

Begründung

STAND 09.03.2006, redaktionell geändert am 14.06.2006

**Gemeinde Büsingen am Hochrhein
Gemarkung Büsingen am Hochrhein
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schwärzlen“**

Projektleiter:
Siegbert Koegst

Projektbearbeiterin:
Margarethe Stahl

1	Ziel und Zweck der Planaufstellung	3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2	Verfahrensübersicht	3
1.3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	4
1.4	Abgrenzung und Größe.....	4
1.5	Erschließung	4
1.6	Flächennutzungsplan.....	4
1.7	Ausgleichsmaßnahmen.....	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.3	Bauweise.....	6
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
2.5	Flächen für Stellplätze	7
2.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	7
2.7	Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	7
2.8	Private Grünflächen	8
2.9	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
2.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
3.1	Dachgestaltung	9
3.2	Werbeanlagen	9
3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze.....	9
3.4	Einfriedungen.....	9
4	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	9
5	Grünplanerische Maßnahmen	10
5.1	Eingriffs-/Ausgleichsbewertung	10
5.1	Einzelmaßnahmen	10
6	Flächenverteilung	10
7	Wesentliche Auswirkungen	11
8	Maßnahmen zur Verwirklichung	11
	Aufstellung und Bearbeitung:	12

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichbewertung, Stand 09.03.2006

1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwärzlen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für eine Infrastruktureinrichtung der Gemeinde (Feuerwehr und Bauhof) durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf geschaffen und zum andern ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Dadurch wird in der Gemeinde der Bedarf an Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gedeckt. Insgesamt stabilisiert das zusätzliche Angebot an Gewerbeflächen die wirtschaftsbezogene Eigenentwicklung der Gemeinde.

Die für Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche wird bisher bereits als Baubetriebshof der Gemeinde Büsingen mit dem notwendigen Gebäude und Betriebsflächen genutzt. Die Erweiterung der baulichen Nutzung auf dem Bauhofgelände mit einem Gebäude für das Feuerwehrmagazin und den Baubetriebshof wäre nach § 34 BauGB auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich.

Der Bebauungsplan "Schwärzlen" bildet gleichzeitig den ersten Bauabschnitt zur Entwicklung des Gewerbegebietes „Schwärzlen“, welches im Flächennutzungsplan am nördlichen Ortsrand zwischen der K 6154 (Herblinger Straße) und der Schwärzlenstraße ausgewiesen ist.

Deshalb hat sich die Gemeinde entschieden den Bebauungsplan aufzustellen und die künftig zulässige Nutzung mit den Instrumenten des Bauplanungsrechts zu steuern.

1.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Absatz 1 BauGB mit
Beschluss über den Erlass von örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 6 und 7: 18.06.2003

frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB: vom 13.02.2006 bis 27.02.2006

frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Absatz 1 BauGB: vom 20.01.2006 bis 07.02.2006

Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB: vom 18.04.2006 bis 19.05.2006

Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 2 BauGB: mit Schreiben vom 11.04.06

Satzungsbeschluss im Gemeinderat: 22.06.2006

Ortsübliche Bekanntmachung:2006

1.3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet „Schwärzlen“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Büsingen. Bei der Fläche handelt es sich um eine unbebaute und eine bereits bebaute Fläche (Bauhof). Nördlich, südlich und westlich grenzen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich davon grenzt eine gemischt genutzte Fläche an das Plangebiet an.

1.4 Abgrenzung und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst das Flurstück Nummer 5122 sowie einen Teil der Flurstücke mit den Nrn. 5083 (K 6154), 5117, 5118 (Weg), 5119, 5120 und 5121.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Lageplan des Bebauungsplanes zu ersehen.

Das Plangebiet "Schwärzlen" umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Die Flächen gehören zur Gemarkung Büsingen.

1.5 Erschließung

Das Baugebiet wird über eine Stichstraße (Straße A) an die Herblinger Straße (K 6154) und somit an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die Dimensionierung der neuen Erschließungsstraße (Straße A) orientiert sich in ihrer Breite an dem zu erwartenden Fahrzeugaufkommen (Lastkraftwagen), welche zum einen den Bauhof und zum anderen den zukünftigen Gewerbebetrieb anfahren werden.

Die zur Erschließung des Gebietes notwendig werdenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich der Erschließungsstraßen in den geplanten Gehwegbereichen neu verlegt.

1.6 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche und für den Bereich des Bauhofs als Gemeinbedarfsläche ausgewiesen (Flächennutzungsplan in der Fassung vom, genehmigt am). Die Ausweisung der Baugebiete ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.7 Ausgleichsmaßnahmen

Das überplante Gebiet wird bisher einerseits als Bauhof mit den notwendigen Gebäuden und Betriebsflächen genutzt, andererseits als Schotterfläche und Acker. An der westlichen Baugebietsgrenze befindet sich ein Wiesenstreifen mit Obstbäumen, auf dem Bauhofgelände stehen mehrere Laubbäume.

Es ist beabsichtigt die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um auf dem Bauhofgelände auch die Feuerwehr unterbringen zu können. Westlich davon ist die Errichtung eines gewerblich genutzten Gebäudes geplant. Die Erweiterung der bauli-

chen Nutzung auf dem Bauhofgelände wäre nach § 34 BauGB auch ohne einen Bebauungsplan möglich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen im Bereich des geplanten Feuerwehrmagazins und Bauhofs kein zusätzliches Baurecht und daher auch kein Eingriff in Natur und Landschaft. Deshalb wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nur die möglichen Beeinträchtigungen auf dem künftig gewerblich genutzten Grundstück betrachtet. Die Eingriffs- /Ausgleichsbewertung basiert auf der Bestandsbewertung des Landschaftsplans für den Verwaltungsraum Gottmadingen und ist Anhang der Begründung.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich gliedert sich hauptsächlich in drei unterschiedliche Flächenfestsetzungen, diese sind:

- die Baugebiete
- die öffentlichen Verkehrsflächen
- die privaten Grünflächen

Das Baugebiet, d. h. die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Gewerbegebiet (GE)

Für die beabsichtigte Nutzung durch ein Unternehmen für Transport, Agrartechnik und mechanische Werkstatt bietet sich die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) im Sinne der Baunutzungsverordnung an. Nach § 8 der Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in Absatz 2 und Absatz 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Im Gebiet wurden einzelne Nutzungen, die allgemein und als Ausnahme nach BauNVO zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind von der Gemeinde im Gebiet auf Grund der Ortsrandlage nicht gewünscht.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Gemeinde Büsingen beabsichtigt auf dem Areal des Baubetriebshofs den Neubau eines Feuerwehrmagazins mit Bauhof. Die Fläche wurde entsprechend der bestehenden und der geplanten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Gebäudehöhen über Normalnull bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 80 % (GRZ 0,8) der Grundstücksfläche für das Gewerbegebiet bestimmt und kann mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur geringfügig überschritten werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurde die Grundflächenzahl mit 40 % (GRZ 0,4) der Grundstücksfläche bestimmt und kann mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden (max. GRZ 0,6 einschließlich Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO).

Ferner wurden entsprechende Geschossflächenzahlen (GFZ) festgelegt, die maximal eine 3-geschossige Bebauung ermöglichen.

Die maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Gewerbegebiet und die Fläche für Gemeinbedarf (Nutzungsschablonen) festgelegt. Die mögliche bauliche Nutzung ergibt sich durch das Zusammenwirken von der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximal möglichen Gebäudehöhe über Normal Null (üNN). Die Festsetzungen bilden gleichzeitig Obergrenzen und beschränken sich gegenseitig.

2.3 Bauweise

Für das ausgewiesene Gewerbegebiet wurde die abweichende Bauweise in Form der offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgelegt. Dadurch können die Gebäude je nach ihrer zukünftigen Nutzung zusammenhängend oder freistehend errichtet werden. Durch das festgelegte Baufenster wird die maximal zulässige Gebäudelänge und Breite sowie der Abstand zur Kreisstraße K6154 und zu den Grundstücksgrenzen festgelegt.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise für das Gemeinbedarfsgebiet (Fläche für Gemeinbedarf) ist ein Gebäude mit höchstens 50 m Gesamtlänge, welches mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden muss, zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können im Gemeinbedarfsgebiet mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten bis max. 10,5 m Breite um bis zu 2,5 m überschritten werden. Dies soll den Bau z. B. von überdachten Zugängen auch außerhalb des Baufensters sowie die Verbindung der Überdachungen entlang der Straßenfront der überbaubaren Fläche ermöglichen und so zu einer Gliederung des zukünftigen Gebäudes beitragen.

Gemäß § 22 des Straßengesetzes von Baden-Württemberg sind innerhalb der Anbauverbotszone Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

2.5 Flächen für Stellplätze

Grundsätzlich können Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), soweit eine Zufahrt möglich ist, errichtet werden.

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze für die Flächen für den Gemeinbedarf dient dazu, dass ein ungehindertes Ausrücken der Einsatzwagen der Feuerwehr und des Bauhofs gewährleistet wird und darüber hinaus die Anlage von notwendigen Stellplätzen für Einsatzpersonen sichergestellt werden kann.

2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur Sicherheit des Fahrverkehrs werden im Anschluss zur Kreisstraße Sichtfelder bestimmt.

2.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Haupteinschließung des Baugebietes erfolgt über die Kreisstraße 6154, deshalb wird diese im Bereich des Gewerbegebietes auf 6 m Breite ausgebaut und somit ein sicheres Befahren der Straße A gewährleistet.

Die öffentliche Verkehrsfläche (Straße A), welche das zukünftige Gewerbegebiet erschließt, ist innerhalb des Plangebietes noch erstmalig herzustellen. Die Anbindung erfolgt an die Herblinger Straße (K 6154). Die öffentliche Verkehrsfläche zur Einfahrt in die Kreisstraße ist so dimensioniert, dass die zur Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtfelder innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Da eine Erweiterung des Gewerbegebietes entsprechend des Flächennutzungsplans denkbar ist, bleibt eine Teilfläche in Verlängerung der Straße A im Eigentum der Gemeinde und wurde nicht als Baugebiet ausgewiesen (Ausweisung als private Grünfläche). Dadurch kann ein späterer Anschluss der Erweiterungsfläche an die Straße A gewährleistet werden.

Der bestehende Wirtschaftsweg ist für die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen, die an den Geltungsbereich angrenzen notwendig und wird durch die Festsetzung als Wirtschaftsweg (öffentliche Verkehrsfläche) im Bestand gesichert.

2.8 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

In das Gewerbegebiet darf entlang der Herblinger Straße (K 6154) nicht zu- oder abgefahren werden (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt). Für das Gemeinbedarfgebiet ist die Zu- und Abfahrt für Einsatzfahrzeuge auf das Gebiet von der Kreisstraße 6154 zulässig. Ferner wurde für die Anlieferung des Wertstoffhofes ein Einfahrtsbereich von der Kreisstraße 6154 festgelegt. Die Ausfahrt erfolgt über die Straße A.

2.9 Private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes wurden private Grünflächen ausgewiesen, die in die freie Landschaft überleiten.

2.10 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die erforderlichen Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden entsprechend den Vorgaben zur Minderung oder Kompensation von Eingriffen entsprechend der Eingriff- und Ausgleichsbewertung festgesetzt (vgl. Anhang).

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden entsprechend den Vorgaben zur Minderung oder Kompensation von Eingriffen entsprechend der Eingriff- und Ausgleichsbewertung festgesetzt (vgl. Anhang). Gleichzeitig wurden auf der Fläche für den Gemeinbedarf und entlang des Wirtschaftsweges Baumstandorte zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild festgesetzt.

2.11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen wurden entsprechend den Vorgaben zur Minderung oder Kompensation von Eingriffen entsprechend der Eingriff- und Ausgleichsbewertung festgesetzt (vgl. Anhang).

2.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen; die dazu notwendigen Betonrückenstützen befinden sich auf den privaten Grundstücken.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten, wurde für das Gewerbegebiet und die Fläche für Gemeinbedarf eine einheitliche Dachform und Neigung festgesetzt. Es sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig.

3.2 Werbeanlagen

Das Anbringen und Errichten von Werbeanlagen wurde zum Schutz des Orts- und Straßenbildes eingeschränkt. Ebenfalls wurden Festsetzungen zur Gewährung der Straßensicherheit (z. B. Ausschluss von wechselndem /bewegtem Licht und Bildern) getroffen.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze

Flächen, die nicht überbaut oder als Stellplätze bzw. Hofflächen befestigt werden, sind aus landschaftlichen und ökologischen Interessen zu bepflanzen.

3.4 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen wurde zur Klarstellung festgesetzt.

4 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen sollen auf andere, für diesen Bebauungsplan wichtige Rechtsvorschriften verweisen. Es wird insbesondere auf

- den Schutz des Mutterbodens
(§ 202 BauGB),
- den Denkmalschutz
(§ 20 DSchG),

hingewiesen.

5 Grünplanerische Maßnahmen

5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Zum Bebauungsplan wurde von der Kommunalentwicklung LEG eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erarbeitet. Sie liegt dieser Begründung als Anhang bei.

5.1 Einzelmaßnahmen

Im Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften sind Festsetzungen formuliert, die grünplanerische Ziele erfüllen und gleichzeitig einen Ausgleich der geringfügigen Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen. Dies sind unter anderem:

- Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Einbindung in die Landschaft auf privaten Baugrundstücken,
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Darstellung von Baufenstern,
- gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen,
- Verwendung von standortheimischen Pflanzen.

6 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha mit folgender Unterteilung:

Baugebiete

GE 2.730 m²

FGb 2.220 m²

Summe Baugebiete 4.950 m² = 56 %

Private Grünflächen 1.908 m² = 22 %

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßen/Verkehrsrün/Parkplätze 1.245 m²

Wirtschaftsweg 500 m²

Gehwege 185 m²

Summe öffentliche Verkehrsflächen 1.930 m² = 22 %

Gesamtfläche 8.788 m² = 100 %

7 Wesentliche Auswirkungen

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung konnte festgestellt werden, dass die vorliegenden Datengrundlagen zur Bearbeitung der erforderlichen Bewertung ausreichend sind. Sonderuntersuchungen waren nicht erforderlich.

Durch die getroffenen Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, können die Eingriffe, die durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Verwirklichung der genannten Zielsetzungen wurde mit den Eigentümern des zukünftigen Gewerbegebiets ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Verpflichtungen, die der Gemeinde durch städtebauliche Maßnahmen entstehen oder bereits entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind sowie über Grundstücksregelungen abgeschlossen.

Aufstellung und Bearbeitung:

Büsingen, 14.06.2006

Gunnar Lang
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Begründung und die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Büsingen, 14.06.2006

Gunnar Lang
Bürgermeister

Bearbeitung:

Kommunalentwicklung LEG

Stuttgart 14.06.2006

ppa. Peter Fülbi

Margarethe Stahl