m 50 m

Plandatum: 24.07.2017
Bearbeiter: Sam / Pu
Projekt-Nr: S-17-051

M. 1 / 1000
Im A4-Format

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

N