

-Vorlage an den Gemeinderat-

Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen: Bauverwaltung, Frau Heß		Datum: 13.08.2021
<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	des: (Gremium) Gemeinderates	am: 28.09.2021
<input type="checkbox"/> nichtöffentliche Sitzung		
Tagesordnungspunkt: 8. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Stollen III“ Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB		Anlage-Nr.: - 2 -

Sachverhalt:

Anlass und Ziele der Planung

Zwischen den Ortsteilen Gutach im Breisgau und Bleibach befindet sich das Gewerbegebiet „Stollen“. Dieses Gebiet wurde bisher in zwei Bauabschnitten entwickelt, um insbesondere Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe zur Verfügung zu stellen.

Da keine adäquaten Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen und konkrete Nachfragen nach Gewerbegrundstücken bestehen, beabsichtigt die Gemeinde Gutach im Breisgau nun, den 3. Abschnitt zu realisieren.

Dieser Abschnitt ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als potenzielle Entwicklungsfläche für Gewerbe (G) dargestellt und bildet mit den beiden ersten Abschnitten ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept in diesem Bereich des Gemeindegebietes.

Die Erschließung des Plangebiets soll über eine Stichstraße von Nordosten mit Anschluss an die B 294 erfolgen.

Der westliche Teilbereich liegt gemäß den Vorgaben der LUBW in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ 100 und HQ extrem). Im Vorfeld des weiteren Verfahrens wird geprüft bzw. plausibilisiert, ob es sich tatsächlich um einen Überschwemmungsbereich handelt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebiets soll auch der durch das Gebiet verlaufende „Aulebach“ verlegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Stollen III“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um unter städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten, ein attraktives Gewerbegebiet zu entwickeln.

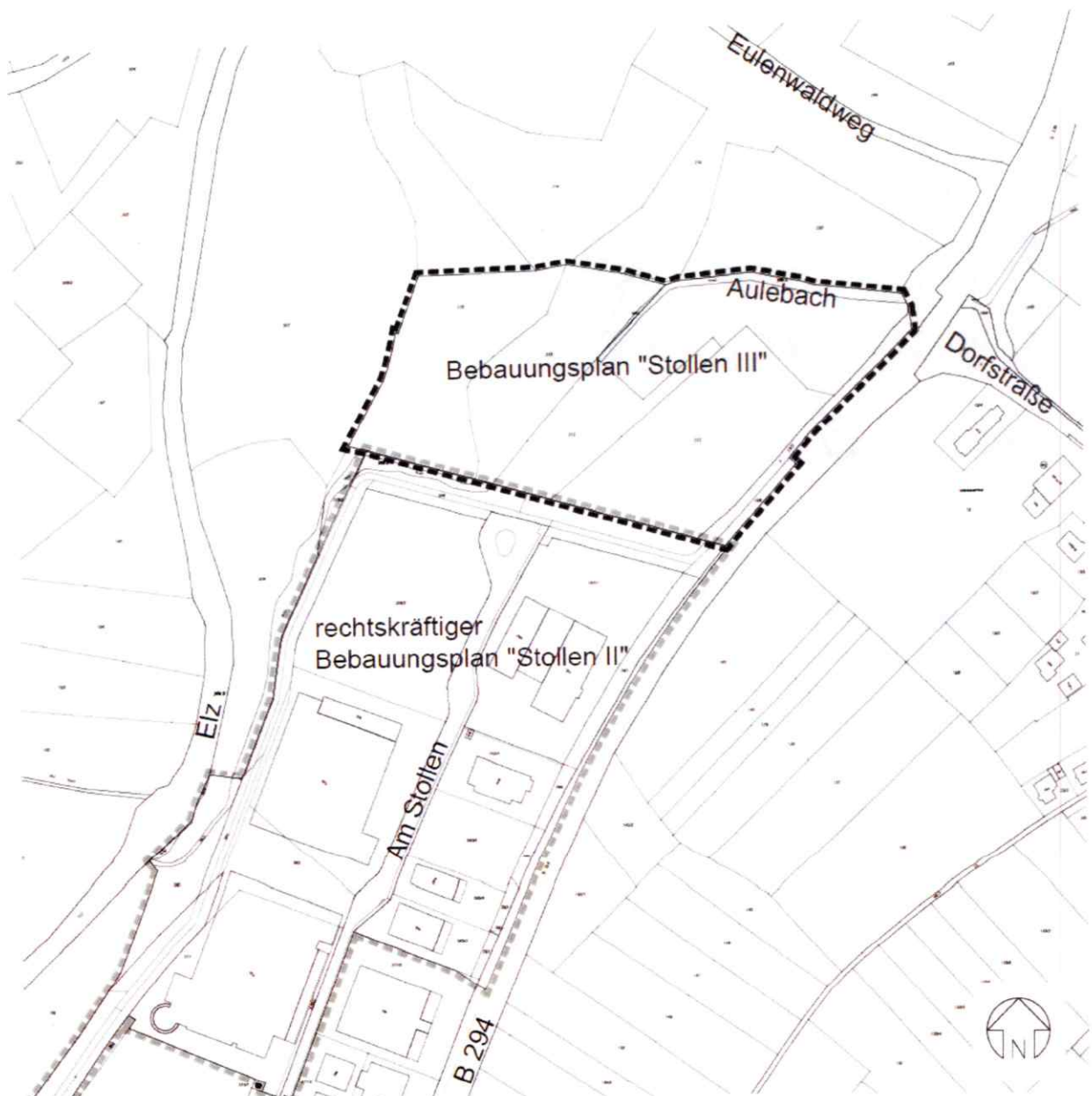
Hierbei werden zusammenfassend folgende Einzelziele verfolgt:

- Sicherung einer verträglichen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes insbesondere für ortsansässige Betriebe
- angemessene Verdichtung des Siedlungsbereichs unter der Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung verkehrlicher und immissionschutzrechtlicher Belange
- Gestalterische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild
- Berücksichtigung von naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belangen
- Berücksichtigung des Hochwasser- und Gewässerschutzes

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nordöstlich von Gutach i.Br. bzw. nordwestlich von Bleibach und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch freie Landschaft mit Acker- und Wiesenflächen
- im Osten durch die Bundesstraße B 294
- im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet „Stollen II“
- Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus folgendem Lageplan:

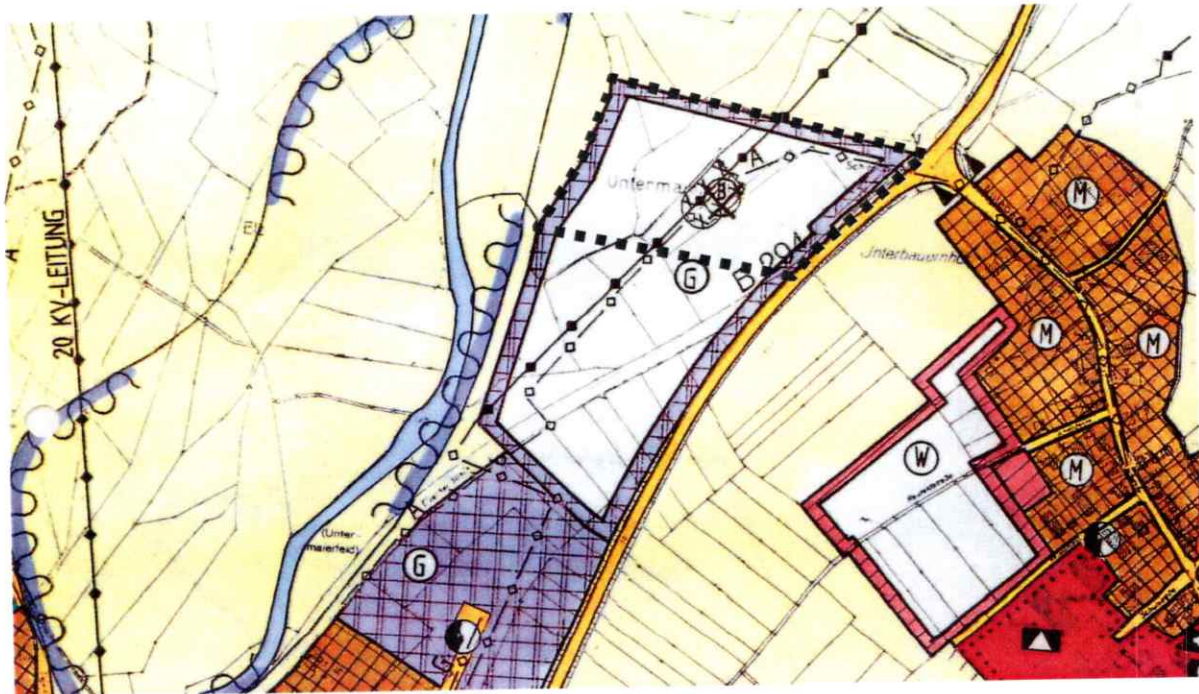


Lageplan mit vorgeschlagenem Geltungsbereich ohne Maßstab

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Waldkirch mit den Gemeinden Simonswald und Gutach i.Br. ist das Plangebiet als Gewerbefläche (G) dargestellt.

Somit ist dieses aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans i.S.v. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



Ausschnitt FNP mit dem Plangebiet ohne Maßstab

Verfahren

Das Plangebiet liegt im sogenannten Außenbereich. Aus diesem Grund wird es im vorliegenden Fall notwendig, ein zweistufiges Verfahren mit Umweltprüfung durchzuführen. D.h., dass als erster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit „Scoping“ durchgeführt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach im Breisgau beschließt für den dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Stollen III“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).