

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG	2
2	VERFAHREN.....	4
2.1	Verfahren	4
2.2	Verfahrensablauf.....	5
2.3	Flächennutzungsplan	5
3	PLANUNGSINHALTE.....	6
3.1	Planungsrechtlich Änderung - Traufhöhe	6
3.2	Neuerlass örtlicher Bauvorschriften	6
4	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES.....	7
4.1	Umweltbelange	7
4.2	Artenschutz.....	7
5	VERKEHR	8
6	VER- UND ENTSORGUNG	8
7	BODENORDNUNG.....	8
8	KOSTEN	8

1. Änderung des Bebauungsplans und Neuerlass örtlicher Bauvorschriften „GE Himmelreich 2. Erweiterung“

Fassung: **Offenlage**
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

BEGRÜNDUNG

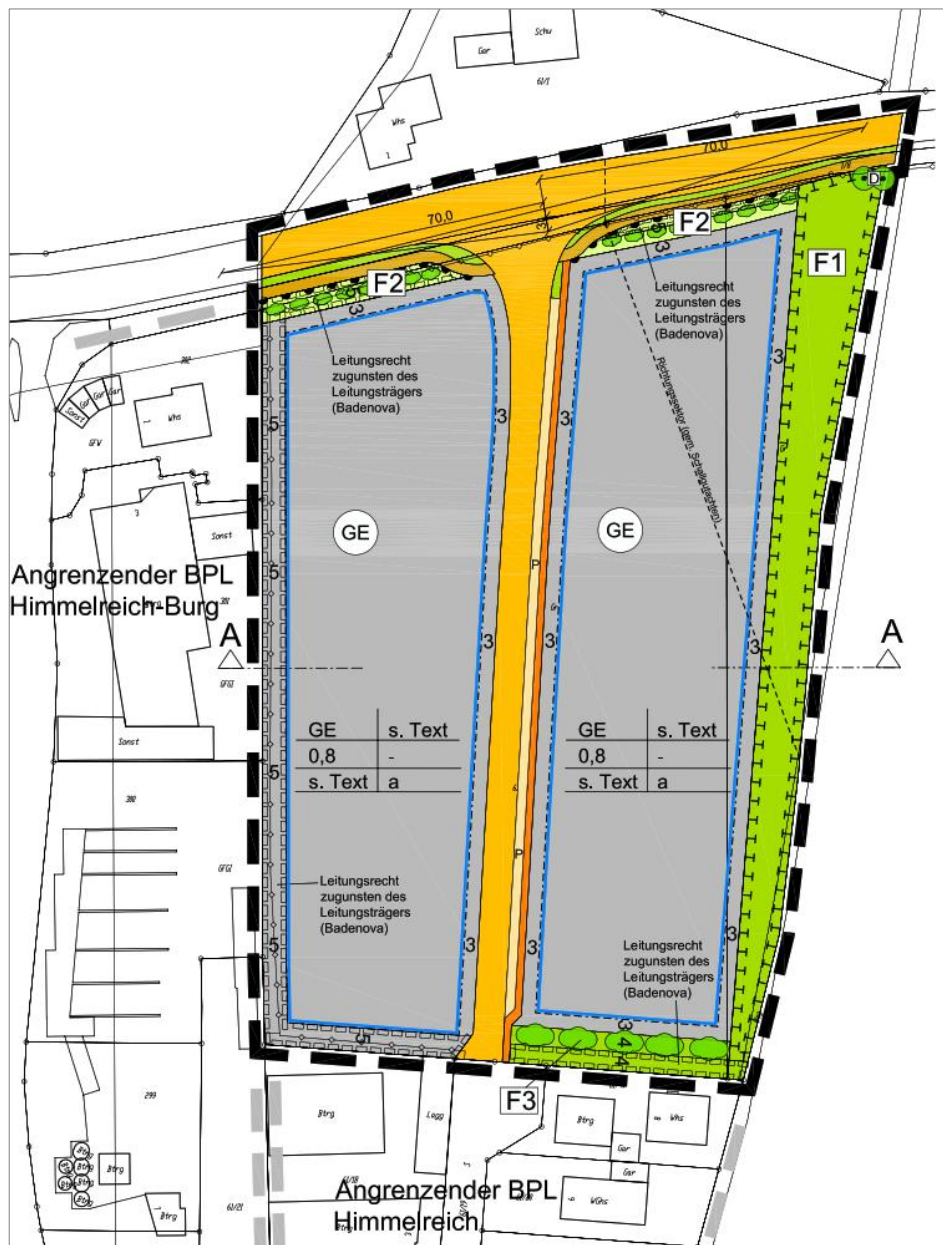
Seite 2 von 8

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Die Gemeinde Buchenbach hat zur gewerblichen Entwicklung den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Himmelreich 2. Erweiterung“ aufgestellt, der am 30.12.2008 in Kraft getreten ist. Das Gebiet liegt im Weiler Himmelreich, südlich der L 128 (Hauptstraße) und östlich der Bahnstrecke Freiburg-Hinterzarten.

Mittlerweile ist das Gewerbegebiet komplett aufgesiedelt. Ein Großteil der zur Verfügung stehenden Fläche wird durch die Spedition Dold genutzt, lediglich im Nordosten befinden sich weitere Firmen (z.B. Holzbau).

Die folgende Abbildung zeigt den rechtskräftigen Bebauungsplan:



1. Änderung des Bebauungsplans und Neuerlass örtlicher Bauvorschriften „GE Himmelreich 2. Erweiterung“

Fassung: **Offenlage**
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

BEGRÜNDUNG

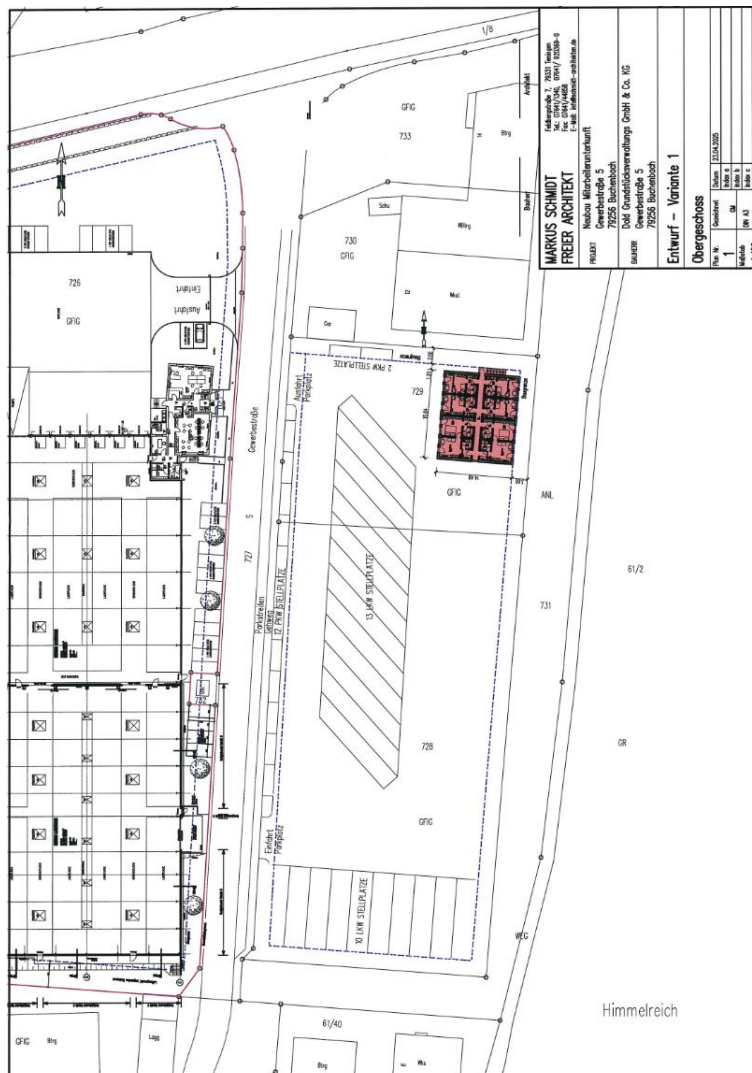
Seite 3 von 8

Die im Plangebiet ansässige Spedition Dold entwickelt bereits seit 1963 maßgeschneiderte Transport- und Logistiklösungen. Mit über 100 Mitarbeitenden an sechs Standorten in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz stellt die Spedition Dold für die Gemeinde Buchenbach einen wichtigen Gewerbebetrieb und Arbeitgeber dar.

Aufgrund der sich wandelnden Ansprüche im Bereich des Transportwesens und der Logistik, ist es für die weitere Zukunftsfähigkeit der Spedition und des Standorts Buchenbachs erforderlich, auf dem Firmengelände Beherbergungsmöglichkeiten für LKW-Fahrer bereitzustellen. Diese sollen beispielsweise am Wochenende oder zwischen Schichtwechseln genutzt werden. Eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit (Wohnnutzung) soll hingegen nicht geschaffen werden.

Dafür soll innerhalb des bestehenden Baufensters des Bebauungsplans eine Mitarbeiterunterkunft neu errichtet werden, wofür durch das Architekturbüro Markus Schmidt aus Teningen bereits erste Skizzen gefertigt wurden. Diese bilden die Grundlage und den Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Lage der geplanten Mitarbeiterunterkunft:



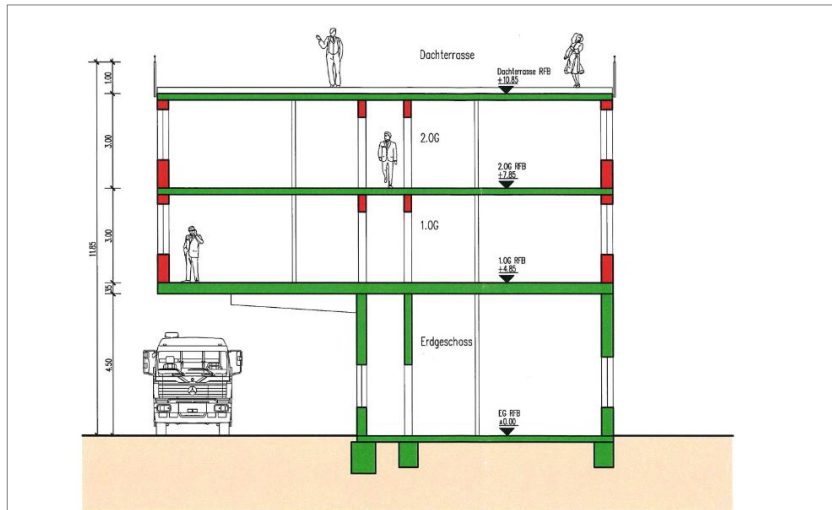
1. Änderung des Bebauungsplans und Neuerlass örtlicher Bauvorschriften „GE Himmelreich 2. Erweiterung“

Fassung: **Offenlage**
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 8

Schnitt mit Gebäudehöhen und Kubatur der geplanten Mitarbeiterunterkunft:



Der bestehende Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Beherbergungsbetriebe sind als allgemein zulässig festgesetzt. Dies gilt auch für eine Mitarbeiterunterkunft, sofern diese nicht eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit (Wohnnutzung) darstellt. Daher muss die Art der baulichen Nutzung für das geplante Vorhaben nicht geändert werden.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet jedoch die im Bebauungsplan zulässige Traufhöhe und weicht von der zulässigen Dachform ab. Mit dem Landratsamt wurde geklärt, dass diese Abweichungen nicht in Form von Befreiungen erteilt werden können, sodass die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften erforderlich ist.

2 VERFAHREN

2.1 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten und einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da das Plangebiet bereits vollständig aufgesiedelt ist und durch die Bebauungsplanänderung eine höhere bauliche Dichte erzielt werden soll. Die Planung dient folglich der Innenentwicklung.

Die Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung, die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung zum Abschluss des Verfahrens. Die Belange des Umwelt- und des Artenschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sind dennoch bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu würdigen.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Baugebietsflächen mit einer Gesamtgröße von rund 1,5 ha. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 bleibt durch die vorliegende Änderung unverändert. Die zulässige Grundfläche wird

**1. Änderung des Bebauungsplans und
Neuerlass örtlicher Bauvorschriften
„GE Himmelreich 2. Erweiterung“**Fassung: **Offenlage**
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 8

daher nicht erhöht und unterschreitet weiterhin die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwelle.

Im Hinblick auf die sogenannte Kumulationsregel ist zu prüfen, ob der vorliegende Bebauungsplan in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung steht. Nach Prüfung ist dies vorliegend nicht der Fall.

Das beschleunigte Verfahren 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. Dies ist vorliegend ebenfalls nicht der Fall.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Durch die Änderung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet) zu erkennen.

Auch sind keine entsprechenden Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

2.2 Verfahrensablauf

13.10.2025	Der Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach beschließt gem. § 2 (1) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans und den Neuerlass der örtlichen Bauvorschriften „GE Himmelreich 2. Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Aufstellungsbeschluss).
09.02.2026	Der Gemeinderat billigt den Änderungsentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB.
___.__.2026 bis ___.__.2026	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 13a BauGB
___.__.2026 bis ___.__.2026	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB
___.__.2026	Der Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und den Neuerlass der örtlichen Bauvorschriften „GE Himmelreich 2. Erweiterung“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2.3 Flächennutzungsplan

Die geplante Änderung hat keine Auswirkungen auf den aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal. Der Bereich ist in diesem als gewerbliche

**1. Änderung des Bebauungsplans und
Neuerlass örtlicher Bauvorschriften
„GE Himmelreich 2. Erweiterung“**Fassung: **Offenlage**
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**BEGRÜNDUNG**

Seite 6 von 8

Baufläche dargestellt, sodass auch die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

3 PLANUNGSINHALTE**3.1 Planungsrechtlich Änderung - Traufhöhe**

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt laut Bebauungsplan derzeit 8,00 m. Das geplante Gebäude soll dreigeschossig errichtet werden, wobei das Erdgeschoss überhöht sein muss, damit LKW unter dem 1. OG passieren können. Konkret beträgt die im Hochbauentwurf geplante Traufhöhe für den Neubau derzeit 10,85 m, wobei die Brüstungshöhe 11,85 m beträgt.

Da die Planung noch nicht abgeschlossen ist und somit noch ein gewisser Spielraum bestehen sollte, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine maximale Traufhöhe von 12,00 m festgesetzt. Diese Höhe erscheint im Plangebiet gestalterisch als verträglich und dient einer besseren Ausnutzung der in Buchenbach sehr begrenzten Gewerbeflächen. Dem Grundsatz der Gleichbehandlung folgend, soll die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen.

3.2 Neuerlass örtlicher Bauvorschriften

Durch die Neuregelung in § 74 (1) Satz 2 und 3 LBO wurden die alten Festsetzungen zu Dächern, Fassaden, Einfriedungen und die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zum 28.09.2025 unwirksam.

Aus diesem Grund wurden die Festsetzungen zu Einfriedungen und die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke inhaltsgleich neu erlassen und um den Zusatz ergänzt, dass diese nicht für die Nutzung erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Solarzäune, gelten. Die Festsetzung zur Fassadengestaltung wurde gestrichen, da diese nicht mehr erforderlich erscheint.

Inhaltlich neu gefasst wurde die Festsetzung zu Dächern, deren Form, Neigung und Gestaltung. Der bestehende Bebauungsplan enthält sehr detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, wobei zwischen Dächern von Geschäfts-, Wohn-, Büro- oder Verwaltungsgebäuden und gewerblichen Hallengebäuden unterschieden wurde.

Zielsetzung war damals, ein möglichst dörflich in Erscheinung tretendes Gewerbegebiet zu entwickeln. Durch die ansässigen großen Gewerbebetriebe, insbesondere die Spedition Dold, hat sich das Gebiet jedoch weniger dörflich als geplant entwickelt. So waren im bestehenden Bebauungsplan für Geschäfts-, Wohn-, Büro- oder Verwaltungsgebäude beispielsweise keine Flachdächer zulässig, sondern ausschließlich Dächer mit 30° - 45° Dachneigung. Dies erscheint aus heutiger Sicht überholt und nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen und Zielsetzungen angemessen.

Des Weiteren enthielt der bestehende Bebauungsplan Festsetzungen zur Farbe der Dacheindeckungen (rote bis rotbraune Farbe). Diese Festsetzung ist grundsätzlich nicht

**1. Änderung des Bebauungsplans und
Neuerlass örtlicher Bauvorschriften
„GE Himmelreich 2. Erweiterung“**

Fassung: **Offenlage**
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 8

mit der Nutzung durch PV-Anlagen auf den Dächern vereinbar, weshalb darauf verzichtet werden soll.

Die neue Regelung zu den Dachformen lässt einen sehr großen Spielraum für die Gewerbetreibenden, was angesichts der Lage und Gestaltung des Gewerbegebiets sachgerecht erscheint.

4 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

4.1 Umweltbelange

Da es sich vorliegend um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen in der Planung zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Fläche vorbereitet. Die Änderung beschränkt sich lediglich auf die Erhöhung der Traufhöhe und den Neuerlass der örtlichen Bauvorschriften. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige Grundflächenzahl bleiben unverändert; zusätzliche Versiegelungen werden nicht ermöglicht.

Die Bebauungsplanänderung ist im Hinblick auf das Schutzgut Fläche insgesamt positiv zu bewerten, da eine effizientere Nutzung der bestehenden Bauflächen ermöglicht wird, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch auszulösen. Dies kommt zugleich den ansässigen Gewerbebetrieben zugute.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima ergeben sich ebenfalls positive Effekte, da durch die Anpassungen eine Vereinfachung zur Nutzung erneuerbarer Energien gegeben ist.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wurden ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt und hinsichtlich der geplanten Erhöhung der Traufhöhe sowie der erweiterten Möglichkeiten der Dachgestaltung bewertet. Im Gesamtergebnis treten die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegenüber den Vorteilen einer effizienteren baulichen Nutzung und der gesteigerten Nutzung erneuerbarer Energien zurück.

Belange der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, des Biotopschutzes (§ 30 Abs. 2 BNatSchG) und Natura 2000 Gebiete (§ 33 Abs. 1 BNatSchG) sind durch die vorliegende Änderung nicht tangiert bzw. betroffen.

4.2 Artenschutz

Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz, da lediglich die zulässige Traufhöhe erhöht wird und die zulässigen Dachformen geändert werden. Naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz) sind ausgeschlossen.

5 VERKEHR

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Buchenbach ist gesichert und erfolgt über die bestehende „Gewerbestraße“.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gewährleistet und erfolgt über das bestehende Leitungs- bzw. Kanalnetz der Gemeinde Buchenbach.

7 BODENORDNUNG

Im vorliegenden Fall sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

8 KOSTEN

Durch die vorliegende Änderung fallen keine zusätzlichen Erschließungskosten an. Die Planungskosten werden vom Planungsverursacher getragen.

Buchenbach, den

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister

Der Planverfasser