

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage und Prägung des Plangebietes / Geltungsbereich	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	6
2.1	Flächennutzungsplan	6
2.2	Bestehender Bebauungsplan	6
2.3	Planverfahren.....	7
2.4	Verfahrensablauf.....	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Allgemein	10
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.3	Maß der baulichen Nutzung	11
3.4	Bauweise	12
3.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
3.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	13
3.7	Verkehrsflächen	13
3.8	Grünflächen	13
3.9	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	13
3.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.11	Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen von Einzelbäumen	14
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
4.1	Allgemein	14
4.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer und Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sowie der überdachten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ..	15
4.3	Werbeanlagen.....	16
4.4	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke / Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze.....	16
4.5	Einfriedungen.....	16
4.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser....	17
5	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	17
6	BELANGE DES KLIMASCHUTZES	17
7	BELANGE DER WALDWIRTSCHAFT	18
8	BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES.....	18
9	ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR.....	18
10	VER- UND ENTSORGUNG	19
11	BODENORDNENDE MAßNAHMEN / UMLEGUNG.....	19
12	KOSTEN.....	19
13	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	20

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ wurde am 06.03.2006 durch den Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach zur Satzung beschlossen und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.06.2006 rechtswirksam. Anlass für die damalige Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war der Wunsch zur Realisierung eines neuen Produktionsgebäudes der vor Ort ansässigen Firma Wandres GmbH micro-cleaning.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll nun erstmalig innerhalb seines Geltungsbereiches und der bestehenden Gewerbefläche bzw. des festgesetzten Gewerbegebietes in einem Teilbereich durch einen eigenständigen Bebauungsplan überlagert werden, da die Firma nach Jahren positiver wirtschaftlicher Entwicklung dringend ein weiteres Produktionsgebäude benötigt und sich am Standort Wagensteig erweitern möchte. Das neue Gebäude soll nördlich des bestehenden Produktionsgebäudes und des Zufahrtbereiches in der dort befindlichen Stellplatzzone realisiert werden und sich in Größe, Kubatur und Erscheinungsbild dem Bestandsgebäude angleichen (Flst.-Nr. 46/1 und 46/17). Vor dem Hintergrund der diversen Variantenuntersuchungen und kritischen Diskussionen zum Einfügen des Neubaus in das Orts- und Landschaftsbild, zum Gebäudevolumen, zur Höhenentwicklung und zum Naturschutz während des Aufstellungsverfahrens zum damaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, werden das neue Baufenster und das Maß der baulichen Nutzung analog zum bestehenden Planungsrecht dimensioniert und lediglich topographiebedingte, kleinteilige Anpassungen vorgenommen. Entgegen der Vorgehensweise beim damaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt für die jüngsten Erweiterungsabsichten keine Vorhabenplanung vor und soll auch nicht im Vorgriff angefertigt werden. Die Firmenleitung möchte den Fortgang des Bauleitplanverfahrens abwarten und erst nach Eintreten des Planungsrechtes in die hochbauliche Planung vertiefend einsteigen, sodass der nun neu aufzustellende Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“ eine Angebotsplanung darstellt.

Da es sich um die Erweiterung bzw. Ergänzung einer bestehenden Firmenanlage handelt, ist es funktional und ökonomisch sinnvoll, dies im unmittelbaren räumlichen Umfeld der bestehenden Betriebs- und Produktionsgebäude zu tun. Bereits im Aufstellungsverfahren zum Ursprungsplan wurden zwei Standorte untersucht, bei denen die Wahl auf Grund der örtlichen und verkehrlichen Gegebenheiten und im Sinne der Dorfgemeinschaft auf den Standort an der L128 fiel, weshalb auch deshalb im vorliegenden Fall auf eine Standortalternativenprüfung verzichtet werden kann.

Der Gemeinde Buchenbach und der Firma Wandres GmbH micro-cleaning ist sehr daran gelegen, dass am Firmenstandort in Wagensteig die Erweiterung bzw. Ergänzung ermöglicht wird, um eine Standortverlagerung bzw. Firmenabwanderung in andere Gemeinden und damit den Verlust von Arbeitsplätzen und von einem der größten Gewerbesteuerzahler in der Gemeinde Buchenbach abzuwenden. Die Firma ist mit der Gemeinde und dem Standort in Wagensteig sehr verbunden, da hier die erfolgreiche Firmengeschichte ihren Anfang nahm und auch zukünftig fortgeschrieben werden soll.

Eine Produktionsverlagerung hätte die Folge, dass die vor Ort vorhandenen Synergieeffekte und die Infrastruktur nicht mehr bzw. untergeordnet genutzt und andernorts erst wieder mit Aufwand hergestellt werden müssten, was sowohl ökonomisch als auch ökologisch nicht sinnvoll ist. Zwischen den einzelnen Arbeitsbereichen (Verkauf, Konstruktion, Fertigung, Montage) ist eine enge Zusammenarbeit besonders wichtig und auch bei den heutigen technischen Möglichkeiten im Sinne des persönlichen und unmittelbaren Kontaktes der Mitarbeitenden untereinander wertvoll. Die Gemeinde Buchenbach ist daher sehr bemüht, das benötigte Flächenpotenzial am Standort Wagensteig zur

Verfügung zu stellen. Die Bürstenfabrikation wurde auf Grund der bisher fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten und der vor Ort beengten Platzverhältnisse bereits nach Stegen verlagert, was nur auf Grund dessen möglich war, als dass die Produktionsabläufe in dieser Fabrikation für sich stehen.

Inhaltlich sind insbesondere die Belange der Waldwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Gegenüber der L128 schließen Waldflächen an, die an sich einen Abstand der Bebauung zur Waldgrenze von 30 m erforderlich machen (sog. Waldabstand), aber analog der Vorgehensweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ einer niederwaldartigen Bewirtschaftung zugeführt werden sollen, um die Neubebauung zu ermöglichen. Des Weiteren liegen Teilbereiche des Plangebietes innerhalb ausgewiesener HQ₁₀₀- und HQ_{Extrem}-Flächen, wobei bei der Lage und Dimensionierung des neuen Baufensters darauf geachtet wurde, dass dieses nicht in die Fläche des HQ₁₀₀ eingreift.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften sollen im Wege einer Angebotsplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Änderungsbereich bereits eine gewerbliche Baufläche (G) dar, sodass der vorliegende Bebauungsplan aus diesem entwickelt werden kann.

Vornehmlich werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften die nachstehenden städtebaulichen Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes innerhalb und außerhalb des Plangebietes
- langfristige Sicherung und Stärkung des Betriebsstandortes im Ortsteil Wagensteig durch Schaffung baulicher Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für ein Betriebsgebäude
- sinnvolle Nutzung der bestehenden Flächenpotentiale innerhalb des Betriebsgeländes
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze
- ökonomische Erschließung über die bestehende Erschließung an der L128 ohne Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete
- Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange
- Regelungen zur Sicherung der Versickerung und/oder Retention des anfallenden Niederschlagswassers im Sinne des Grundwasserschutzes und -erhaltes
- Zulässigkeit und Förderung regenerativer Energieformen

1.2 Lage und Prägung des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Wagensteig der Gemeinde Buchenbach und wird von der L128 erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ bzw. geht im Nordwesten (L128) geringfügig über diese hinaus und umfasst mit ca. 1.637 m² Teile der Flurstücke Nrn. 46/1 und 46/17 sowie des Straßengrundstückes Nr. 1/4 . Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Vegetation und den Wagensteigbach
- im Osten durch den Uferbereich des Wagensteigbaches und anschließender Bebauung bzw. Wiesenflächen

- im Süden durch das Werksgelände mit dem bestehenden Betriebsgebäude
- im Westen durch die L128 und anschließende Waldflächen

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus folgender Darstellung und ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen:



Katasterplan mit Abgrenzung des Plangebietes – schwarz-gestrichelte Linie, FSP (genordet, ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist topographisch leicht bewegt und fällt von Nord nach Süd um ca. 1,0 m. Derzeit ist es geprägt durch geschotterte und teilversiegelte öffentliche Wanderparkplätze und Grünstrukturen sowie asphaltierte Flächen im Bereich der L128 mit daran anschließendem Böschungsbereich.

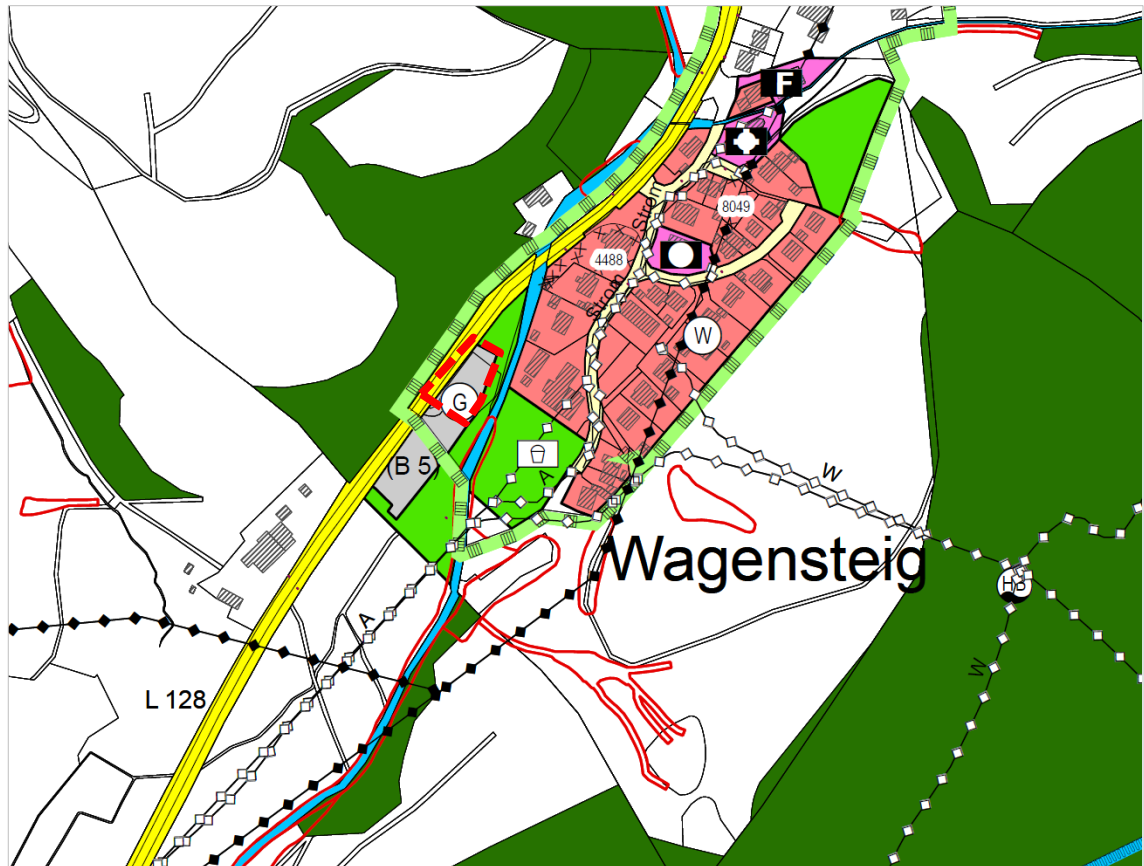


Luftbild mit ungefährender Abgrenzung des Plangebietes – rot-gestrichelte Umrandung, © 2025 – Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (genordet, ohne Maßstab)

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft „Dreisamtal“ stellt für den Planbereich eine gewerbliche Baufläche (G) dar, sodass der Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften aus dem FNP entwickelt werden können.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit ungefährender Darstellung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, Verwaltungsgemeinschaft „Dreisamtal“ (genordet, ohne Maßstab)

2.2 Bestehender Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich liegt der am 20.06.2006 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ vor. Dieser wird für den vorliegenden Geltungsbereich nunmehr mit dem eigenständigen, qualifizierten Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“ und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften überplant. Dies wird bei den Bekanntmachungen und im Satzungstext zum vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“ entsprechend berücksichtigt. Für den überlagerten Bereich wird nach dem Bebauungsplanverfahren ein maßstabsgerechtes, neutrales Deckblatt für die Aufheftung auf dem Ursprungsbebauungsplan erstellt und an die entsprechenden Stellen versandt.



bestehender vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ mit Darstellung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof II – rot-gestrichelte Umrandung, FSP (genordet, ohne Maßstab

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei vorliegendem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich innerhalb des

Siedlungsbereiches und eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden und einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Gemäß § 74 Abs. 7 LBO BW richtet sich das Verfahren zur Aufstellung örtliche Bauvorschriften, die zusammen mit einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen werden, in vollem Umfang nach dem für den Bebauungsplan oder die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften. Insofern ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auch auf die örtlichen Bauvorschriften anwendbar.

Der Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach hatte am 21.10.2019 zuerst die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Hirschenhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in öffentlicher Sitzung beschlossen. Am 23.09.2024 wurde dann in öffentlicher Sitzung der Vorentwurf der 1. Änderung gebilligt und eine (freiwillige) frühzeitige Beteiligung beschlossen. Im Rahmen der vom 21.10.2024 bis einschließlich 20.11.2024 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung für das Änderungsverfahren ging unter anderem eine Stellungnahme des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz, ein, welche auf das Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes im Jahre 2006 Bezug nahm. Das Landratsamt hat in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mögliche Rechtsfehler erkannt, die ggf. Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit einer hierauf aufbauenden Bebauungsplanänderung haben. Der vorliegenden Bauleitplanung liegt zudem keine konkrete Planung des Vorhabenträgers vor, sodass fraglich ist, ob die Änderung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch eine reine Angebotsplanung überhaupt rechtlich tragfähig ist.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 17.02.2025 daher beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Hirschenhof“ einzustellen und für den neuen Teil/die faktische Erweiterung den eigenständigen, qualifizierten Angebotsbebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Die für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführte frühzeitige Beteiligung wird dabei nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens „Erweiterung Hirschenhof II“, da diese in dem vorherigen Änderungsverfahren stattgefunden hat und die beiden Verfahren rechtlich getrennt voneinander zu sehen sind. Die hieraus gewonnenen Inhalte und Erkenntnisse werden jedoch in den eigenständigen Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“ eingestellt, sodass für den vorliegenden Bebauungsplan – wie im beschleunigten Verfahren üblich und rechtlich vorgesehen – nur noch der Verfahrensschritt der Offenlage durchgeführt wird und somit nur noch eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

Schwellenwert

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von 620 m² unterschritten.

Kumulation

Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

UVP-Pflicht

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Geplant ist, im Änderungsbereich – einem eingeschränkten Gewerbegebiet – ein Produktionsgebäude entsprechend der bereits durch den Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ zulässigen Art der baulichen Nutzung zu errichten.

Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten, da sich in der näheren Umgebung keine Natura 2000-Gebiete befinden.

Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder im Geltungsbereich selbst noch in unmittelbarer oder weiterer Umgebung ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Umweltprüfung / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die im beigefügten Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom Büro faktorgruen, Freiburg, dokumentiert wird und die Umweltbelange für den vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

2.4 Verfahrensablauf

- | | |
|------------|--|
| 17.02.2025 | Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof II“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Aufstellungsbeschluss) ohne Durchführung einer Umweltprüfung. |
| 24.03.2025 | Der Gemeinderat behandelt billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof II“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss). |

____.____.____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2
____.____.____ BauGB.

Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4
vom _____.____.____ Abs. 2 BauGB.
mit Frist bis

____.____.____

____.____.____

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als jeweils eigenständige Satzungen (Satzungsbeschluss).

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Allgemein

Grundsätzlich steht die Gemeinde Buchenbach den Erweiterungsabsichten positiv gegenüber, möchte aber die Erfahrungen und Diskussionsergebnisse aus dem ersten Verfahren von 2006 nutzen und die Gebäudekubatur und -struktur des Neubaus dem Bestand angleichen. Insgesamt orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan daher an den Inhalten des vorausgegangenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind auf dessen Festsetzungen abgestimmt, um hierüber ein hohes Maß an Verträglichkeit und Einbindung in den Bestand und die Umgebung zu erzielen. Zudem werden die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich des heute geltenden Rechts und der einschlägigen Rechtsprechung modifiziert sowie im Sinne des Klima- und Umweltschutzes ergänzt bzw. erweitert.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ setzt für den Geltungsbereich bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) mit Stellplatzflächen, jedoch kein Baufenster fest. Um den geplanten Neubau zu ermöglichen, wird ein neues Baufenster und als Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit Zulässigkeiten und Ausschlüssen festgesetzt. So ist gewährleistet, dass die geplante (eingeschränkte) gewerbliche Nutzung für das Plangebiet und die wohnbaulich geprägte Umgebung verträglich ist. So sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, die im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen des § 6 Abs. 1 BauNVO entsprechen.

Die für das GEe zulässigen generellen und ausnahmsweisen Nutzungen werden differenziert und in den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechende Ausschlüsse getroffen.

So werden Einzelhandelsbetriebe insgesamt ausgeschlossen, da diese im vorliegenden Plangebiet auf Grund des hohen Flächenverbrauches und auch von Seiten der Firma Wandres GmbH micro-cleaning nicht angesiedelt werden sollen.

Als weitere unerwünschte Nutzungen werden im Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die mit diesen Nutzungen gerade in den Nachtstunden verbundenen Emissionen durch An- und Abfahrtsverkehre zu vermeiden. Ferner sollen dadurch auch städtebauliche und soziale Negativwirkungen wie z. B. eine negative Milieuveränderung, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes verhindert werden. Zu den Vergnügungsstätten zählen z. B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale oder auch Wettbüros, die – im

Gegensatz zu Wettannahmestellen – größere Flächen einnehmen und für längere Aufenthalte konzipiert sind.

Des Weiteren werden Tankstellen ausgeschlossen, um den damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr und weitere Emissionen für die umliegenden Gebiete sowie einen zu hohen Flächenverbrauch zu vermeiden.

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen, da auf Grund der Nutzungsstruktur und Vorprägung des Plangebietes sich diese Nutzungen nicht einfügen. Zudem besteht derzeit von Seiten der Firma Wandres GmbH micro-cleaning hierfür kein Bedarf.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF) sowie Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) der Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hierbei am Bestandsgebäude und wird auf Grund der möglichen Größe des neuen Baufensters und der Topographie in den Werten angepasst.

Aus der nachstehenden Tabelle werden die Bezüge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersichtlich:

Änderungen / Ergänzungen	vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“	Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“
GR	736 m ²	620 m ²
GF	-	1.240 m ²
OK FFB bzw. EFH	509,25 ü. NN	510,00 ü. NN
Höhe baulicher Anlagen	TH max. 515,10 ü. NN FH max. 521,50 ü. NN	TH max. 516,00 ü. NN FH max. 522,50 ü. NN

Im Bereich der überbaubaren Grundfläche (GR) und der zulässigen Geschossfläche (GF) werden die durch die Ausweisung des neuen Baufensters notwendig werdende GR mit 620 m² und die GF mit 1.240 m² sowie die Höhenmaße und -lage entsprechend der Geländetopographie festgesetzt.

Auf Grund der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche (GR) in Quadratmetern muss für die sog. GRZ II noch eine zusätzliche Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) als Faktorwert erfolgen. So sind bauliche Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 bezogen auf die Abgrenzung des GEE zulässig. Diese Ausnutzung ist auf Grund der gewerblichen Nutzung und den damit verbundenen Anlieferungen durch Lkw sowie die notwendigen Stellplatzflächen notwendig, da die nicht überbauten Flächen den internen Verkehrs- und Wegeflächen sowie die Firmenstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten und weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zur Verfügung gestellt werden müssen.

Das Maß der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird mit 510,00 ü. NN, der maximalen Traufhöhe (TH) mit 516,00 ü. NN sowie der maximalen Firsthöhe (FH) mit 522,50 ü. NN festgesetzt. Auf die L128 bezogen (Höhenkote im Einfahrtsbereich bei 510,89 ü. NN) kann das neue Gebäude im Mittel mit einer Traufhöhe von ca. 5,0 m und einer Firsthöhe von ca. 11,5 m in Erscheinung treten, was in etwa der Höhenentwicklung des Bestandsgebäudes entspricht und somit ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Um den Ausbau des bzw. der Dachgeschosses und eine gute Ausnutzbarkeit derselben zu erzielen, werden Überschreitungsregelungen für

Dachaufbauten festgesetzt, die auch dahingehend Klarheit schaffen, als dass lange Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) ab einer gewissen Länge eine eigene Traufe ausbilden und es somit einer eigenen Festsetzung hinsichtlich derer Traufhöhe bedarf.

Durch diese Festsetzungen werden keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf gesunde Arbeitsverhältnisse erwartet und damit die städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich insgesamt gewahrt.

Für technische Aufbauten oder Bauteile wie z. B. Aufzugstürme, Entlüftungs- und Abzugsanlagen werden in Ziffer 1.2.2.3 der Bauvorschriften weitergehende Regelungen getroffen. Diese sind auf Grund der gewerblichen Nutzung sinnvoll, da für die technischen Anlagen oftmals Überschreitungen der Firsthöhen notwendig werden und auf Grund immer weiter fortschreitender emissionsschutzrechtlicher Gesetze, Normen und Vorgaben auch andere, höhere Sonderbauten bzw. -bauteile in Gewerbegebieten durchaus üblich sind und hier nicht im Zuge von einzelnen Baugenehmigungsverfahren mit Befreiungen von den Bauvorschriften gearbeitet werden soll.

Im Sinne der Förderung des Ausbaus regenerativer Energieerzeuger, unterliegen die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten keiner flächenhaften Beschränkung, sollen auf Grund des steil geneigten Daches die realisierte Firsthöhe jedoch nicht überschreiten. Schon beim Bestandsgebäude war dessen ortsgestalterische Einbindung und die Dachlandschaft im Kontext des dörflich geprägten Ortsteiles Wagensteig mit historisch erhaltenen Schwarzwaldhöfen ein großes Thema, was sich auch im vorliegenden Verfahren weiterträgt und über diese Festsetzung gesteuert wird.

Im Sinne des Einfügungsgebotes werden auch Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen in der Gebäudehöhe (GH) begrenzt.

3.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern (E) festgesetzt, bei der die Länge eines Baukörpers maximal 50 m betragen darf und die seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind. Diese Festsetzung entspricht dem geplanten Einzelbaukörper und dient der Einbindung des Neubaus in die umliegenden örtlichen Strukturen.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese nutzen die vorhandene, zur Verfügung stehende Fläche so weit es geht aus, berücksichtigen aber gleichzeitig die Lage bzw. Anschlaglinie des HQ₁₀₀.

Das Baufenster darf nicht durch Gebäudeteile wie z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc. überschritten werden; diese sind grundsätzlich innerhalb des Baufensters herzustellen. Die Entscheidung über die in § 23 Abs. 2 Satz 2 und § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Unter- bzw. Überschreitungen der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß obliegt der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

Um auf Grund des gewünschten Erscheinungsbildes eines Schwarzwaldhofes einen gewissen Spielraum für die Dachüberstände bei der Gebäudegestaltung zu ermöglichen, dürfen diese als untergeordnete Bauteile die Baugrenzen entlang der südwestlichen und nordöstlichen Giebelseite um bis zu 3,0 m und entlang der nordwestlichen und südöstlichen Traufseite um bis zu 2,5 m überschreiten.

3.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die umliegenden Bestandsstraßen und das Bestandsgebiet nicht mit parkenden Kfz und Fahrrädern zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen zu Garagen sowie überdachten und nicht überdachten Kfz- und Fahrrad-Stellplätzen getroffen. So wird bereits im Bebauungsplan eine Verortung der Flächen für den ruhenden Verkehr vorgenommen.

Um im Sinne der Durchgrünung und des Bodenschutzes das Grundstück nicht einer zu hohen flächenmäßigen Ausnutzung und Unter- bzw. Bebauung zuzuführen, ist die Errichtung oberirdischer überdachter Kfz-Stellplätze (Carports), nicht überdachter Kfz-Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen sowie Keller, Müll- und Abstellräume etc.) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Die erforderlichen Zu- und Abfahrten sind notwendigerweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, weshalb diese von der Regelung ausgenommen sind. Zur Herstellung der nach LBO BW auf dem Privatgrundstück zu erbringenden Stellplätze sind nicht überdachte Kfz-Stellplätze und im Sinne des Klimaschutzes und zur Unterstützung des Ausbaus regenerativer Energieerzeuger mit Fotovoltaikanlagen überdachte Kfz-Stellplätze zudem innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

Unter Berücksichtigung der letzten Änderung der Landesbauordnung sind überdachte und nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von notwendigen Fahrrad-Stellplätzen führt zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden (oberirdischen) Flächen für Nebenanlagen, da gerade Fahrrad-Stellplätze sinnvollerweise oberirdisch angelegt werden sollten, um diese leicht zugänglich zu machen

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sind im GEE überall zulässig, um bei der Realisierung des Vorhabens noch einen angemessenen Spielraum zur Herstellung von Versorgungseinrichtungen zu gewährleisten.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für grenzständige Gebäude und bauliche Anlagen die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO BW zu beachten sind.

3.7 Verkehrsflächen

Zur Qualifizierung des Bebauungsplanes wurde ein Teilbereich der Landesstraße L128 in den Geltungsbereich aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3.8 Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit grünordnerischen Maßnahmen belegt und dienen in Kombination mit den einzelnen Festsetzungen und Maßnahmen der Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstiger Vegetation sowie dem Wasserabfluss und der Eingrünung des Plangebietes.

3.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ („V“ im Kreis) ist bereits eine Entwässerungsrinne vorhanden. Diese dient der Aufnahme, Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und soll planungsrechtlich gesichert werden.

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

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Artenschutz sowie der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt und damit der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. So werden bei Starkregenereignissen auftretende Hochwasserspitzen gemindert und der Überlastung des Entwässerungsnetzes vorgebeugt.

Die Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt wird durch die weiteren festgesetzten Maßnahmen – Begrünung der Dächer, Anlage der oberirdischen Kfz- und Fahrrad-Stellplätze, privaten Erschließungswege sowie Feuerwehrezufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung – erreicht und führen gleichzeitig zur Reduzierung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß und damit zur Verbesserung des Orts- und Kleinklimas. Dies stellt hinreichende Maßnahmen zur Entsiegelung und Eingriffsminimierung dar.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder Fassadenbaustoffe/-verkleidungen mit diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind oder die in der Festsetzung genannten Reinigungsmaßnahmen erfolgen, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

3.11 Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen von Einzelbäumen

Die Festsetzung von Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen dienen der Ein- und Durchgrünung sowie Beschattung des Plangebietes, dem Erhalt der Bodenfunktionen sowie der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

Bei der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden weniger Bäume festgesetzt als im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“. Die bestehenden Bäume innerhalb des Böschungsbereiches werden zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich des Parkplatzes wurden die festgesetzten Baumpflanzungen bisher jedoch nicht umgesetzt; es sind daher keine Baumfällungen erforderlich. Durch den vorliegenden Baubauungsplan soll jedoch ein bestehender Parkplatz überbaut werden. Dies entspricht einer sehr flächenschonenden Entwicklung. Auf einer als Gewerbefläche bebauten Fläche sind nur noch ca. 20 % unbebaut. Daher bleibt auch deutlich weniger Fläche unbebaut. Es können daher weniger Baumpflanzungen umgesetzt werden als auf einer Parkplatzfläche.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Allgemein

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“ werden leicht angepasst aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ übernommen. Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung unbebauter Flächen, zu Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze und zu Einfriedungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Plangebietes in den umgebenden ortsbaulichen Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen zusätzlich örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet „Erweiterung Hirschenhof II“ erlassen.

4.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer und Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sowie der überdachten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Umsetzung des für den Neubau gewünschten Erscheinungsbildes eines Schwarzwaldhofes werden für die Haupt- und Nebengebäude Satteldächer (SD), abgewalmte Satteldächer (SD) oder Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und einer grauen sowie dunkelroten bis braunen, nicht glänzenden Dacheindeckung bzw. begrünte Dächer vorgeschrieben.

Der Gemeinderat Buchenbach hatte bereits bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ bei dem bestehenden Produktionsgebäude intensiv über die Kubatur, Dachform und Dachneigung diskutiert und sich gegen flache und flach geneigte Dächer entschieden. Auf Grund des im Hirschenhof noch sehr intakten und durch Schwarzwaldhöfe geprägten Orts- und Landschaftsbildes sowie auf Grund der exponierten und weithin sichtbaren Ortsrandlage an der L128 soll auch beim geplanten Neubau ein steil geneigtes und ortstypisches Satteldach, abgewalmtes Satteldach oder Walmdach errichtet werden. Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird jedoch die Möglichkeit zur Begrünung der Dächer bei den Haupt- und Nebengebäuden eröffnet, dies jedoch wahlweise und nicht zwingend, sodass die Steildächer auch (in Teilen) begrünt werden könnten. Vor dem Hintergrund, dass ein Produktionsgebäude gebaut werden soll, das ggf. eine Reinraumproduktion beinhaltet, ist die Umsetzung von Anforderungen an eine Reinraumproduktion auch bei baulichen Belangen zu berücksichtigen. Eine zwingende Dachbegrünung ist mit diesen Anforderungen nicht vereinbar, da auf dem Dach ggf. Luftfilter und andere dem Reinraum dienende technische Elemente verbaut werden müssen. Insgesamt überwiegen der Wunsch des Gemeinderates nach einem ortsbildtypischen Erscheinungsbild mit geneigten und gedeckten Dächern sowie die Möglichkeit zur Reinraumproduktion den Gedanken der Wasserrückhaltung und anderer klimatischer Synergieeffekte von flachen und flach geneigten Gründächern. Eine Öffnung hin zur (teilweisen) Dachbegrünung ist durch die vorliegende örtliche Bauvorschrift dennoch gegeben.

Zudem sollen die Garagen, überdachten Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Nebenanlagen mit einem flachen bis leicht geneigten, begrünten Dach mit 0° bis 10° ausgebildet werden, da diese als untergeordnete bauliche Anlagen in den Hintergrund treten und bei diesen Anlagen flache und flach geneigte Dächer als städtebaulich und mit dem Ortsbild verträglich gewertet werden. Über die flache Dachform soll zudem die höhenmäßige Entwicklung der genannten baulichen Anlagen und deren Erscheinungsbild gesteuert werden. Durch die Installation begrünter flacher und flach geneigter Dächer wird trotz der Überbauung der bisherigen Parkplatzfläche ein Beitrag zur Grundwasserneubildung und Reduzierung von Versiegelung erreicht. Dies ist bei eingedeckten Dächern nicht der Fall. Die Wasserrückhaltung wird verbessert; je nach Begrünungsart sind dies jährlich 30-99 % des Niederschlages.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind auf Grund ihrer schlechten ökologischen Eigenschaften und glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen auf Grund von nicht gewünschten Blendwirkungen nicht zulässig.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind grundsätzlich zulässig. Solaranlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund ihrer Vorzüge bereits Einzug in Buchenbach und den Ortsteilen gehalten. Die Gemeinde fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energienutzung und unterstützt damit die Ziele und Vorgaben der Landesregierung. Die Anlagen müssen jedoch aus nicht reflektierendem Material hergestellt sein, um negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Nachbarschaft zu mindern.

Der Ausbau von Dachgeschossen soll durch die Zulassung von Dachgauben möglich sein, wobei durch die vorgesehenen Begrenzungen negative Auswüchse bzw.

Verunstaltungen verhindert werden sollen. Negativgauben und Dacheinschnitte sind dabei nicht zulässig.

Im Sinne der Klimaanpassung wird in Ziffer 2.1.8 der Bauvorschriften eine örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung aufgenommen. Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind in Farben und Materialien auszuführen, die sich wenig aufheizen (z. B. helle Farben, Holzverschalung, Holzbau etc.); sodass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird. Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert. Ausgenommen hiervon sind jedoch Fassaden mit fassadengebundenen Solaranlagen, um diese durch die Vorgaben nicht zu verhindern und auch hier den Ausbau erneuerbarer Energieerzeuger zu fördern. Zum Schutz des Ortsbildes sind die Anlagen flächenmäßig und in ihrer Ausführung begrenzt.

Von der Vorgabe zur Fassadenbegrünung wird hingegen abgesehen, da voraussichtlich ein Produktionsgebäude errichtet werden soll, das ggf. eine Reinraumproduktion beinhaltet. Hierbei ist die Umsetzung von Anforderungen an eine Reinraumproduktion auch bei baulichen Belangen zu berücksichtigen. Eine Fassadenbegrünung ist mit diesen Anforderungen nicht vereinbar, da an den Fassaden ggf. Luftfilter und andere dem Reinraum dienende technische Elemente verbaut werden müssen. Zudem stellen Fassadenbegrünungen im Brandfall, gerade bei Gewerbe- und Industriebauten, einen nicht zu unterschätzenden Gefährdungsfaktor dar, da in Hitze- und Trockenperioden die Pflanzelemente austrocknen und sich die Gebäude hierüber noch leichter entzünden können. Insgesamt überwiegen die Anforderungen an eine Reinraumproduktion und der Brandschutzaspekt die Anpflanzung von Fassadenkletterern.

4.3 Werbeanlagen

Zur Wahrung der umgebenden ortsbaulichen Strukturen und unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange sowie des Artenschutzes werden die Anbringungsorte und die Ausgestaltung der Werbeanlagen reglementiert. Hierbei ist wichtig festzuhalten, dass ausschließlich blendfreie Werbeanlagen zur Eigenwerbung und Hinweisschilder zur Orientierung zulässig sind.

Darüber hinaus sind aus den genannten Gründen Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind nicht zulässig. Diese Einschränkung dient zusätzlich der Verkehrssicherheit.

4.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke / Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze

Die Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine weitere Begrünung der Flächen sicherstellen und die Versiegelung auf das erforderliche Maß minimieren. Zudem dienen diese Maßnahmen der Reduzierung thermischer Belastung, der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und der Grundwasserneubildung. Ebenso sollen unattraktive Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden, sodass auch hier ein ortsgestalterischer und ökologischer Beitrag geleistet werden kann.

4.5 Einfriedungen

Die für Einfriedungen formulierten Gestaltungsvorschriften dienen dazu, dass der öffentliche Raum nicht durch zu massive Einfriedungen eingeengt und eine „tunnelartige“ Wirkung des Straßenraumes erzeugt wird.

Als ortsuntypisches Material sind geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sockel, Gabionen, u. ä.) und die Verwendung von Stacheldraht und Kunststoffzäunen sowie aus

ökologischen Gründen von Nadelgehölzen für Einfriedungen ausgeschlossen. Diese bestehen zumeist aus nicht standortheimischen Pflanzen und leisten nur einen sehr geringen Beitrag zur Ökobilanz und zum Klima- und Artenschutz.

Um einen ortstypischen Charakter und die Einbindung des Baugebietes in die dörflichen und ländlichen Strukturen sowie den Landschaftsraum zu erzielen, sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

4.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um die gesamträumliche Entwässerungssituation zu verbessern und die Kanalisation zu entlasten, ist die Bauherrschaft verpflichtet, das anfallende Regenwasser auf dem Baugrundstück zu versickern oder bei Vorliegen von nicht versickerungsfähigem Untergrund in einer Retentionszisterne oder sonstigen Rückhalteeinrichtungen zu sammeln, zu drosseln und schadlos abzuleiten. Vornehmlich soll das anfallende Niederschlagswasser von Hof-, Wege- und Dachflächen oberflächennah versickert werden. Des Weiteren sind die in Ziffer 2.6 der Bebauungsvorschriften genannten Voraussetzungen zur schadlosen Ableitung zu beachten.

5 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro faktorgruen, Freiburg, wurde ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung erarbeitet, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet; auf diesen wird im Detail verwiesen.

Die im Umweltbeitrag vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen werden zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“ integriert.

6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Buchenbach misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“ handelt es sich um eine ortsangepasste Überbauung einer teilweise versiegelten Fläche innerhalb eines bereits festgesetzten Gewerbegebietes. Durch folgende Maßnahmen wird ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet:

- die Erweiterung bzw. Neubebauung am Betriebsstandort in Wagensteig mit der dort vorhandenen Infrastruktur (Erschließung, kurze Wege innerhalb des Betriebes und der betrieblichen Abläufe) spart Flächen im Außenbereich, dämpft damit den Flächenverbrauch und schont Boden, Natur und Landschaft
- die nach Osten und Westen orientierten Dachflächen der geneigten Dächer ermöglichen eine effiziente solare Energienutzung
- der Erhalt der entlang der L128 gepflanzten Bäume und die Pflanzung weiterer Bäume innerhalb des Änderungsbereiches fördern die Ein- und Durchgrünung und begünstigen die CO₂-Bindung, fördern das Kleinklima und bieten Habitate und Nahrungshabitate für (Klein-)lebewesen

7 BELANGE DER WALDWIRTSCHAFT

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof II“ ist die Waldabstandsfrage nach § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO BW berührt.

Nördlich der L128 grenzen Waldflächen an, die sich im Eigentum der Gemeinde Buchenbach befinden und in einem Abstand von ca. 15,0 m zum geplanten Baufenster liegen.

Das Gefährdungspotenzial, das sich aus dem Wald selbst und aus der weiteren Bewirtschaftung für die Bebauung, ggf. parkende Fahrzeuge und Personen, die sich im oder am Rande der Bauwerke befinden, ergibt, wird als gering eingestuft.

Bei den Beständen handelt es sich um eine im Durchschnitt 8,0 m hohe, standortgerechte Laubholzbestockung auf flachgründigem Gesteinsschutt bzw. gestörtem felsigen Gelände. Die Stabilität des Bestandes dürfte aber mit zunehmenden Oberhöhen rapide abnehmen. Hinzu kommt, dass im oberen Hangteil Nadelhölzer (Fichte und Lärche) eingesprengt sind und auf der Nordseite des Grundstückes ein Nadelholzstreifen (Fichte) bis an den Straßenrand herunter reicht. Vor allem im Zuge der Bewirtschaftung am Steilhang wird sich die Gefahr durch abgängige Hölzer und ggf. loses Gesteinsmaterial weiter verschärfen.

Um Gefährdungen der geplanten Bebauung und von Personen durch den westlich der L128 angrenzenden Gemeindewald Buchenbach auszuschließen, ist dieser in einem Abstand von mindestens 30,0 m oberhalb der L128 auf Dauer niederwaldartig zu bewirtschaften. Die Bäume innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen nicht höher als 15,0 m werden. Hierzu wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit anschließender Grundbuchsicherung vorbereitet, mit dem Landratsam Breisgau-Hochschwarzwald abgestimmt und zu einem späteren Zeitpunkt geschlossen.

8 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES

Durch die nachrichtliche Übernahme der Hochwassergefahrenkarte für den Änderungsbereich sowie die Übernahme der textlichen Vorgaben in Ziffer 3.1 der Bauvorschriften wird den Belangen des Hochwasserschutzes in ausreichendem Maß Rechnung getragen. Bei der Ausweisung des neuen Baufensters wurde darauf geachtet, dass dieses außerhalb des HQ₁₀₀-Bereiches liegt, sodass mit der Überbauung nicht in den Hochwasserbereich eingegriffen wird. Durch das Baufenster wird jedoch ein untergeordneter Teilbereich des HQ_{Extrem} tangiert. Bei der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) mit 510,00 ü. NN wurde darauf geachtet, dass diese oberhalb der prognostizierten Einstautiefen für das HQ_{Extrem} liegt, um hier dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen.

9 ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Das Plangebiet ist bereits über zwei Ein- und Ausfahrten an die L128 angebunden. Die bestehenden Stellplätze werden zu Gunsten der Neubebauung reduziert. Die Stellplätze werden zur Zeit von Mitarbeitenden der Fa. Wandres GmbH micro-cleaning und in Teilen als Wanderparkplatz von der Öffentlichkeit genutzt. Über den bestehenden Steg, der über den Wagensteigbach führt, gelangt man zum Betriebsgebäude östlich des Wagensteigbaches. Der von der L128 an der südlichen Grenze des Plangebietes nach Osten hin abzweigende Fuß- und Radweg führt zusätzlich über diesen Steg. Der Steg soll zukünftig jedoch nur noch dem Werksverkehr zur Verfügung stehen, sodass ein Ersatz herzustellen ist. Die neue Fuß- und Radwegeverbindung für die Öffentlichkeit ist südlich des Betriebsgeländes über eine Ersatzbrücke geplant.

Für die entfallenden Stellplätze muss an anderer Stelle Ersatz hergestellt bzw. vorgehalten werden. Der Wanderparkplatz wurde und wird nur sehr sporadisch genutzt. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass das ehemalige Gasthaus Hirschen nun einer anderen Nutzung zugeführt wurde. Seither ist der Wanderparkplatz als Ausgangs- bzw.

Abschluss von Rundwanderungen nicht mehr attraktiv. Nach einem etwaigen Wegfall des Wanderparkplatzes reichen die Parkplätze im Bereich Dörfle aus.

Für den motorisierten Verkehr bzw. an der L128 sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof II“ keine verkehrlichen bzw. baulichen Maßnahmen erforderlich. Aus verschiedensten ökologischen Gründen ist der Erhalt bestehender und vitaler Bäume immer Neupflanzungen vorzuziehen. Daher werden auch die bestehenden Bäume entlang der Straße zum Erhalt festgesetzt. Die entsprechende Festsetzung wird jedoch dadurch ergänzt, dass bei Abgang die Neupflanzungen von der Fahrbahn abzurücken sind.

Durch die vorliegende Planung werden keine vor Verkehrslärm zu schützenden Wohnnutzungen etabliert. Da es sich im vorliegenden Fall um die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und später um die Errichtung eines gewerblichen Betriebes handelt, wird davon ausgegangen, dass der von der L128 ausgehende Verkehrslärm für diese Art der Nutzung verträglich ist und keine erweiterten Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Sollten dennoch sog. Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden, ist dies im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu berücksichtigen und nachzuweisen.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die L128 und die darin befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und -kanäle sowie über die bestehenden Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes bzw. Bestandes gesichert.

Es kann, wie bei den vorhandenen Produktionsanlagen, davon ausgegangen werden, dass auch mit der geplanten Erweiterung der Produktionsgebäude kein abwasserintensiver Betriebe/Produktion errichtet werden sollen. Sofern sich im Rahmen einer konkreten Bauantragstellung hieran etwas ändern sollte, so wäre dies im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung mit dem Betrieb zu regeln.

Der Rückhalt und die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt zusätzlich über die Ausstattung der privaten Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen sowie der Versickerung auf dem Grundstück bzw. dem Einbau von Zisternen zur Rückhaltung und Drosselung des Wasserabflusses vor Abgabe in die vorhandene Kanalisation.

Im Böschungsbereich zur Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese werden durch die Planung bzw. das spätere Vorhaben voraussichtlich nicht tangiert. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien sind weiterhin gewährleistet.

11 BODENORDNENDE MAßNAHMEN / UMLEGUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof II“ werden bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch nicht begründet. Eine Grundstücksneubildung und etwaige Grundstücksanpassungen werden durch Fortführungsnachweise bestätigt.

12 KOSTEN

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen, sodass für die Gemeinde Buchenbach durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof II“ keine weiteren Erschließungskosten entstehen.

13 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca. 1.200 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 108 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 222 m ²
<u>private Grünfläche</u>	<u>ca. 107 m²</u>
Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 1.637 m²

Buchenbach, den

Ralf Kaiser
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

Buchenbach, den

Ralf Kaiser
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Buchenbach, den

Ralf Kaiser
Bürgermeister