

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches / Bestehender Bebauungsplan.....	3
1.3	Flächennutzungsplan	5
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
1.5	Verfahrensablauf.....	7
2	INHALTE DER PLANÄNDERUNG.....	7
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
4	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	8
5	BELANGE DES KLIMASCHUTZES	9
6	BELANGE DER WALDWIRTSCHAFT	9
7	BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES.....	10
8	ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR.....	10
9	VER- UND ENTSORGUNG	10
10	BODENORDNENDE MAßNAHMEN / UMLEGUNG.....	10
11	KOSTEN.....	10
12	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	11

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 geändert 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 Ursprungsplan, werden das neue Baufenster und das Maß der baulichen Nutzung analog zum bestehenden Planungsrecht dimensioniert und lediglich topographiebedingte, kleinteilige Änderungen vorgenommen. Entgegen der Vorgehensweise beim damaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt hierbei 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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.

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 Ursprungsplan einer niederwaldartigen Bewirtschaftung zugeführt werden sollen, um die Neubebauung zu ermöglichen. Des Weiteren liegen Teilbereiche des Änderungsbereiches 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften soll im Wege einer Angebotsplanung und in Form eines Deckblattes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich bereits eine gewerbliche Baufläche (G) dar, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes aus diesem entwickelt werden kann.

1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches / Bestehender Bebauungsplan

Das Bebauungsplangebiet „Erweiterung Hirschenhof“ liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Wagensteig der Gemeinde Buchenbach und wird von der L128 erschlossen. Der maßgebliche Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“, ist geprägt durch geschotterte und teilversiegelte Stellplatzflächen mit Grünstrukturen und umfasst mit ca. 1.530 m² die Flurstücke Nrn. 46/1 (Teil) und 46/17 (Teil). Er wird im Norden durch Vegetation und den Wagensteigbach, im Osten durch den Wagensteigbach und anschließende Wiesenflächen, im Süden durch das Werksgelände mit dem bestehenden Betriebsgebäude und im Westen durch die L128 und anschließende Waldflächen begrenzt. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus folgender Darstellung:



Abgrenzungslageplan, FSP (genordet, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

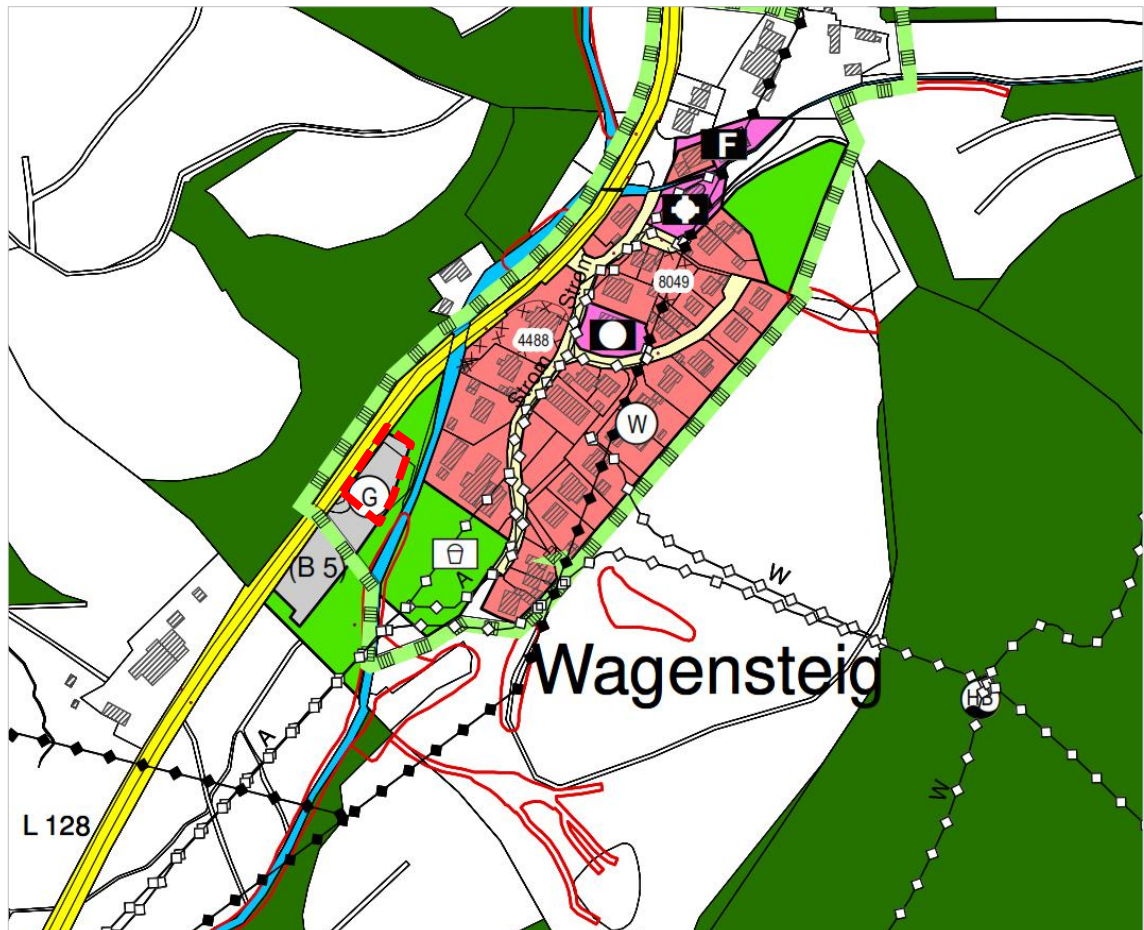
Für den Änderungsbereich liegt der seit 20.06.2006 rechtswirksame Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ wie nachfolgend dargestellt vor:



bestehender Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ mit Änderungsbereich – rot-gestrichelte Umrandung, FSP (geordnet, ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft „Dreisamtal“ stellt für den Planbereich bereits eine gewerbliche Baufläche (G) dar, sodass auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Hirschenhof“ aus dem FNP entwickelt werden kann. Die folgende Abbildung zeigt den betreffenden FNP-Ausschnitt:



aktueller FNP-Ausschnitt mit ungefähre Darstellung des Änderungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, Verwaltungsgemeinschaft „Dreisamtal“ (genordet, ohne Maßstab)

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Von der Möglichkeit, im Verfahren nach § 13a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zu verzichten (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB), soll kein Gebrauch gemacht werden. Demnach findet eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt.

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 richtet sich das Verfahren zur Änderung von örtlichen Bauvorschriften, die zusammen mit einem (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung nach dem Baugesetzbuch beschlossen werden, in

vollem Umfang nach dem für den Bebauungsplan oder die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften. Insofern ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB auch auf die örtlichen Bauvorschriften anwendbar.

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

Schwellenwert

Ein Bebauungsplan bzw. dessen Änderung 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 bzw. dessen Änderung 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 bzw. dessen Änderung 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 Ursprungsplan zulässigen Art der baulichen Nutzung zu errichten. Bereits in Ziffer 2.12 der Begründung sowie im zugehörigen Umweltbericht zum Ursprungsplan ist dargestellt, dass ein UVP-pflichtiges Vorhaben nicht begründet wird.

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 Änderungsbereich 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-Ausgleichs-Bilanzierung 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 beauftragten 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.

1.5 Verfahrensablauf

21.10.2019 Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Aufstellungsbeschluss).

23.09.2024 Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

____.____.____ bis
____.____.____ Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Anschreiben
vom _____.____.____
mit Frist bis

____.____.____

____.____.____

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ 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
vom _____.____.____
mit Frist bis

____.____.____

____.____.____

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als jeweils eigenständige Satzung (Satzungsbeschluss).

2 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Ursprungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ setzt für den Änderungsbereich bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) mit Stellplatzflächen, jedoch kein Baufenster fest. Für das im Deckblatt neu festgesetzte Baufenster gilt unverändert die im Ursprungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung mit ihren Zulässigkeiten und Ausschlüssen, sodass die geplante eingeschränkte gewerbliche Nutzung zulässig ist und nicht von den Festsetzungen in der Ursprungsplanung abweicht.

Auch die anderen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten – bis auf die Anpassung des Pflanzgebotes in Ziffer 1.9 und die Aufnahme des Pflanzeraltes in Ziffer 1.11 – unverändert bzw. leicht angepasst fort. Im Bereich der überbaubaren Grundfläche (GR) wurde die durch die Ausweisung des neuen Baufensters notwendig werdende Regulierung der überbaubaren Fläche mit 620 m² neu aufgenommen und die Höhenmaße entsprechend der Geländetopographie angepasst. Zur Unterscheidung zum ursprünglichen Baufenster erhält das neue Baufenster die Bezeichnung „GEE2“.

Änderungen / Ergänzungen	Ursprungsplan „Erweiterung Hirschenhof“	1. Änderung „Erweiterung Hirschenhof“ (GEE2)
GR	736 m ²	620 m ²
OK FFB	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

So wird das Maß der Oberkante Fertigfußboden (OF FFB) auf 510,00 ü. NN, der maximalen Traufhöhe (TH max.) auf 516,00 ü. NN sowie der maximalen Firsthöhe (FH max.) auf 522,50 ü. NN geändert. Auf die L128 bezogen (Höhenkote im Einfahrtbereich 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.

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

Im Übrigen wurde die textliche Festsetzung Ziffer 1.9.3.3 so angepasst, dass die zu pflanzenden Bäume sich von den ursprünglichen zehn auf vier Anpflanzungen reduzieren, was der Überplanung mit einem Baufenster bzw. der neuen Überbauung geschuldet ist. Des Weiteren wurde mit Ziffer 1.11 eine neue Festsetzung zum Erhalt der Einzelbäume im Böschungsbereich entlang der L128 getroffen, sodass diese dauerhaft erhalten, gepflegt und bei Verlust gleichartig ersetzt werden müssen. Im Ursprungsplan wurden entlang der L128 innerhalb der Stellplatzfläche Anpflanzbäume zeichnerisch festgesetzt. Entsprechend Luftbildauswertung wurden die Pflanzungen jedoch im Böschungsbereich vorgenommen, sodass diese über die Erhaltungsfestsetzung gesichert werden.

An den eingrünenden Maßnahmen um das gesamte Plangebiet herum ändert sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nichts, sodass die grünordnerischen Ziele der Ursprungsplanung gewahrt bleiben und keine Eingriffe ausgelöst werden.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert bzw. leicht angepasst fort. So wurden nur in Ziffer 2.1.1.2 (Dächer und Dachgauben) und Ziffer 2.2 (Werbeanlagen) die örtlichen Bauvorschriften auf Grund der geänderten Höhenmaße (OK FFB, TH max. und FH max.) angepasst.

4 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 ergänzend zu den Maßnahmen aus dem Ursprungsplan zeichnerisch und textlich in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ integriert.

5 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.

Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ 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

6 BELANGE DER WALDWIRTSCHAFT

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ ist die Waldabstandsfrage nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 LBO 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. Die weiteren Maßnahmen zur bspw. Aufwertung anderer Waldfunktionen (Klima, Landschaftsbild) werden noch im laufenden Verfahren geklärt.

7 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES

Durch die nachrichtliche Übernahme der Hochwassergefahrenkarte für den Änderungsbereich sowie die Übernahme der textlichen Vorgaben in Ziffer 3.3 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 Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) 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.

8 ERSCHLISSUNG UND VERKEHR

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich 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 werden, was im weiteren Verfahren noch zu klären ist.

Für den motorisierten Verkehr bzw. an der L128 sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ keine verkehrlichen bzw. baulichen Maßnahmen erforderlich.

9 VER- UND ENTSORGUNG

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

Für den Änderungsbereich kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden über das öffentliche Netz zur Verfügung gestellt werden (Grundschutz).

Weitere Ausführungen zur Ver- und Entsorgung können dem Textteil zum Ursprungsplan entnommen werden.

10 BODENORDNENDE MAßNAHMEN / UMLEGUNG

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ werden bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch nicht begründet. Eine Grundstücksneubildung und etwaige Grundstücksanpassungen werden durch Fortführungsnachweise bestätigt.

11 KOSTEN

Das Plangebiet mit dem Änderungsbereich ist bereits voll erschlossen, sodass für die Gemeinde Buchenbach durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirschenhof“ keine weiteren Erschließungskosten entstehen.

12 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“	ca. 8.154 m ²
Änderungsbereich	ca. 1.530 m ²

Buchenbach, den

fsp.stadtplanung

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

Ralf Kaiser
Bürgermeister

Planverfasser

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.

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

Buchenbach, den

Ralf Kaiser
Bürgermeister

Ralf Kaiser
Bürgermeister