

## **S A T Z U N G**

### **der Stadt Staufen i.Br. im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben“**

Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. hat in der öffentlichen Sitzung am 24.02.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

#### **§ 1**

##### **Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der Satzung ist die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben“ der Stadt Staufen i.Br. in der Fassung der 2. Änderung.

#### **§ 2**

##### **Inhalte der Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung vom 10.02.2016

- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2900 (Teil) geändert.
- wird die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ in § 2 (Gewerbegebiet) Nr. 3, 4. Absatz (Vergnügungsstätten) geändert.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ werden nicht verändert und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

### § 3

#### Bestandteile der Änderung

Die 3. Bebauungsplanänderung besteht aus

- |  |                |
|--|----------------|
| a) dem zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:1.000)   | vom 10.02.2016 |
| b) der ergänzten Festsetzung in § 2 Nr. 3, 4. Absatz (Vergnügungsstätten) für den Deckblattbereich | vom 10.02.2016 |
| Beigefügt ist die Begründung   | vom 10.02.2016 |

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 5

#### Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben“ der Stadt Staufen i.Br. tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Staufen i.Br., den **09. Mai 2016**

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 3. Bebauungsplanänderung „Gaisgraben“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.02.2016 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 09.05.2016

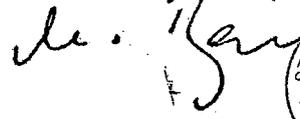
  
Michael Benitz  
Bürgermeister



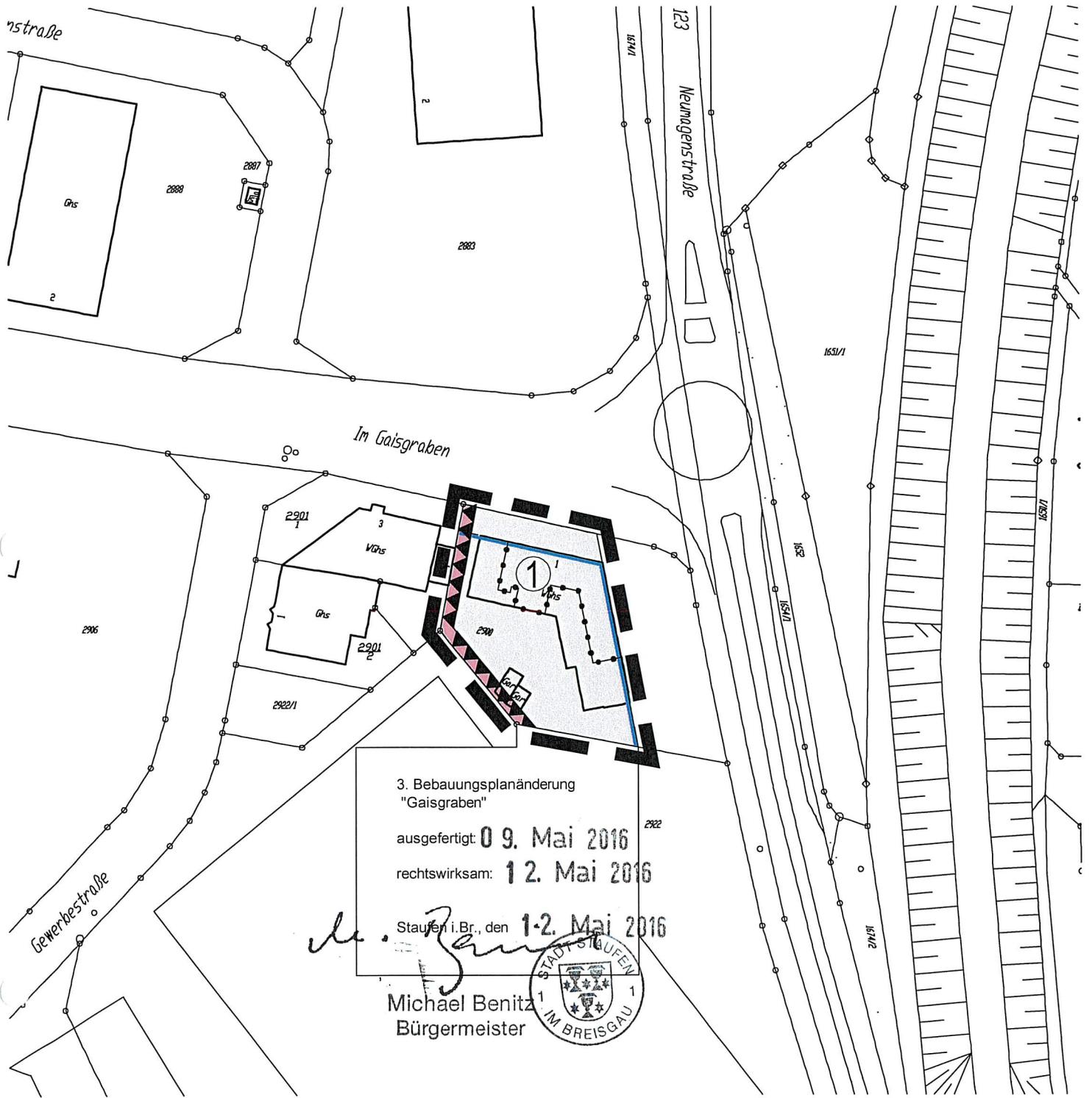
## Vermerk über die Rechtskraft

Die 3. Bebauungsplanänderung „Gaisgraben“ ist durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 12.05.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 12.05.2016

  
Michael Benitz  
Bürgermeister





3. Bebauungsplanänderung  
 "Gaisgraben"  
 ausgefertigt: 09. Mai 2016  
 rechtswirksam: 12. Mai 2016  
 Staufen i.Br., den 1-2. Mai 2016

*Michael Benitz*  
 Michael Benitz  
 Bürgermeister



Stadt Staufen i.Br.  
 3. Bebauungsplanänderung  
 "Gaisgraben"  
 Abrenzung Geltungsbereich



Plandatum: 10.02.2016  
 Bearbeiter: Schill  
 Projekt-Nr: S-14-102  
 M. 1 / 1000  
 Im A4-Format

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



**§ 2 Nr. 3 der bestehenden Bebauungsvorschriften in der Fassung der 2. Änderung wird in einem Punkt (Vergnügungsstätten) für das Grundstück Flst. Nr. 2900 (Teil) geändert. Alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten unverändert weiter und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.**

#### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG**

##### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

**§ 2 Gewerbegebiet Nr. 3 (Vergnügungsstätten) wird wie folgt ergänzt:**

#### § 2

##### Gewerbegebiet

3. Im Gewerbegebiet GE sind in dem in der Planzeichnung mit Nr. 1 gekennzeichneten Bereich ausnahmsweise Vergnügungsstätten als Spielhallen nur im Erdgeschoss zulässig. Alle anderen Arten von Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

**HINWEISE**

**Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) hier 96m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W 331 und W 400 des DVGW festzulegen.

**Feuerwehr**

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV – Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) zu berücksichtigen.

Stadt Staufen i.Br., den **09. Mai 2016**


Michael Benitz  
Bürgermeister

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

Der Planverfasser



## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 3. Bebauungsplanänderung „Gaisgraben“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.02.2016 übereinstimmt.

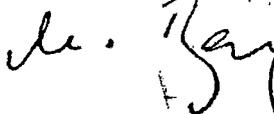
Staufen i.Br., den 09.05.2016

  
  
Michael Benitz  
Bürgermeister

## Vermerk über die Rechtskraft

Die 3. Bebauungsplanänderung „Gaisgraben“ ist durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 12.05.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 12.05.2016

  
  
Michael Benitz  
Bürgermeister



Stadt Staufen i.Br.  
3. Bebauungsplanänderung  
„Gaisgraben“

Begründung

Stand: 10.02.2016  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG**

Der Bebauungsplan „Gaisgraben“ wurde am 28.08.1991 durch den Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, insbesondere dem Bedarf an Gewerbe in erforderlichem Umfang Rechnung zu tragen. Das Gebiet ist mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches (ehem. Sportplatz) vollständig bebaut.

Neben den gewerblichen Nutzungen und Einzelhandel ist in einem Teilbereich (Grundstück Flst. Nr. 2900) bereits seit dem Jahr 1984 eine Spielhalle (Billardstube) mit 12 Spielgeräten und Billardtischen vorhanden. Diese war schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes baurechtlich genehmigt und genießt heute immer noch Bestandsschutz.

Um eine vermehrte Ansiedlung dieser Nutzungen -insbesondere im Hinblick auf sogenannte „Trading-Down-Effekte“- zu unterbinden, wurden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes jegliche Vergnügungsstätten wie Spielhallen ausgeschlossen.

Der Stadt Staufen i.Br. liegt nun ein Antrag des Spielhallenbesitzers vor, der seinen bestehenden und baurechtlich genehmigten Spielraum mit einer Größe von derzeit rund 135 m<sup>2</sup> incl. Theke durch einen weiteren Spielraum für Nichtraucher incl. Durchgang um ca. 44,2 m<sup>2</sup> auf insgesamt 179 m<sup>2</sup> vergrößern bzw. ergänzen möchte, wobei die Konzession für die insgesamt 12 Spielgeräte beibehalten bzw. nicht verändert werden soll. Hintergrund dieser Erweiterung ist der, dass sich im selben Gebäude ein Elektrobetrieb befindet, der seinen Betrieb bereits eingestellt hat und damit einhergehend zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Für o.g. Erweiterung wurde im Vorfeld ein entsprechender Antrag gestellt, welcher von der zuständigen Baurechtsbehörde im Landratsamt mit der Begründung abgelehnt wurde, dass im Bebauungsplan alle Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind.

Im Zusammenhang mit diesem Sachverhalt hat der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. nach eingehender Diskussion in seiner Sitzung am 23.04.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Gaisgraben“ dahingehend zu ändern, dass eine Erweiterung der bestehenden Spielhalle in der gewünschten Form zulässig sein soll. Damit sollen die derzeit vorhandenen sieben Arbeitsplätze gesichert und zugleich die Attraktivität dieses Betriebes auch in Zukunft gesichert werden.

Mit dieser Ausnahmeregelung soll insbesondere das städtebauliche Ziel verfolgt werden, dass Vergnügungsstätten in diesem Bereich von Staufen i.Br. auch weiterhin nicht zulässig sein sollen, da eine schleichende Gebietsveränderung (Trading Down-Effekt“) im Gewerbegebiet selber erwartet wird und zusätzlich negative Auswirkungen auf die nahegelegene, historische Altstadt zu befürchten sind. Zudem soll das Gewerbegebiet „Gaisgraben“ vornehmlich der Ansiedlung von kleineren bis mittleren Handwerksbetrieben dienen.

Insgesamt erfolgt die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ in o.g. Punkt, um einem einzelnen Betrieb geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen, ohne jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt negativ zu beeinträchtigen.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, kann die vorliegende Änderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Siehe hierzu Ziffer 2.3 dieser Begründung.

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Das maßgebliche Grundstück liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in einem bestehenden Bebauungsplangebiet und ist durch ein bestehendes Gebäude bereits bebaut. Im vorliegenden Fall ist geplant, nur die Art der baulichen Nutzung zu ändern. Umweltbelange sind daher nicht betroffen. Insofern sind die Voraussetzungen für die Anwendung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB gegeben.

Neben o.g. Kriterien dient die Bebauungsplanänderung dem Erhalt eines bestehenden Gewerbebetriebes (Spielhalle) und damit dem Erhalt und ggf. Schaffung von Arbeitsplätzen. Eine weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 eine Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Im vorliegenden Fall beträgt bei einer Größe des Änderungsbereichs (Grundstück) von insgesamt 1.759 m<sup>2</sup> bei einer Grundflächenzahl von 0,8 (bestehender Bebauungsplan) die maximal überbaubare Fläche ca. 1.407 m<sup>2</sup>. Damit liegt diese deutlich unter dem o.g. Schwellenwert. Eine Prüfung möglicher Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) ist daher nicht erforderlich. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiet), weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks nicht erkennbar sind.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich auf einen räumlich sehr eingeschränkten Bereich. Zusammenhänge zu anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind nicht relevant bzw. erkennbar.

Nach o.g. Kriterien kann daher der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

## 2.2 Verfahrensablauf

- 24.09.2014 Aufstellungsbeschluss der 3. Bebauungsplanänderung „Gaisgraben“ durch den Gemeinderat.
- 05.11.2014 Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.
- 29.12.2014 - Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.  
29.01.2014
- 28.10.2015 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen eine erneut Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB durchzuführen.
- 21.12.2015 - Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.  
21.01.2016
- 24.02.2016 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der erneuten Offenlage und beschließt die 3. Bebauungsplanänderung „Gaisgraben“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staufen i.Br.-Münstertal als Gewerbefläche dargestellt. Da die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet weiterhin beibehalten wird, ist die Änderung aus den Darstellungen dieses Planes entwickelt.

## 4 INHALT DER PLANUNG

Einziger Inhalt der Planung ist, einem im Gewerbegebiet „Gaisgraben“ bereits ansässigen Betrieb (Spielhalle) eine moderate Erweiterung des bereits baurechtlich genehmigten Spielraums zu ermöglichen. Dieser Betrieb war schon ansässig, bevor die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ im Jahr 1991 beschlossen wurde und genießt insofern Bestandsschutz. In diesem Bebauungsplan sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen grundsätzlich ausgeschlossen, so dass eine Erweiterung planungsrechtlich nicht möglich und auch nicht genehmigungsfähig ist. Nach Beschluss des Gemeinderates soll jedoch eine moderate Erweiterung ermöglicht werden, wobei die Anzahl der Spielgeräte von maximal 12 nicht erhöht werden darf. Hierzu wird es notwendig, sowohl die textlichen Festsetzungen als auch die Planzeichnung in Form eines Deckblattes zu ändern.

Die Spielhalle weist derzeit eine Größe von insgesamt ca. 134,8 m<sup>2</sup> auf, wobei auf die in diesem Raum integrierte Theke 9,9 m<sup>2</sup> entfallen. Geplant ist nun ein weiterer Spielraum für Nichtraucher mit einer Größe von ca. 33 m<sup>2</sup>, welcher durch einen Durchgang (Flur) mit einer Größe von 11,2 m<sup>2</sup> eine Verbindung zum bestehenden Spielraum herstellt und zur Spielraumgröße hinzuzurechnen ist. Zusammengerechnet ergibt sich dadurch eine Gesamtgröße der Erweiterung von ca. 44,2 m<sup>2</sup>. Dies entspricht der o.g. prozentual festgesetzten Erweiterung von 33% und wird in dieser Größenordnung im Verhältnis zum Bestand als angemessen erachtet.

Planungsrechtlich handelt es sich bei der Größe um eine „kerngebietstypische“ Vergnügungsstätte, welche in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig ist. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche festgelegt.

Die allgemeine Zielsetzung des Baugebiets bleibt durch diese Änderung weiterhin gewahrt.

Negative Auswirkungen im Hinblick auf zusätzlich relevante Störungen wie Belästigungen etc. werden nicht gesehen. Zudem werden eine Niveauabsenkung des Gebiets selber und den daraus resultierenden Folgewirkungen wie Abwanderung der Bewohner und den damit verbundenen Leerständen, wodurch ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ ausgelöst werden kann, ebenfalls nicht erwartet. Ziel ist auch, dass im übrigen Plangebiet weiterhin Vergnügungsstätten wie Spielhallen ausgeschlossen sein sollen, so dass negative Auswirkungen auf die Gesamtstadt nicht gegeben sind. Aus o.g. Gründen hat sich die Stadt Staufen i.Br. dafür ausgesprochen, dass diese Spielhalle mit der geplanten Erweiterung weiterhin betrieben werden kann, jedoch die Anzahl der baurechtlich genehmigten 12 Spielgeräte beibehalten werden muss.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie sämtliche zeichnerische Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens.

*Bestehender Bebauungsplan „Gaisgraben“ mit Überlagerungsbereich Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“ und bestehender Vergnügungsstätte (Spielhalle) auf dem Grundstück Flst. Nr. 2900 (rot eingekreist) ohne Maßstab.*



## 5 UMWELTBELANGE/GRÜNORDNUNG

### 5.1 Schutzgüter

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das maßgebliche Grundstück liegt im Innenbereich ist durch ein bestehendes Gebäude sowie Wege- und Verkehrsflächen bereits zu großen Teilen versiegelt. Der östliche Bereich wird intensiv als Ziergarten (Rasen) genutzt. In diesem Teilbereich sind einige Ziersträucher und eine Blutpflaume vorhanden.

#### Schutzgut Boden/Wasser

Das Plangebiet ist durch ein bereits bestehende Gebäude und Erschließungsflächen bereits zu großen Teile versiegelt. Da im vorliegenden Fall lediglich eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes im Bestand im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ermöglicht werden soll, ergeben sich gegenüber der Bestandssituation bzw. den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung keine Änderungen. Insofern wird das Schutzgut Boden/Wasser nicht tangiert.

#### Schutzgut Pflanzen/Tiere

Auf dem maßgebenden Grundstück befinden sich keine relevanten Biotopstrukturen. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Insgesamt weist das Gebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope auf.

Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH Gebiet Nr. 8012342 „Schönberg mit Schwarzwaldhängen“ und Vogelschutzgebiet Nr. 8011441 „Bremgarten“) werden aus o.g. Gründen und der großen Entfernungen ebenfalls nicht erwartet.

#### Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Bestandssituation, der Größe und der Lage innerhalb eines bereits bebauten Siedlungszusammenhangs werden durch die geplante Änderung keine Auswirkungen auf die örtlichen Windsysteme erwartet.

Da im vorliegenden Fall eine bestehende Spielhalle im Bestand geringfügig erweitert werden soll, sind keine Auswirkungen auf die thermischen Belastung durch zusätzliche Versiegelung gegeben.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch die bereits bestehende Bebauung und Lage des Änderungsbereiches innerhalb eines bebauten Siedlungszusammenhangs ist kein Eingriff in das Landschaftsbild gegeben. Für die Erholung hat das Areal aufgrund der Größe und bisherigen Nutzung (Gewerbe) keine Bedeutung.

#### Schutzgut Mensch

Da im vorliegenden Fall lediglich eine Änderung im Hinblick auf die Nutzungsart erfolgt, sind keine negativen Auswirkungen insbesondere im Hinblick auf mögliche Lärmemissionen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Im Übrigen wird eine moderate Erweiterung eines bestehenden Betriebes ermöglicht und damit Arbeitsplätze erhalten, was sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden bzw. bekannt.

**6 KLIMASCHUTZ**

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine Änderung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung. Insofern sind im vorliegenden Fall Belange des Klimaschutzes nicht relevant.

Auf dem bestehenden Gebäude sind durch die Firstausrichtung nach Süden und Westen grundsätzlich entsprechende Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, möglich. Dadurch kann ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

**7 KOSTEN**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an.

Stadt Staufen i.Br., den 09. Mai 2016

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



**fsp.stadtplanung**

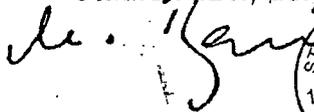
Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 3. Bebauungsplanänderung „Gaisgraben“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.02.2016 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 09.05.2016



Michael Benitz  
Bürgermeister

## Vermerk über die Rechtskraft

Die 3. Bebauungsplanänderung „Gaisgraben“ ist durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 12.05.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 12.05.2016



Michael Benitz  
Bürgermeister