

**Satzung**  
**über den Bebauungsplan**

**"Bahnhof Schwackenreute"**

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in den derzeit geltenden Fassungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Mühllingen am 2. Nov. 1993

den Bebauungsplan "Bahnhof Schwackenreute" als Satzung beschlossen.

§ 1

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 2. Nov. 1993 maßgebend.

§ 2

**Bestandteile der Satzung**

1. Planzeichnung mit Grünordnungsplan und Zeichenerklärung vom 01. Februar 1993
2. Bebauungsvorschriften vom 26. Oktober 1993
3. Als Anlage: Begründung vom 26. Oktober 1993  
Übersichtsplan

§ 3

**Ordnungswidrigkeiten**

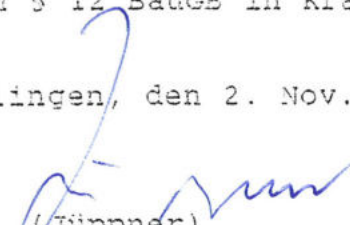
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

**Inkrafttreten**

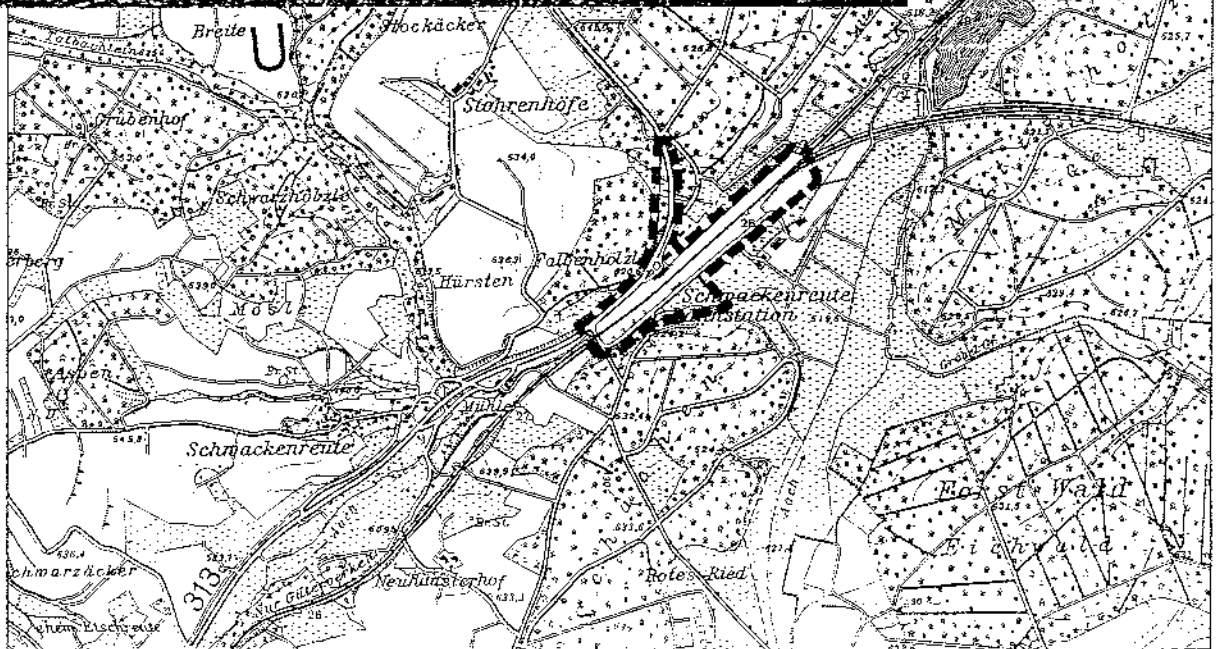
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Mühllingen, den 2. Nov. 1993

  
(Jüppner)  
Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN



**GEMEINDE**  
**MÜHLINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**INDUSTRIEGEBIET**  
**BAHNHOF**  
**SCHWACKENREUTE**



Landsiedlung  
Baden-Württemberg  
GmbH

# **BEBAUUNGSPLAN**

im Auftrag der:  
Gemeinde Mühlingen

bearbeitet von:  
Dipl.Ing. O. Körner

unter Mitarbeit von:  
Frau K.Kreuz  
Frau S.Mattes  
Frau R.Todt

Donaueschingen,  
den, 26.10.1993

**GEMEINDE  
MÜHLINGEN  
BEBAUUNGSPLAN  
INDUSTRIEGEBIET  
BAHNHOF  
SCHWACKENREUTE**

Landsiedlung  
Baden-Württemberg  
GmbH

GEMEINDE MÜHLINGEN

BEBAUUNGSPLAN  
"INDUSTRIEGEBIET BAHNHOF  
SCHWACKENREUTE"

STAND: 10/93

DER BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET SCHWACKENREUTE" DER  
GEMEINDE MÜHLINGEN WURDE GEMÄSS FOLGENDER  
RECHTSGRUNDLAGEN AUSGEARBEITET

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß folgender  
Rechtsgrundlagen ausgearbeitet:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom  
23.9.1990 (BGBl II, Seite 885)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der  
Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 127)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom  
18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.1.1991)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung  
vom 28.11.1983 (GBl. S.770 ber.  
GBl. 1984 S. 519 ), zuletzt geändert  
durch Gesetz vom 8.1.1990 (GBl. S. 1 )

## INHALTSVERZEICHNIS

- I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- III. BEGRÜNDUNG
  1. Planveranlassung
  2. Planungsgebiet
  3. Landschaftsökologische Rahmenbedingungen
  4. Sozio- ökonomische Grundlagen
    - 4.1 Vorbereitende Bauleitplanung
      - 4.1.1 Flächennutzungsplan und Flächenbedarf
      - 4.1.2 Gleisanschluß
      - 4.1.3 Strukturschwäche der Gemeinde
      - 4.1.4 Gewerbesteuer
      - 4.1.5 Planungserfordernis
    5. Planerische Zielsetzungen
      - 5.1 Landschaftsökologische Erfordernisse
      - 5.2 Sozio- ökonomische Vorstellungen
        - 5.2.1 Aus übergeordneter Sicht
        - 5.2.2 Aus der Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung
        - 5.2.3 Städtebauliche Zielsetzung und Planungskonzeption
    6. Umsetzung städtebaulich- ökologischer Vorstellungen
      - 6.1 Begründung der Festsetzungen
        - 6.1.1 Zeichnerische Festsetzungen
        - 6.1.2 Textliche Festsetzungen
      - 6.2 Flächenbilanz

IV. ANHANG

7. Anhang A - Grünordnungsplan
8. Anhang B - standortheimische Gehölzarten
9. Anhang C - Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV vom 24. Juli 1985, in der derzeit geltenden Fassung)

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt für die Teilflächen (§ 9 BauNVO):
- 1.1.1 Auf der Teilfläche Nr. 2a sind Anlagen nicht zulässig, die entsprechend der 4. BImSchV als genehmigungsbedürftige Anlagen einzustufen sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.2 Auf der Teilfläche Nr. 2b sind Anlagen nicht zulässig, die entsprechend der 4. BImSchV § 2 Abs. 1 Nr.1 ein förmliches Genehmigungsverfahren nach § 10 des Bundesemissionsschutzgesetzes erfordern. Nicht zugelassen sind damit auch Müllverbrennungsanlagen. (§1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.3 Auf der Teilfläche Nr. 5 sind Einrichtungen eines Umschlag- und Verteilzentrums für Flüssiggas unter Einhaltung der Mindestschutzabstände von 60m nach der TRB 801 Nr. 25 - Anlage vom 25.07.1991 zulässig. Der Mindestschutzabstand wirkt gemäß Planeintrag auch auf Grundstücksflächen außerhalb der Teilfläche 5.
- 1.1.4 Nicht zulässig sind industriell-landwirtschaftliche Anlagen in allen vorgenannten Teilflächen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt für die Teilflächen (§ 8 BauNVO).
- 1.2.1 Auf der Teilfläche Nr. 1 ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2.2 Auf der Teilfläche Nr. 3 (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2.3 Auf der Teilfläche Nr. 4 sind Einrichtungen der Kiesverteilung und - Verladung zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist Kieslagerung zulässig.

- 1.3 Der Warenein- und -ausgang der unter 1.1.1 bis 1.1.3 sowie 1.2.2 und 1.2.3 genannten Anlagen muß insgesamt zu mindestens 50% über die Schiene abgewickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4 Nicht zulässig im ganzen Plangebiet sind Betriebe, die erheblichen Verkehr verursachen wie z.B.: Einzelhandelsgeschäfte, Verbrauchermärkte, Waschstraßen und Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.5 Für die Einleitung von Abwasser in die Kanalisation sind die abwasserrechtlichen Bestimmungen (u. a. WHG) maßgebend und im Baugenehmigungsverfahren einvernehmlich mit dem Wasserwirtschaftsamt Konstanz und der Gemeinde Mühlingen zu regeln.  
Der Umfang der aus dem Bebauungsplangebiet anfallenden Abwässer darf 100 EGW (Einwohnergleichwerte) nicht übersteigen. Die Menge ist bezogen pro Flächenanteil auf die Teilfläche 1, 2a und 2b, 3 und 5 aufzuteilen.
- 1.6 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der §§ 8 und 9 Abs. 3 BauNVO sind im Bebauungsplangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt für:
  - die Teilfläche Nr. 1 durch die Grundflächen (umfaßt durch die Baulinie), und die Zahl der Vollgeschosse
  - die Teilflächen Nr. 2a, 2b und 3 durch die Größe der Grundfläche (umfasst durch die Baugrenze), die Baumasse (BM) sowie die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen
  - die Teilflächen Nr. 4 und 5 durch die Größe der Grundfläche (umfaßt durch die Baugrenze) und die maximale Höhe (= analog der Firsthöhe) der baulichen Anlagen

## 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bestimmt (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

- 3.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
- 3.3 Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, und zwar in den Bereichen, die im Bebauungsplan hierfür besonders ausgewiesen sind. Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Die Straßenquerschnitte der B 313 und die Einmündung der gebietlichen Erschließung sind nach Maßgabe des Straßenbauamtes Konstanz herzustellen. Dabei sind Links- und Rechtsabbiegespuren sowie eine Fuß-/Radwegquerung mitzuverwirklichen.
- 4.2 Das im zeichnerischen Teil dargestellte Anfahrtsichtfeld umfasst die Fläche zwischen der dargestellten Sichtachse (250m Länge) und der B 313.
- Die Flächen sind so freizuhalten, daß ungehinderte Sicht für den KFZ-Verkehr bereits 250 m vor dem neuen Anschluß des Industriegebietes Schwackenreute gewährleistet ist. Ebenfalls so freizuhalten sind die übrigen im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtfelder.
- 4.3 Alle Fuß- und Radwege sowie Stellplätze sind in wassergebundenen Decken auszuführen. Stellplätze können auch als Schotterrassen ausgebildet werden.

5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 5.1 Im Freileitungsschutzstreifen sind nur Gehölze solcher kleinkronigen Strauch- und Baumarten zu pflanzen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,5 m (20 kV) nicht zurückgeschnitten werden müssen.
- 5.2 Bei den Bauvorhaben, bei denen das Grundstück von Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk-AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. In den Schnitten der Antragspläne ist die Bauwerkshöhe bezogen auf m.ü.NN anzugeben.

5.3 Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen (Trink-, Lösch- und Abwasser sowie Stromversorgung) sind im zeichnerischen Teil durch Planeintrag festgesetzt.

6. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche und private Grünflächen sind naturnah zu gestalten; dazu gehört insbesondere die Berücksichtigung der Pflanzliste im Anhang B des Bebauungsplanes.

7. WASSERFLÄCHEN UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9, Abs. 1 Nr.16 BauGB)

7.1 Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist nachhaltig im Produktionsprozess zu nutzen.

7.2 Anfallendes Regenwasser der Dachflächen der Teilflächen Nr. 2a und 2b (soweit nicht in den Produktionsprozess einspeisbar) sowie von nördlich der Halle gelegenen versiegelten Flächen ist nach Norden ins Gewässersystem der Ablach-Donau entsprechend der europäischen Wasserscheide flächig abzuleiten. Dach- und sonstige Versiegelungsflächen südlich der Teilflächen Nr. 2a/2b sind demgegenüber in Richtung Stockacher Aach- Rheinsystem ebenfalls flächig zu entwässern. In beiden Fällen ist eine zeitverzögerte Einleitung erforderlich.  
Eine Einleitung ins Grundwasser ist nicht statthaft.

7.3 Im Bereich der Flurstücke 160/6, 789, 790 und 160/4 ist die Anlage eines Löschweihers für die Teilflächen 1, 2a, 2b und 3 festgesetzt. Seine Größe ist nach Brandschutztechnischen Erfordernissen mit dem Brandschutzsachverständigen des Landratsamtes Konstanz festzulegen. Die konkrete Ausformung und Gestaltung im Gebäude hat in naturnaher Form zu erfolgen (siehe GOP, Kap. 4.1.1 Nr. n).

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die durch bezifferten Einschrieb gekennzeichneten Maßnahmen sind im Anhang A im Grünordnungsplan (Kap. 4) bestimmt.

9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Die auf Privatgelände verlaufenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Mühlingen, der Telekom bzw. der Badenwerk AG sind durch Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

10. ANPFLANZUNGEN UND ERHALT VON PFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a. u. b. BauGB)

10.1 Für die Bepflanzung der durch Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzten Bepflanzungen gelten die Anhänge/Pflanzlisten. Sichtdreiecke an Straßen sind dabei ebenso freizuhalten (siehe Planeintrag) wie die Schutzzonen der 20-KV-Freileitung.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB in VERBINDUNG MIT § 73 LBO)

11. DACHAUSBILDUNG (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

11.1 Es sind Dachneigungen zulässig, wie sie in den Nutzungsschablonen jeweils angegeben sind.

12. WERBEANLAGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

12.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur bis zur festgelegten maximalen Firsthöhe zulässig.

12.2 Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Herstellung zulässig, und dort nur bis zur festgelegten maximalen Firsthöhe.

**13. EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

- 13.1 Einfriedigungen sind zulässig in Form von Einzäunungen und als Hecken. Ihr Verlauf hat einen Mindestabstand von 5 m zur B 313, K 6109 und den DB-Gleisen einzuhalten.
- 13.2 Einzäunungen sind grundsätzlich zu begrünen, wobei Pflanzen gemäß der Anlage B zu verwenden sind.

**14. FLÄCHEN OHNE GEBÄUDE (§73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

- 14.1 Nicht bebaute Flächen sind naturnah anzulegen und zu unterhalten; bei Gehölzanzpflanzungen gilt die Pflanzliste im Anhang B.
- 14.2 Abstell- und Lagerplätze und ähnliche, nicht mit Gebäuden bebaute Nutzflächen sind in Abhängigkeit von Art ihrer Nutzung, der Intensität ihrer Beanspruchung im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Konstanz mit Oberflächenbelegen zu gestalten, die eine maximale Versickerungsfähigkeit gewährleisten.

**15. HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

- 15.1 Die maximalen Firsthöhen bemessen sich ab der Oberkante Erdgeschoßhöhe (EFH). Die Festsetzung der EFH muß in Anpassung an die nächste öffentliche Infrastruktur (Straße oder Gleise) erfolgen und ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Bauordnungsamt festzulegen.

Für die Teilflächen 4 und 5 gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Maximal-Höhen analog den Firsthöhen-Regelungen der übrigen Teilflächen, d. h. als höchste Obergrenze einer baulichen Anlage.

**16. FARBGEBUNG BAULICHER ANGABEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 16.1 Bei der Farbgebung der baulichen Anlagen sind gedeckte, dunkle Farben in Abstimmung mit der Gemeinde Mühllingen zu verwenden.

17. WALDABSTAND (§ 4 Abs. 3 LBO)

17.1 Für einen Teilbereich der Teilfläche 2b ist ein um 5 m reduzierter Waldabstand von 25m einzuhalten. Durch Planeintrag im zeichnerischen Teil sind im übrigen die Flächen gekennzeichnet, für die ein 30m - Abstand baulicher Anlagen zum Wald einzuhalten ist.

18. SICHERUNG VON BODENFUNDEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

18.1 Da bei Grabungen mit vorgeschichtlichen Bodenfunden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- oder anderer Erdarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen.

19. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)

19.1 Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können im Einvernehmen mit der Gemeinde Mühligen und der zuständigen Baurechtsbehörde getroffen werden.

20. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 213 Abs. 1 und 2 BauGB)

20.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 213 des Baugesetzbuches handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu wider handelt.



# Bebauungsplan Mühligen Schwackenreute

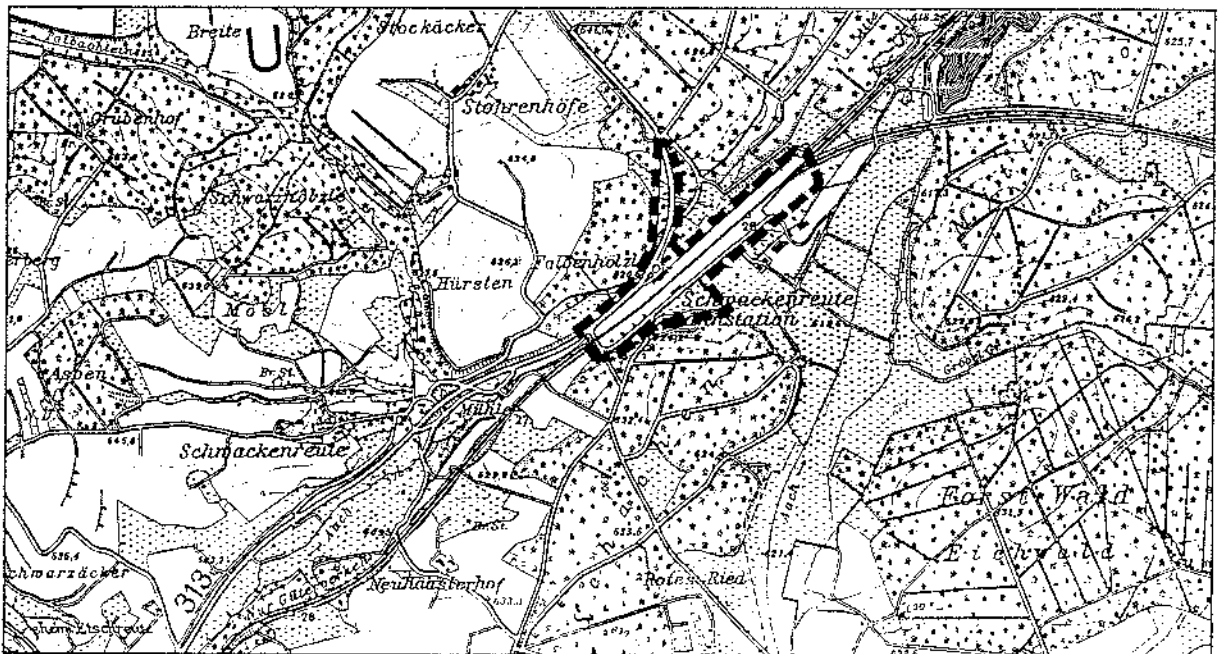
## III. B E G R Ü N D U N G

### 1. PLANVERANLASSUNG

Aufgrund konkreter Bedarfsanmeldungen für gewerblich-industrielle Flächen sieht sich die Gemeinde Mühligen veranlaßt, im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit die bauleitplanerischen Voraussetzungen herzustellen, um mit der Schaffung von Arbeitsplätzen ihre überdeutlichen Strukturschwächen abzubauen und die kaum vorhandenen Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung in der eigenen Gemeinde zu verbessern.

#### Abb. 1

Lage des Planungsgebietes (TK 1:25.000 Nr. 8020)

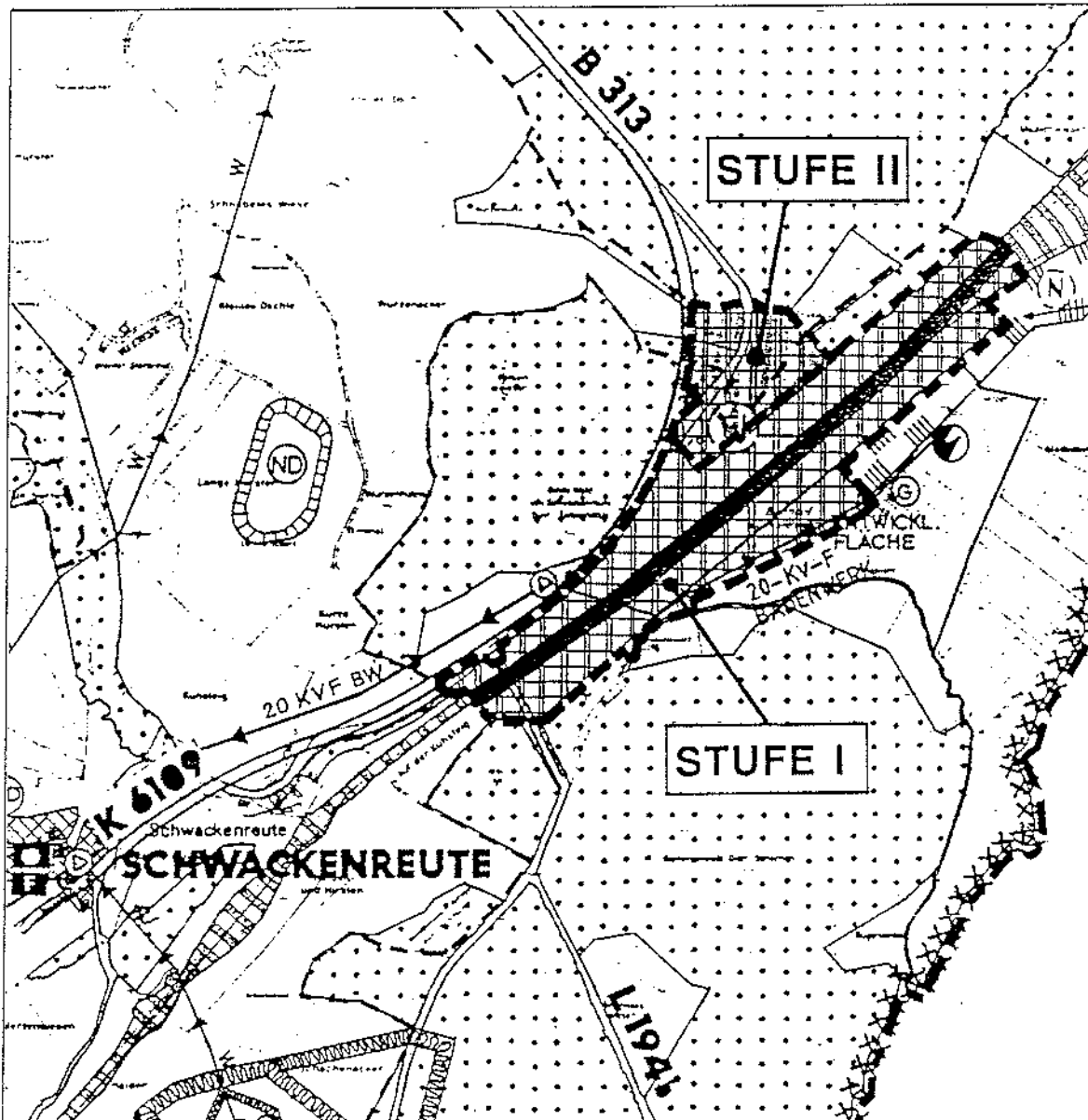


## 2. PLANUNGSGBIET

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,0 km westlich des Ortskernes von Schwackenreute. Zwischen dem Plangebiet und der Ortslage verläuft eine linienhafte Verbindung, die durch die Stockacher Aach, die begleitende B 313 und die Schienenstrecke Radolfzell-Mengen gebildet wird. Dabei wird von einer Flächengröße von ca. 13 ha ausgegangen, die als 1. Stufe einer insgesamt größeren zusammenhängenden Fläche (siehe Flächennutzungsplan 4.1.1) überplant werden soll.

Abb. 2

Auszug aus geltendem Flächennutzungsplan (s. 4.1.1)



### 3. LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

siehe Anhang A: Grünordnungsplan Kap. 3

## **4. SOZIOÖKONOMISCHE GRUNDLAGEN**

### **4.1 Flächennutzungsplanung und Flächenbedarf**

Flächen für eine gewerblich-industrielle Bebauung standen in dem in der Gemeinde Mühlingen gültigen Flächennutzungsplan nicht zur Verfügung. Als wichtigster Interessent und Investor trat die Firma Tego-Metall an die Gemeinde Mühlingen mit einem Flächenbedarf von ca. 6-8 ha im Bereich der Gleisanlagen des ehem. Bahnhofs Schwackenreute heran. Dies nahm die Gemeinde Mühlingen im Hinblick auf eine notwendige Flächenvorsorge für weitere Betriebe in mittelfristiger Perspektive zum Anlaß, eine Änderung der derzeitigen Flächennutzung anzustreben. Daraus resultierte die Flächennutzungsplanänderung für den Bereich "Industriegebiet Bahnhof Schwackenreute", die am 31.10.1991 mit der Bekanntmachung bestandskräftig als Änderungsfläche 12 der 6. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Stockach bestandskräftig wurde. Die Gesamtfläche der 6. Änderung umfaßt ca. 16 ha.

#### **4.1.2 Gleisanschluß**

Der maßgebliche Investor, die Fa. Tego-Metall ist aufgrund ihrer Warenan- und auslieferung auf einen Gleisanschluß angewiesen: ca. 70-80% der eingehenden Ware sowie 90-95% der ausgehenden Ware werden über die Schiene vertrieben. Der schienenbezogene Ablauf bzw. das entsprechende Verkehrsaufkommen ist durch die Produktionskapazität in der jeweiligen Fertigungshalle begrenzt:

Ein mit Material eingehender Vollzug (5-10 Waggon) wird sukzessive aufgearbeitet und nach vollständiger Aufarbeitung in die gleichen Waggon wieder verladen, so daß im Optimalfall Anlieferung und Abtransport mit dem gleichen Zug erfolgen.

Verkehrspolitisch ist die Aktivität der Fa. Tego-Metall zur Erhaltung der Schienenstrecke Radolfzell-Mengen als außerordentlich hoch einzuschätzen, da nur durch diese Firma und ihre Betriebsstätten entlang dieser Schienenachse (der nächste Produktionsstandort liegt in Sauldorf) die Strecke vor einer endgültigen Stilllegung und damit vor dem heute i.d. R gleich erfolgenden Streckenabbau (Schleifen!) bewahrt werden konnte.

#### **4.1.3 Strukturschwäche der Gemeinde**

##### **- Beschäftigte:**

Bei 1835 EW weist Mühlingen 287 versicherungspflichtige Beschäftigte auf, das entspricht einem Prozentsatz von 15,6%. Der Landkreis Konstanz weist im Vergleich dazu einen Beschäftigtenanteil von 42,4% aus (Statistik von

B.-W. , Band 404, Heft 8, S. 182/83).

- Pendlerstatistik:

Der Erwerbstätigenanteil am Wohnort liegt prozentual gesehen in Mühlingen mit 41,4% in etwa auf dem Niveau des Landkreises Konstanz (41,9). Dagegen weist die Gemeinde Mühlingen mit 117 Einpendlern gegenüber 593 Auspendlern ein absolutes und für strukturschwache Gemeinden typisches Defizit auf:

81,7% der Erwerbstätigen am Wohnort pendeln aus, wobei 57% der Auspendler dies in Richtung Stockach tun (Statistik von B.-W., Band 402, Heft 1, S. 268/360).

- Arbeitsstätten:

In Mühlingen existieren 80 Arbeitsstätten; dies ist eine Verringerung von 1970 um eine Arbeitsstätte. Durchschnittlich beträgt die Anzahl der Beschäftigten pro Betrieb in Mühlingen 3,6 während der Landkreis Konstanz und der Regierungsbezirk bei 10,1 Beschäftigten pro Betrieb liegen. Dies weist auf die "Ministruktur" der Mühlinger Betriebe hin (Statistik von B.-W., Band 402, Heft 7, Teil A bzw. B, S. 261 bzw. 268).

#### 4.1.4 Gewerbesteuer

Das Netto-Gewerbesteuer-Aufkommen im Jahr 1990 liegt bei unter DM 100,00 pro Einwohner; zum Vergleich: die kreisangehörigen Gemeinden im Land Baden-Württemberg liegen bei DM 499,00 pro EW, die Stadtkreise sogar bei DM 907,00 pro EW (Gemeindetag-Info Nr. 793/91 vom 20.09.1991).

#### 4.1.5 Planungserfordernis

Allein aus diesen vorgenannten Daten läßt sich die Zuordnung der Gemeinde Mühlingen zum ländlichen, strukturschwachen Raum ablesen. Im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung und Planungshoheit ist daher die Gemeinde Mühlingen verpflichtet, aus Gründen der Daseinsvorsorge für ihre Einwohner auf Strukturverbesserungen hinzuwirken.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist es den Gemeinden auferlegt, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund folgender Sachverhalte trifft die Notwendigkeit der Erstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im vorliegenden Fall zu:

- Das Gebiet benötigt einen verkehrlichen Anschluß an die B 313.
- Die Bebaubarkeit der Flächen ist nur möglich durch Verlegung von Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn. Zu berücksichtigen sind vorhandene Nutzungen wie z. B. das

Kieswerk mit Verladekopf und Straßenzufahrt und ein Flüssiggaslager.

- Die Bereiche Ver- und Entsorgung im weitesten Sinne (z. B. Brandschutz-Wasserversorgung) sind aufzunehmen.
- Landschaftsökologischen Erfordernissen ist bei dieser Flächenausweisung im Außenbereich Rechnung zu tragen.
- Eine Betroffenheitsanalyse für im Umfeld vorkommende Wohnnutzung ist Voraussetzung für eine sachgerechte Entscheidung.

Für eine nachvollziehbare und sachgerechte Entscheidung sind - nicht nur - zu den o.g. Punkten Grundlagen zu erheben, die einerseits die wesentlichen Gesichtspunkte enthalten und zum anderen die Nachvollziehbarkeit einer zu treffenden Entscheidung über eine mögliche Bebauung der Fläche gewährleisten.

## **5. PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN**

### **5.1 Ökologische Erfordernisse**

siehe Grünordnungsplan Anhang A, Kap. 4

### **5.2 Sozioökonomische Vorstellungen**

#### **5.2.1 Aus übergeordneter Sicht**

Im geltenden Landesentwicklungsplan wird neben den insbesondere freiraumbezogenen Funktionszuweisungen dem ländlichen Raum die Entwicklung in Richtung gleichwertiger Lebensbedingungen nicht nur zugebilligt, sondern für ihn als Richtlinie festgesetzt. Im konkreten Fall der Gemeinde Mühlingen, bestehen daher außerordentliche Defizite in ihrer ökonomischen Situation.

#### **5.2.2 Aus der Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung**

Die Gemeinde Mühlingen ist daher bestrebt, insbesondere durch die Schaffung von Arbeitsplätzen ihre ökonomische Struktur - auch für ihre Bürger - zu verbessern. Die Raumordnung kritisiert, daß hiermit über die Eigenentwicklung der Gemeinde Mühlingen hinaus Siedlungsentwicklung betrieben wird, wobei Eigenentwicklung i. S. des "aus-sich-Heraus-Entwickelns" definiert wird. Für die Gemeinde Mühlingen steht dem gegenüber vielmehr die Forderung nach "gleichwertigen Lebensbedingungen" im Vordergrund, die hier so ausgelegt werden, daß Entwicklungen, die ökonomische "Schlußlichtposition" zu verlassen, die Möglichkeit bieten, ebenso unter den Begriff einer Eigenentwicklung gefaßt werden können. Die Gemeinde Mühlingen ist bestrebt,

zum einen eine maßvolle Flächenausweisung zu betreiben und zum anderen, dem ländlichen Raum angemessenes Gewerbe und Industrie anzusiedeln, das keine größeren Emissionen bzw. Immissionen hervorruft. Da der von der Gemeinde Mühligen in Auftrag gegebene und so gewünschte Grünordnungsplan mit Bilanzierungen, umfassenden quantitativen und qualitativen Wertungen und Ausgleichsmaßnahmen arbeitet, sind darin Grundzüge einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung enthalten.

### 5.2.3 Städtebauliche Zielsetzungen und Planungskonzeption

1. Es soll ein gestaffeltes Gewerbe- und Industriegebiet - letzteres mit Einschränkungen verwirklicht werden, das unter umweltverträglichen Gesichtspunkten der ländlichen Situation unter Berücksichtigung der Misch-(Wohn-)nutzung im Umfeld, den regional bedeutsamen Biotopen und dem großflächig offen liegenden Grundwasserkörper (beides zum Teil in der Entstehung durch Kiesabbau im Bereich der Ablach) angemessen ist. Gleichzeitig sollen in dieser Außenbereichsanlage typisch siedlungsbezogene Nutzungen und Funktionen ausgeschlossen werden.
2. Der Standort soll ausschließlich Betrieben, die Gleisanschluß benötigen und eine nachhaltige Nutzung der Schienenverkehrsstrecken garantieren, vorbehalten bleiben.
3. Ein dennoch erforderlicher Anschluß an die B313 ist unter Berücksichtigung einer 2. Ausbaustufe (über den derzeitigen Bebauungsplan hinausgehende Restfläche der 6. FNP-Änderung) zentral und möglichst kurz auszuwählen. Es soll versucht werden, im Zuge des Anschlußneubaus gleichzeitig nordwestlich der B 313 eine ca. 400 m lange Lücke im Radwegenetz parallel zur B 313 zu schließen.
4. Es soll eine optimale Geländeausnutzung vorgesehen werden, die der Bodenschutzzielsetzung eines schonenden Umgangs mit dem Boden dadurch Rechnung trägt, daß eine maximale Bebaubarkeit angestrebt wird. Dazu zählt auch, Leitungsverkabelungen dort zu verwirklichen, wo mit diesen Freileitungen ansonsten bebaubare Fläche nicht nutzbar wäre. Optimale Geländeausnutzung bedeutet bezüglich der Nebenflächen (Parkierung, Restflächen usw.) die jeweils naturnächste Gestaltung umzusetzen; um Eingriffe so gering wie möglich zu halten.
5. Als kulturbedeutsames Zeugnis soll die Gebäudesubstanz des Bahnhofs Schwackenreute erhalten bleiben. Historisch war der Bahnhof Schwackenreute als ein Bahnhof mit regionaler Bedeutung geplant, an dem sich Linien aus Richtung Pfullendorf, Stockach/Radolfzell und Meß-

kirch/Mengen zentral trafen. Diese um die Jahrhundertwende geplante und realisierte Drehscheibe ist heute durch ein teilweise Abbau der Strecke Pfullendorf zwar tatsächlich nicht mehr gegeben, gleichwohl dokumentiert Schwackenreute die damalige Dominanz des Verkehrsmittels Eisenbahn, wie sie heute kaum noch zu erahnen ist. Daher soll eine Einbindung der historischen Bausubstanz in die künftige bauliche Konzeption der gewerblich industriellen Produktion eingebunden werden.

6. Grünordnerische Maßnahmen sollen eine soweit als mögliche, landschaftsgerechte Einbindung der großvolumigen Produktionsanlagen sicherstellen, die in dem Bebauungsplan übernommen werden.
7. Der Bebauungsplan soll im Grünordnungsplan auf seine Umweltverträglichkeit hin untersucht werden, soweit im wesentlichen vorhandene Daten dies zulassen bzw. solche relativ einfach erhoben werden können. Dazu sind die Naturfaktoren
  - Arten- und Biotoppotential,
  - Boden,
  - Wasser und
  - Klima sowie die anthropogen- umfeldbezogenen Punkte
  - Landschaft und Erholung sowie
  - Konflikte Mensch- Nutzung
  - in ihrem Bestand, ihrer Eignung, Empfindlichkeit und Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes
  - zu untersuchen,
  - zu bewerten,
  - nicht notwendige Konflikte zu vermeiden und
  - notwendige Eingriffe zu verringern und
  - auszugleichen.

## 6. UMSETZUNG STÄDTEBAULICHER-ÖKOLOGISCHER VORSTELLUNGEN

### 6.1 Begründung der Festsetzung

#### 6.1.1 Zeichnerische Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung der Fläche als Industriegebiet soll in der Gemeinde Mühligen der dafür einzig mögliche Standort einer solchen Nutzung zugeführt werden. Gleichwohl ist entsprechend den textlichen Festsetzungen eine Nutzungsabstaffelung bis zum Gewerbegebiet in Richtung geringerer Emissionsträchtigkeit festgesetzt und es bestehen danach Einschränkungen für die industrielle Nutzbarkeit im Hinblick auf obere Emissionsgrenzen (siehe Kap. 6.1.2!)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

###### Zu Teilfläche 1:

Mit der angegebenen absoluten Größe der Grundfläche von 620 qm wird die derzeitige Grundfläche des vorhandenen Bahnhofs Schwackenreute umfaßt. Die Festsetzungen ein bzw. zwei Geschosse bedeuten die Erhaltung des heutigen Bestandes (der heutige Bestand weist eine Geschoßhöhe von einem Geschoß im südlichen und nördlichen Flügel und von zwei Geschossen im Mitteltrakt auf). Die städtebauliche Verhältnismäßigkeit in Kubatur und Höhenentwicklung zu den Teilflächen 2a und 3 kann nicht angeglichen werden, da sonst die Denkmalschutzwürdigkeit des Bahnhofs zerstört wäre. Eine dementsprechende Überlegung verdeutlichen die Fotomontagen 11-13 im Anhang A, die den heutigen Bestand des Bahnhofs und die mögliche Gebäudeerhöhung um zwei zusätzliche Geschosse gegenüber den Teilflächen 2a und 3 zeigt.

Als einzig denkbare Nutzbarkeit wird ein Büro- und Verwaltungsgebäude im Bahnhofsgebäude vorgesehen.

###### Zu Teilfläche 2a, 2b und 3:

Die maximale Firsthöhe ergibt sich mit ca. 18 m aus der die Umgebung prägenden Waldhöhe, die sich in einem Bereich von 20-25 m bewegt. Zur Festlegung werden die jeweils nächstliegenden öffentlichen Erschließungseinrichtungen (Gleise oder Straße) herangezogen. Die festgesetzten Baumassen errechnen sich aus der minimalen Dachneigung von 3°, der entsprechenden Firsthöhe mit Satteldach und den überbaubaren Grundstücksflächen.

**Zu Teilfläche 4:**

Mit der maximalen Höhe von 12 m über der Oberkante öffentl. Gleisanlagen wird der Bestand des heutigen Verladekopfes berücksichtigt.

**Zu Teilfläche 5:**

Aufgrund oder Nutzungsart Flüssiggaslager wird hier eine maximale Höhe einer baulichen Höhenentwicklung von 6 m festgesetzt. Dies liesse ein eingeschossiges Gebäude mit Dach bzw. ein entsprechend hochgebautes Flüssiggaslager zu.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**Zu Teilfläche 1:**

Sie wird vollständig durch Baulinien umgrenzt; hiermit soll der Grundriß des vorhandenen Bahnhofs Schwackenreute als kulturhistorisch wertvolles Dokument erhalten bleiben (siehe S. 9 Nr. 2!).

**Zu Teilfläche 2a, 2b und 3**

Die Umschreibung durch eine Baugrenze gibt den Rahmen für eine maximale Überbauung; hierbei sind - im Falle der Teilflächen 2a und 2b, die vorhandenen Baufenstertiefen sowohl für den derzeitigen Investor als auch für andere gewerbliche Nutzungen verwendbar.

**Zu Teilfläche 4**

Als bebaubare Fläche wird lediglich der vorhandene Verladekopf festgesetzt.

**Zur Teilfläche 5:**

Die überbaubare Grundstücksfläche läßt wesentliche Erweiterungsöglichkeiten offen.

**4. Flächen für Nebenanlagen**

Ausgewiesene private Stellplatzflächen liefern den Nachweis, daß zu den Anlagen der Teilflächen 1, 2a, 2b und 3 ca. 140 Stellplätze separat ausgewiesen/nachgewiesen werden.

Weiterhin werden noch Stellplatzflächen zur Teilfläche 5 ausgewiesen, obgleich die derzeitigen Stellflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr einschl. der Umfahrbarkeit der Produktionshallen der Teilflächen 2a, 2b und 3 berücksichtigen brandschutztechnische Erfordernisse.

## 5. Öffentliche und private Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche mit Fahrbahn wird festgesetzt:

- a) der neue Anschluß an die B 313 mit innergebietslicher Erschließung und Anbindung der Stufe II sowie
- b) der Busendhaltepunkt mit Wendeschleife und Wartemöglichkeit.

zu a):

Hierbei sind im Zuge der B 313 eine von Norden her kommende Linksabbiegespur und eine von Süden her kommende Rechtsabbiegespur einzurichten. Hinzu kommt ein höhen gleicher Überweg von dem westlich verlaufenden Fuß-/Radweg mit begrünter Mitteltrennung. Von wesentlicher Bedeutung an diesem neu einzurichtenden Knotenpunkt ist die freizuhaltende Anfahrtssicht von 250 m, wie sie aufgrund der aktuell durchgeführten Geschwindigkeitsmessungen vom Polizeipräsidium Konstanz im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Konstanz als Anforderung vorgegeben ist. Nur über diesen Anschluß dürfen die Teilflächen 1-3 und mit kürzestmöglicher Anbindung die Erweiterungsstufe II zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen werden. Die eingetragenen Radien gelten als machbare Grundradien bei langsamer Fahrweise. Ordnungsrrechtlich bietet sich aufgrund der beengten Geländebeziehungen Tempo 30 an.

zu b):

Der ehemals vor dem Bahnhof gelegene Endhalte- und damit Umsteigepunkt der beiden aus Sigmaringen bzw. Stockach hier aufeinandertreffenden Linien wird somit geringfügig verlegt; es bleiben die gleichen Umsteigebeziehungen als auch Wartemöglichkeiten erhalten. Die Schleife soll im Bereich des eingetragenen H ausschließlich vom Busverkehr benutzt werden dürfen.

Als Anbauverbotszone sind die mit 20m (B 313) und 15m (K 6109) gesetzlich festgelegten (§ 22 StrG) nicht bebaubaren Abstandsflächen straßenbegleitend übernommen. Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie 6m vom befestigten Fahrbahnrand entfernt, blendfrei und ohne Ein-/Ausfahrmöglichkeit zur klassifizierten Straße gestaltet sind. Ein Ein- und Ausfahrverbot bzgl. der B 313 und der K 6109 wird übernommen mit Ausnahme der Einmündungen (K 6109 in B 313, Industriegebietszufahrt in B 313, Kieswerkzufahrt in K 6109) und der Fuß- und Radwegquerung. Wie alle vorgenannten Punkte werden auch die freizuhaltenden Sichtfelder in den Einmündungsbereichen aus Verkehrssicherheitsgründen in die zeichnerische Festsetzungen übernommen.

An der K 6109 findet keine direkte Änderung statt; lediglich die Einmündung der privaten "Kiesstraße", die die Teilfläche 5 und 4 erschließt, soll verbessert werden

(Auftreffwinkel 60-70° anstatt bisher 45°) durch Verbreiterung der letzten 50 m vor der Einmündung auf 6,5 m Breite. Für die "Kiesstraße" selber wird die Beibehaltung der derzeitigen Breite festgesetzt, wobei Änderungen über zwei Ausweichstellen bei einem Straßenquerschnitt von ca. 8 m auf jeweils etwa 25 m Länge den Gegenverkehr ermöglichen sollen. Die Abstände der dann mit der Einmündungsaufweitung insgesamt drei Ausweichmöglichkeiten liegen bei geringer Frequentierung ausschließlich durch das Kieswerk und gradlinig weiter Sicht mit 200 m und 270 m in angemessenen Reichweiten.

Die vorgelegte Gleiskonzeption entspricht einer Neuplanung der Deutschen Bundesbahn-Regionalstelle Basel, die in Zusammenarbeit mit dem derzeitigen Investor sowie den beiden vorhandenen Gleisanschlußnutzern (Kieswerk, Flüssiggaslager) abgestimmt ist. Sowohl das Kieswerk mit seinem Verladekopf als auch das Flüssiggaslager haben jeweils eigene Gleise, die ein Verladen möglich machen. Das durchgehende Hauptgleis liegt unterhalb der (eingetragenen) möglichen neuen Grundstücksgrenze und den oberhalb gelegenen privaten Gleisanteilen des derzeitigen Investors.

Es wird ein im Bebauungsplan ca. 320 m langes Teilstück eines neuen Radweges parallel zur B 313 (mit mind. 3,50m Abstand) festgesetzt. Damit schließt sich eine Lücke im regionalen Radwegenetz, da sowohl nach Norden in Richtung Krumbach als auch nach Süden/Schwackenreute die jeweilige Weiterführung besteht. Im Bebauungsplan sind damit ca. 80 %, außerhalb 20 % des zu vervollständigenden Abschnitts enthalten. Die damit im Zusammenhang anfallenden Erdmassen können im Zuge der Rekultivierungsarbeiten durch das Kieswerk an den Baggerseen verwendet werden.

## 6. Flächen für Versorgungsanlagen

Festgesetzt werden im Bebauungsplan an Leitungen:

- eine 20 KV-Leitung und eine Gebäudeversorgungsleitung (380 V) vom Flst. Nr. 811/2 über die B 113 in Richtung Teilfläche 3 verlaufend. Von dort ist eine Verkabelung vorgesehen, die - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zugunsten der Badenwerk AG auf dem Privatgrundstück abgesichert, einerseits in Richtung öffentlicher Erschließung (damit zur Stufe 2) verläuft und andererseits zwischen den Teilflächen 3 und 2a nach Osten abknickend Bahngleise und "Kiesstraße" unterquert und auf dem Flurstück Nr. 160/4 zu den dort vorhandenen Masten unterirdisch geleitet wird. Von diesen Masten aus verläuft die Weiterführung oberirdisch.

Die Begründung für eine Verkabelung liegt in der mit ca. 1,2 ha langfristig nicht nutzbaren Fläche, die darüber hinaus die optimale Erschließung zentral zwischen

den Teilflächen 3 und 2a/2b nicht ausnutzen könnte.

- Als weitere Leitung ist die der Telekom zuzuordnende Telegrafienleitung zwischen Teilfläche 2a/2b und der nördlich parallel dazu verlaufenden Bebauungsplangrenze festzusetzen. Dabei wird im Teilstück parallel zur Fläche der Teilflächen 2a/2b eine Verkabelung in die je hälftig öffentliche und private Erschließung (letzteres abgesichert durch Leitungsrechte zugunsten der TELEKOM) vorgesehen, damit:
  - a) im Zusammenhang mit den Erschließungsstraßen (privat, öffentlich) eine kostengünstige Verkabelung erreicht werden kann, die eine spätere Anbindung der Stufe II jetzt mit ökonomischem Vorteil regelt und
  - b) der an dieser Stelle entlang der Bebauungsplangrenze nord-süd- und ost-west verlaufende, öffentliche und private Grünstreifen zum einen in seiner Biotopvernetzungsfunction entlang des Grabens/der Böschung als gliederndes Element zwischen Bebauungsplanstufe I und späterer Stufe II bereits jetzt ausgestaltet werden kann und (ab dem Ende der privaten Erschließungsstraße bis zum Wendehammer wäre eine oberirdische Weiterleitung unproblematisch)
  - c) zum dritten mit diesem biotopvernetzenden Element auch eine landschaftliche Einbindung/Abpflanzung der Teilflächen 2a/2b mit ihren beachtlichen baulichen Höhenentwicklungen zur B 313 hin gewährleistet ist.

Die Telekom ist im Hinblick auf vorhandene bzw. zu erneuernde FM-Anlagen am weiteren Planverfahren zu beteiligen.

## 7. Wasserflächen

Hier wird lediglich die Anlage eines naturnahen Löschweihers (zur Begründung: siehe 6.1.2 - 8. S. 23!) festgesetzt, wobei dessen exakte Lage und Größe sich erst aus der

- Bedarfsgröße "Löschwasser" im Bezug auf die zu verwirklichenden Produktionsanlagen und -techniken und die damit zusammenhängenden Anforderungen und
- zum zweiten nach den Erfordernissen eines Wasserrechtsverfahrens richten muß.

## 8. Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Hierbei handelt es sich im wesentlichen um Restflächen der genannten Nutzungen, die mit der eigentlichen Gebietscharakteristik und nutzungsbezogenen Zielsetzungen kaum in Konflikt kommen. Lediglich durch die Waldabstandsregelung fallen im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes parallel zum außerhalb liegenden Flurstück 160/2 Flächen

in einer Größe von 0,5 ha heraus, wobei es sich hier um einen 250 m langen und 20 m breiten Geländestreifen handelt, der sich potentiell nutzbar im Verlauf von Norden nach Süden betrachtet von 15 m auf ca. 45 m verbreitert und damit insgesamt eine nur schwer nutzbare Fläche ergibt. Gleichwohl wäre vorstellbar, daß sich hier an dieser Stelle Einrichtungen ohne Feuerungsstätten - aus dem ausschlaggebenden Grund für den Waldabstand, einrichten könnten; in diesem Zusammenhang sei an das Flüssiggaslager mit seinen erheblichen Abstandsflächen (siehe Kapitel 6.1.2) erinnert.

#### 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Alle Maßnahmen die hier aufgeführt sind, erfahren im Gegensatz zu den unter 11. genannten Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen konkrete flächenbezogene Vorgaben, die eine **Veränderung** des derzeitigen Zustandes in Richtung einer ökologischen Verbesserung zum Ziel haben. Es handelt sich hier im wesentlichen um (die Bezifferung ist dem Maßnahmenteil des Grünordnungsplanes entnommen, Anhang A):

- Rückumwandlung von Acker in extensives Grünland (4.1.1 k)
- um die Festsetzung von Pflanzgebieten mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste im Anhang B (4.1.1 e/4.1.2 g)
- um die Anlage des naturnahen Löschweihers und das drumherum zu extensivierende Grünland (ohne Düngung, 1- bis 2-schürig; 4.1.1 n/4.1.1 l)
- der Anlage eines Magerrasens im Zuge der freizuhaltenen Sichtachsenfläche westlich der B 313 (4.1.1 f),
- westlich des Radweges die Anlage einer Trockenmauer zur Stützung der an dieser Stelle sehr steilen Böschung, sowie der Ausbildung eines Waldtraufes an der Böschungsoberkante (4.1.2 i),
- dem Umbau eines Feldgehölzes westlich der Einmündung der "Kiesstraße" in die K 6109 durch sukzessive Entnahme der Fichten und Ersatz durch standortheimische Laubbäume (4.1.1 g) sowie
- der Anpflanzung einer dichten Erlenreihe entlang der mittleren Hochwasserlinie im Prallhang der Stockacher-Aach südlich der K 6109 (4.1.1 h).

Der Umfang dieser Verbesserungsmaßnahmen umfaßt bis auf einen Restbedarf von ca. 5.000 qm einen 1:1 Flächenausgleich in der Vorher-/Nachher-Bilanz, wobei in den Bestand lediglich die hochwertigen - z.B. nach Biotopschutzgesetz zu wertenden Flächen einbezogen wurden, während in die Nachher-Bilanz Flächen einfließen, die

auch in mittel- bis langfristiger Zeit nicht diese landschaftsökologische Wertstufe erreichen werden. Damit soll einerseits gesagt werden, wie notwendig es ist, die im Grünordnungsplan dargelegten Maßnahmen durchzusetzen, andererseits aber auch deutlich gemacht werden, daß es sich hierbei nicht um einen vollständigen Ausgleich handeln kann. Dieser ist im übrigen im derzeitigen Bebauungsplangebiet selbst nicht möglich.

Die o. g. 5000 qm sind demzufolge als Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle nachzuweisen. Sollte dies im angrenzenden Landkreis Sigmaringen der Fall sein, so ist eine Bestätigung durch die dortige Untere Naturschutzbehörde vorzulegen.

In diese Bilanz eingeflossen ist eine zu rekultivierende Fläche an der B 313, bei der ein vorhandener land- und forstwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg von der B 313 abgehängt wird und nur noch als Zufahrt für die Forstarbeiterstelle auf dem Flurstück 774 angesehen wird. Die Rekultivierung ist zwangsläufig eine Folge des neuen Knotenpunktsanschlusses an die B 313.

Im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen soll auf das Kap. 4.1.1 des Grünordnungsplanes und die darin genannten Möglichkeiten verwiesen werden (Anhang A).

#### **10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Wie bereits unter Punkt 6 Flächen für Versorgungsanlagen genannt, sind sämtliche auf Privatgrund verlaufenden Leitungen als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan zu belastende Flächen festgesetzt.

#### **11. Anpflanzungen und Erhalt von Pflanzungen**

Die Anpflanzung von Bäumen unterschiedlicher Höhenentwicklung/Wuchs verfolgen zwei Ziele:

- die landschaftliche Einbindung einerseits und
- die Entwicklung ökologisch bedeutsamer Biototypen (hier Steuobstwiesen).

An Vegetationsbeständen einschl. Gewässer, an denen keine Änderungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt stattfinden sollen erfolgt die Festsetzung als Bindung = Erhalt dieser Flächen im jetzigen Zustand.

#### **12. Sonstige Festsetzungen**

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt durch die Unterteilung in die

einzelnen Teilflächen und die damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten, sofern nicht Grundstücksgrenzen oder öffentliche Erschließungsanlagen sowie angedeutete Grundstücksgrenzen dies überflüssig machen. Zur Information ist neben der Grenze des aktuellen räumlichen Geltungsgebietes des Bebauungsplanes der Stufe I auch in schwächerer Form die Abgrenzung der Stufe II mit aufgenommen.

Neue Aufschüttungen bzw. Abgrabungen ergeben sich im wesentlichen im Bereich westlich der B 313 durch die Freihaltung der Sichtachse, sowie der Erschließungsanbindung an die Stufe II.

Öffentliche Grünflächen sind im Plan festgesetzt und umfassen auch Flächen, die gleichzeitig als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind.

Der Einstufung des Bahnhofes und sein es nördlich gelegenen Nebengebäudes als Kulturdenkmal (§ 2 DSchG) durch das Landesdenkmalamt folgend, wird eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Zusätzlich wird ein Modernisierungsgebot (Satzung nach § 177 BauGB) für den Bahnhof mit festgesetzt, um dieses Kerndokument der historischen Gesamtanlage angemessen zu würdigen.

### **13. Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Gestaltung baulicher Anlagen wird auf Mindestmaß reduziert: Lediglich für die Teilfläche 1 als dem ehemaligen Bahnhofsgebäude werden mit der Angabe der Firstrichtung und der Festsetzung eines Walmdaches und den dazugehörigen (= bestandsbezogenen) Dachflächenneigungen sehr konkrete Festsetzungen getroffen. Für die Teilflächen 2A und 2B sowie 3 werden dagegen lediglich das Satteldach in einer Neigung von 3° bis 15° ohne weitere Vorgaben festgesetzt. Dies trifft für die übrigen Teilflächen in noch stärkerem Maße zu, da hier keine städtebaulichen Zielsetzungen als solche erkennbar sind.

### **14. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes**

Sie folgt grundsätzlich der Fortschreibung des FNP und nimmt dessen Grenzen auf. Abweichungen dieser als Stufe I bezeichneten Abgrenzung betreffen:

- den zusätzlichen Flächenbedarf für einen Löschweier als die z. Zt. erkennbar günstigste Lösung in Hinblick auf Brandschutzerfordernisse, (s. 6.1.2, Nr. 8!),
- die zusätzlichen Flächen für freizuhaltende Sichtfelder im Zuge der B 313 zum neu geplanten Anschluß,
- die Flächenreduktion um eine später realisierbare, hier nur informell dargestellte Stufe II und

- die Flächenreduktion um die südlichen Flurstücke 791, 792, 793 sowie der größere Teil von 160/4.

### 6.1.2 Textliche Festsetzungen .

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das gestaffelte Gewerbe-/Industriegebiet ist durch folgende Rahmenbedingungen in der vorliegenden Form festgesetzt:

- a) Die Teilfläche 1 gemäß 1.2.1 und die Teilfläche 3 gemäß 1.2.2 der textlichen Festsetzung werden als Gewerbegebiet deswegen festgesetzt, da auf den Flst. Nr. 811/2 und 802 westlich bzw. östlich des Bebauungsplangebietes Streusiedlungen/ehem. Aussiedlungen in Form zweier Einzelhöfe mit Mischnutzungscharakter einschl. Wohnen existieren. Sowohl die Nutzungscharakteristik der baulichen Anlagen selbst als auch deren Vorbelastung durch die B 313 im Fall des Flurstücks 811/2 und der "Kiesstraße" im Falle des Anwesens auf Flst.Nr. 802 lassen eine Einstufung als Gewerbegebiet zu.

Auf der Teilfläche 1 wird die weitergehende Einschränkung getroffen, dort nur ein Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig werden zu lassen. Dies deshalb, da auf dieser Teilfläche die mögliche Gebäudecharakteristik nur dienstleistungsbezogene Tätigkeiten zuläßt, nicht aber als Produktionsstandort in Frage kommt.

- b) Die Teilfläche 2a gemäß 1.1.1 und 2b gemäß 1.1.2 werden als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Für die Teilfläche 2a werden alle Anlagen ausgeschlossen, die eine Genehmigung nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesemissionsschutzgesetzes bedürfen. Hierzu ist zu ergänzen, daß mit den vom Industriegebiet ausgehenden Emissionen an den genannten Standorten der beiden Mischnutzungen (Flurstück 811/2 nordwest. B 313 und 802 südöst. der Kiesstraße) keine höheren Emissionswerte als 55 dB(A) nachts erreicht werden sollen. Dies ist ein vermittelnder Ansatz zwischen dem nach Baunutzungsverordnung zumutbaren Lärmpegel (Mischgebiet 60/45 dB(A) tags/nachts), diesem im Aussenbereich allerdings nicht als Anspruch einzuhaltenden Wert und den von einer im Industriegebiet gelegenen Produktionsanlage ausgehenden möglichen Emissionen (70/70 dB(A) tags/nachts). Die nächste Entfernung zwischen Industriegebiet und der Mischnutzung auf Flst. Nr. 802 beträgt ca 130 m, was gemäß DIN 18005, Bild 19 einer in etwa Lärminderung um ca. 10 dB(A)

entspricht. Für diesen Bereich sollte allerdings weitergehend eine Minderung derart erreicht werden, daß an diesem wie auch am nördlich der B 313 gelegenen Anwesen Emissionswerte von 55dB(A) nachts nicht überschritten werden. Als Anhaltspunkt hierzu dient unter anderem die analoge Übertragung zum Lärmschutz an Verkehrswegen (16. VO zur Durchführung des Bundesemissionsschutzgesetzes/ Verkehrslärmschutzverordnung), die für Mischgebiete in der **Lärmvorsorge** Nachtwerte von 54 dB(A) bei KFZ/Verkehr und 57 dB(A) bei Eisenbahnverkehr vorsieht.

Die Grenzziehung zum Gebiet 2b begründet sich darin, daß dieser 260m Abstand bei freier Schallausbreitung die Distanz ist, die eine Lärmreduktion um etwa 15 dB(A) (bei in etwa gleicher Höhenlage von Emissionsquelle und Immissionsort) erreichbar wäre, d. h. eine Reduktion von 70 auf 55 dB(A) nachts soll gegeben sein.

Für die Teilfläche 2b als dem weiter von möglichen empfindlichen Nutzungen abgewandten Industriegebietsbereich wird dementsprechend eine stärkere, emittierende Nutzung zugelassen, die sich darin ausdrückt, daß hier Anlagen zugelassen sind, die nach § 19 BImSchG in einem vereinfachten Verfahren genehmigt werden können; das heißt im Umkehrschluß, daß die Anlagen nicht zugelassen sind, die ein förmliches Verfahren nach § 10 BImSchG (förmliches Verfahren) erfordern.

Aufgrund der Knappheit von gewerblich-industriell nutzbaren Flächen auf der Gemarkung Mühligen sollen die landwirtschaftlich-industriellen Nutzungen ausgeschlossen werden aus allen Teilflächen, die eine Industriegebietscharakteristik im Bebauungsplan ermöglichen.

- c) Für die Teilfläche 5 wird gemäß 1.1.3 der textlichen Festsetzung die spezifische Nutzung Flüssiggaslager als Bestand festgesetzt. Hinzu kommt die Festsetzung eines mind. 60 m umfassenden Sicherheitsabstandes zu den nächstgelegenen Wohn- und sonstigen betriebsfremden Gebäuden, wie sie nach der geltenden Richtlinie (TRB 801, Nr. 25 - Anlage vom 25.7.1991) gefordert wird.
- d) Für Teilfläche 4 gemäß 1.2.3 der textlichen Festsetzungen erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet mit den Möglichkeiten der Kieslagerung, -Verteilung und -verladung. Es handelt sich hier um eine Bestandsfestschreibung. Die wesentlichen Einrichtungen des Kieswerkes (Sortierung, Mischung, Waage usw.) befinden sich östlich außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Zu Teilfläche 1:

Es ist vom Tatbestand auszugehen, daß das Bahnhofsgelände planungs- und nutzungsrechtlich als solches Bestand hat und von der Bundesbahn zum Zeitpunkt der FNP-Änderung und gemeindlichen Einrichtungsplanung zu einem "Industriegebiet Schwackenreute" einer offiziellen und öffentlich bekannt gemachten "Entwidmung" des Bahnhofsgeländes (und des dazugehörigen Geländes sowie Nebengebäude) zugestimmt hat. Dies bedeutet, daß rechtlich von einer gewerblichen Nutzung gemäß FNP auszugehen ist.

Die Festsetzung gemäß 1.3, die insgesamt mindestens 50 % des Warenein- und -ausgangs der gewerblich nutzbaren Teilflächen 3 und 4 sowie der industriell nutzbaren Teilflächen 2a, 2b und 5 beinhaltet, begründet sich in dem Gedankengang, diesen hochwertigen Gleisanschluß im Bebauungsplangebiet Bahnhof Schwackenreute so zu nutzen, daß nur diejenigen Betriebe mit nachhaltig schienenbezogener Logistik auf den genannten Teilflächen zulässig sind. Damit übernimmt die Gemeinde Mühlingen freiwillig in konkretisierter Form die sich abzeichnende Verkehrspolitik des Landes bereits vorweg.

Der Ausschluß von Betrieben, die erheblichen Verkehr verursachen (in 1.4 ist eine unvollständige Liste solcher Nutzungen angegeben) liegt darin begründet, daß:

- solche in aller Regel Groß- und Endverbraucher-bezogenen Einrichtungen siedlungsstrukturell völlig verfehlt nicht in der freien Landschaft, sondern der Ortslage einer Gemeinde zugeordnet werden müssen und
- eine Erhöhung des Unfallrisikos an diesem neuen Gebietsanschluß an die B 313 bereits vom Ansatz her verringert wird.

Der Punkt 1.5 bezieht sich auf die Abwassersituation in der Gemeinde Mühlingen. Der ausdrückliche Hinweis auf die abwasserrechtlichen Bestimmungen und die einvernehmliche Regelung mit dem Wasserwirtschaftsamt Konstanz beziehen sich zu allererst auf die Qualität des Abwassers: die Gemeinde Mühlingen ist bestrebt, die heute hervorragende Qualität ihres Klärschlammes mit Werten weit unterhalb der Klärschlammverordnung als kommunalpolitisches Ziel zu verfolgen, um nicht anstatt der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit heute in Entsorgungsprobleme morgen zu geraten.

Die Abwassermenge, die für das gesamte neue Industriegebiet (die Teilflächen 1, 2a und 2b, 3 und 5) mit ca. 100 Einwohner-Gleichwerten als Obergrenze festgesetzt wird, ergibt sich aufgrund der derzeitigen und etwa für die nächsten 15 Jahre mit Sicherheit geltenden Kläranlagensi-

tuation: die aktuelle Leistungsfähigkeit der Kläranlage liegt bei ca. 2.000 Einwohner-Gleichwerten (EGW), davon sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 1.500-1.600 EGW durch das aktuelle Abwasseraufkommen abgedeckt. Von den verbleibenden ca. 400 (bis 500) EGW sollen daher lediglich etwa 25 % für das neue Industriegebiet Schwackenreute zur Verfügung stehen. Die übrigen 300 EGW entsprechen damit einer Kapazitätsreserve von 20 % bezogen auf die derzeitige Kapazitätsauslastung.

Der Ausschluß der ausnahmsweise in Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Nutzungen ist dadurch begründet, daß

- es sich einerseits um typisch siedlungsbezogene Anlagen einerseits handelt (s.o. Zuordnung Siedlungsstruktur) und
- die Flächenknappheit an gewerblich-industriellen Nutzflächen nicht für solche auch andernorts unterbringbaren Anlagen falsch genutzt wird. Dies bedeutet allerdings nicht, daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Möglichkeiten zur Unterbringung von Aufsichtspersonal in angemessenem Umfang nicht doch möglich sein sollte.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Siehe 6.1.1 - 2.!

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der insgesamt geringen Nutzbarkeit der Flächen im gesamten Industriegebiet - dies hängt mit der schmalen Längsorientierung des aufgefüllten Bahnhofsgeländes zusammen, sind der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von abwasserdienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Für Stellplätze hingegen wird der Nachweis erbracht, daß:

- verteilt zu den Teilflächen 1, 2a, 2b und 3 insgesamt ca. 140 Stellplätze realisierbar sind und
- zum Flüssiggaslager über die wesentliche Erweiterung der Baugrenzen und damit die Einrichtung von Stellplätzen hinaus weitere sechs bis zehn Stellplätze nachgewiesen werden.

#### 4. Flächen für Nebenanlagen

Siehe 6.1.1 - 4.!

#### 5. Verkehrsflächen

Über die Richtlinien-gemäßen Straßentrassierungs-Parameter der B 313 und der Einmündung des Industriegebiets entscheidet das Straßenbauamt Konstanz. Die innergebietliche Erschließung ist als kommunale Maßnahme im Verantwortungsbereich der Gemeinde Mühlingen, wobei eine einvernehmliche Regelung des Übergangs zwischen behördlichen und kommunalen Querschnittsprofilen unter Bezugnahme auf die vorliegende Konzeption zu erreichen ist.

Das im zeichnerischen Teil dargestellt Anfahrsichtfeld entspricht in der Dimensionierung gemäß der Richtlinie für Anlage von Straßen, Teil/Knotenpunkte-Abschnitt I (RAS-K-I), den Anforderungen, wie sie im Schreiben der Polizeidirektion Konstanz vom 3.6.1992 dargelegt sind: das von der Polizeidirektion erstellte Geschwindigkeitsprofil zeigt eine V 85 (=Geschwindigkeit, die von 85 % aller Fahrzeuge eingehalten wird), die aufsteigend in Richtung Krumbach 92 km/h und absteigend in Richtung Schwackenreute 99 km/h aufweist. Zusätzlich zu der Berücksichtigung dieses Sicherheitsaspektes ist gleichwohl darauf hinzuwirken, daß ordnungsrechtlich die Einmündung in einen Bereich deutlich niedriger Geschwindigkeiten gebracht wird; hierzu sind neben Geschwindigkeitsbegrenzungen (70 km/h) insbesondere auch regelmäßige Kontrollen mit gegebenenfalls notwendiger Ahndung notwendig.

Die Vorschrift, alle Fuß- und Radwege sowie Stellplätze in wassergebundenen Decken auszuführen, liegt darin begründet, daß die ausgewiesenen Stellplatzflächen einschl. der Fußwege und dem Radweg eine Flächengröße von knapp 1 ha in Anspruch nehmen und diese Flächen daher zur Verminderung des oberflächigen Regenwasserablaufes keinesfalls versiegelt werden dürfen (zu sonstigen Anforderungen an die Stellplatzgestaltung siehe 6.1.1-Nr. 5).

#### 6. Führung von Versorgungsleitungen

Entsprechend den Punkten 5.1 und 5.2 der textlichen Festsetzungen sind die Anforderungen zur Sicherung der vorhandenen Freileitungen des Badenwerks dadurch zu sichern, daß Beschränkungen für Gehölzpflanzungen und die Beteiligung am Genehmigungsverfahren zugunsten des Badenwerks berücksichtigt werden.

## 7. Öffentliche und private Grünflächen

Aufgrund des erheblichen Anteils neu in Anspruch zu nehmender, bisher landwirtschaftlich oder überhaupt nicht genutzter Flächen, sind die öffentlichen und privaten Grünflächen naturnah zu gestalten.

## 8. Wasserflächen und Regelung des Wasserabflusses

Die Festsetzung zur Nutzung des anfallenden Regenwassers von den Dachflächen im Produktionsprozeß ergibt sich aus der Tatsache, daß in einem anderen Zweigwerk in Sauldorf eine solche Anlage in Betrieb ist. Dadurch wird eine mehrfache Verbesserung erreicht:

- die Regenwassernutzung schont die Trinkwasserquellen der Gemeinde Mühligen und macht einen möglichen kostenintensiven Ausbau überflüssig.
- Die Brandschutzkonzeption erhält mit einem entsprechend groß dimensionierten Vorratstank ein zusätzliches Standbein.
- Die Spitzen-Belastung aus Regenwasserableitung in die kleinen Vorfluter kann dadurch zumindest zu einem gewissen Teil reduziert werden.

Eine gesplittete Regenwasserableitung nach Norden ins Dofau-System und nach Süden ins Rhein-System soll an dieser Stelle aufgrund der kleinen Vorfluter im Verlauf der europäischen Wasserscheide - wie in den textlichen Festsetzungen angegeben, erfolgen. Diese Splittung wird für wesentlich erachtet, da gemäß der Flächenbilanz aus Anhang A die Versiegelung von derzeit 1,2 ha auf knapp 4 ha ansteigen wird. Dies bedeutet zumindest eine Verdreifachung des gegenwärtigen Regenabflusses bei gleichzeitig entsprechender Flächenverringerung von Oberboden, der in der Lage ist, zeitverzögernd Regenwasser aufzunehmen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers soll dabei flächig ins Gelände in Richtung Vorfluter erfolgen. Damit soll der Oberboden als Filter genutzt werden und eventuelle Belastungen der (Metall-) dächer abpuffern helfen, sodaß eine Grundwasserbeeinträchtigung durch flächiges Versickern minimiert wird. Punktuelle Einleitungen würde diese Bodenfunktion nicht verkraften, sodaß jene zu untersagen sind.

Inwieweit dabei eine Vorbehandlung des von diesen und von sonstigen zu entwässernden Flächen stammenden Regenwassers notwendig wird, ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Konstanz abzuklären. Gleichwohl sind puffernde Einrichtung und damit eine zeitverzögernde Einleitung angesichts

der genannten Versiegelungsgrößen erforderlich.

Der Löschweiher als Bestandteil einer Brandschutzkonzeption ergibt sich aufgrund folgender Überlegungen:

- Nordwestlich der Teilflächen 2a/2b sind keine ausreichenden Wasserreserven für eine Brandschutzbekämpfung gegeben.
- Die Stockacher Aach südöstlich des Bebauungsplangebietes weist eine zur Brandbekämpfung ausreichende Wasserführung auf; gleichwohl ist die Entfernung zu den potentiellen Brandflächen (insbesondere Teilfläche 2a und 2b) so groß, daß die Schlauchkapazität des vorhandenen Feuerwehrfahrzeugparks bereits in erheblichem Umfang nur zur Überbrückung dieser Distanz aufgebracht werden müßte. Damit verbleibt zuwenig Schlauchmaterial für die eigentliche Brandbekämpfung.
- Da das vorhandene Pumpenhaus einschl. Druckleitungen im Bereich des Bahnhofsgeländes von der Stockacher Aach her schon seit mindestens 30 Jahren außer Betrieb ist (Befüllung der Dampflokomotiven), darf hier Funktionsunfähigkeit angenommen werden, die selbstverständlich zu überprüfen ist. Sollte sich diese Lösung als nicht realisierbar erweisen, so ist bereits mit der Löschweihervariante (ohne Grundwasserfreilegung, Speisung durch Stockacher Aach) eine weitergehende Alternative im Bebauungsplan angedacht, die im Verfahren einer Lösung zugeführt werden müßte
- Neben diesem Standbein ist andererseits die Trinkwasserleitung und der Brauchwasserkessel als weiteres Standbein im Bedarfsfall anzusehen.

Für den anfallenden Aushub, der bei einer evtl. Löschweiher-Lösung anfielen, besteht im Zusammenhang mit den Reaktivierungsmaßnahmen des Kieswerks an den Baggerseen ein erheblicher Bedarf an Erdmaterial.

#### **9. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Erläuterungen in diesem Zusammenhang sei auf Kap. 6.1.1- Nr. 9. sowie Anhang A Kap. 4 verwiesen.

#### **10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

#### **11. Anpflanzung und Erhalt von Pflanzungen**

## **12. Dachausbildung**

Für alle drei vorgenannten, siehe oben 6.1.1 - Nr. 10. bis 13.!

## **13. Werbeanlagen**

Aufgrund der ohnehin beachtlichen Höhenentwicklung der möglichen baulichen Anlagen soll die Außenwerbung nur unterhalb der Festhöhe von 18 m angebracht werden dürfen. Darüber hinaus sollen Werbemaßnahmen auf die jeweiligen Produktionsanlagen beschränkt sein.

## **14. Einfriedigungen**

Durch die im Außenbereich gelegene Fläche des Bahnhofs Schwackenreute soll eine naturnahe Form der Einfriedigung zulässig sein, wobei auch eine Kombination mit Einzäunungen möglich ist.

## **15. Flächen ohne Gebäude**

Siehe oben 6.1.1 - Nr. 8.!

## **16. Höhen baulicher Anlagen**

Siehe oben 6.1.1 - Nr. 2.!

## **17. Farbgebung baulicher Anlagen**

Durch die Fotomontagen 11 bis 13 im Grünordnungsplan (Anhang A) wird ein Eindruck vermittelt, welche Wirkung helle Farben an diesem Standort in den zulässigen Dimensionen haben können, so daß vor dem Hintergrund der Waldkulisse oder zumindest durch eine beträchtliche Anzahl von Bäumen kennzeichnende Umgebung dunkle Farben anzustreben sind.

## **18. Waldabstand**

Siehe oben 6.1.1 - Nr. 8.!

## **19. Sicherung von Bodenfunden**

Obgleich wegen der erheblichen Verfüllungen zur damaligen Herstellung des Bahnhofgeländes und zu erwartenden Plattenfundamenten tiefere Bodenschichten mit archäologischer

Relevanz kaum in Anspruch genommen werden dürften, wird die Benachrichtigungspflicht seitens des Investors gegenüber dem Kreisarchäologen (Untere Denkmalschutzbehörde) mit festgesetzt, da mit Gräberfunden u. ä. an dieser Stelle gerechnet werden muß.

## 6.2 Flächenangaben

### GRÜNORDNUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET SCHWACKENREUTE

#### FLÄCHENBILANZ IST - ZUSTAND

##### 1. Versiegelte Flächen

-Bahnhofsgebäude (incl. Nebengebäude)	1500 qm	
-dazu Erschließung	1660 qm	
-B 313	3000 qm	
-Kiesstraße	4940 qm	
-Kreisstraße	640 qm	
-Flüssiggaslager	470 qm	
=====		
Summe	=12.210 qm	(9,2%)

##### 2. nicht Versiegelte, aber gewerblich-infrastrukturell genutzte Flächen

-Kieslagerfläche (beim Verladekopf)	3850 qm	
-Lagerfläche (zw. Schuppen/Rampe)	2500 qm	
-Gleisanlage (südlich Kreisstraße)	450 qm	(0,3%)
-Gleisanlage (nördlich Kreisstraße)	10500 qm	(8,0%)
-Flüssiggaslager	1420 qm	
=====		
Summe	=18.720 qm	(14,1%)

##### 3. Land und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

-Ackerflächen	17000 qm	(12,9%)
-Glatthaferwiese, fett	12670 qm	(9,7%)
-Kleingärten	4980 qm	(3,9%)
-Wald	1850 qm	(1,5%)
=====		
Summe	=36.500 qm	(28,0%)

##### 4. Biotopflächen (z.T. genutzt)

-Mager-Halbtrockenrasen (aufgelassene Gleisanlage mit Nebenflächen)	31100 qm	(23,6%)
-Glatthaferwiese, mager	8930 qm	(6,8%)
-Hecken, Feldgehölze	2500 qm	(1,9%)
-Ruderalisierte Böschung (B313), Sukzessionsflächen	4300 qm	(3,3%)
-ehem. Streuobstwiese	300 qm	(0,3%)
-Bach (mit Böschungen 15% naturnah)	3650 qm	(2,7%)
-Röhrichte	6770 qm	(5,1%)
-Erlenbruch	6660 qm	(5,0%)
=====		
Summe	=64.210 qm	(48,7%)

**Gesamtflächen:** =131.640 qm (100%)

# GRÜNORDNUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET SCHWACKENREUTE

## FLÄCHENBILANZ PLANUNG

### 1. Versiegelte Flächen

-(T) Produktionsstätten mit Nebenflächen (Straße usw.), Bahnhofsgebäude	32510 qm	
-Erschließung (Bus, Gl-Gebiet allg. usw.)	1850 qm	
-B 313 (inkl. 50m-Anschluß)	5250 qm	
-Kiesstraße	4940 qm	
-Kreisstraße	640 qm	
-Flüssiggaslager	470 qm	
=====		
Summe	=45.660 qm	(34,7%)

### 2. nicht Versiegelte, aber gewerblich-infrastrukturell genutzte Flächen

-(T) Parkierung/Feuerwehr (soweit nicht Gleisanlage)	8160 qm	
-Radweg B 313/Bus-Platz	1270 qm	
-Kieslagerfläche (beim Verladekopf)	3560 qm	
-(T) Gleisanlage	1000 qm	(0,75%)
-(DB) Gleisanlage	14140 qm	(10,7%)
-Flüssiggaslager	1420 qm	
-(T) Löschweier und Auffüllung (Kiesstr.)	3200 qm	
=====		
Summe	=32.750 qm	(24,9%)

### 3. Land und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

-Ackerflächen	11950 qm	(9,1%)
-Glatthaferwiese, fett	10220 qm	(7,8%)
-Kleingärten	730 qm	(0,5%)
-Wald	800 qm	(0,6%)
=====		
Summe	=23.700 qm	(18,0%)

### 4. Biotopflächen (z.T. genutzt)

-Mager-Halbtrockenrasen (aufgelassene Gleisanlage mit Nebenflächen)	3300 qm	(2,5%)
-Glatthaferwiese, mager	4100 qm	(3,1%)
-Hecken, Feldgehölze	1750 qm	(1,3%)
-Ruderalisierte Böschung (B313), Sukzessionsflächen	4000 qm	(3,0%)
-ehem. Streuobstwiese	300 qm	(0,3%)
-Bach (mit Böschungen 15% naturnah)	3650 qm	(2,7%)
-Röhrichte	5770 qm	(4,5%)
-Erlenbruch	6660 qm	(5,0%)
=====		
Summe	=29.530 qm	(22,4%)

**Gesamtflächen:** =131.640 qm (100%)

7. ANHANG A - GRÜNORDNUNGSPLAN

## 8. ANHANG B

### Bäume

Hauptarten	Nebenarten
Rotbuche ( <i>fagus sylvatica</i> ) *	Birke ( <i>carpinus betulus</i> )
Bergahorn ( <i>acer pseudoplatanus</i> ) *	Traubeneiche ( <i>quercus petraea</i> ) *
Bergulme ( <i>ulmus glabra</i> ) *	Feldahorn ( <i>acer campestre</i> )
Esche ( <i>fraxinus excelsior</i> ) *	Vogelkirsche ( <i>prunus avium</i> )
	Stieleiche ( <i>quercus robur</i> ) *
	Traubenkirsche ( <i>prunus padus</i> )
	Roterle ( <i>alnus glutinosa</i> )
	Eberesche ( <i>sorbus aucuparia</i> )
	Espe ( <i>populus tremula</i> )

### Sträucher

Hauptarten	Nebenarten
Haselnuß ( <i>corylus avellana</i> )	Liguster ( <i>ligustrum vulgare</i> )
Weißdorn ( <i>crataegus monogyna</i> ) sowie <i>c. laevigata</i> )	Schlehe ( <i>prunus spinosa</i> )
Rote Holunder ( <i>sambucus racemosa</i> )	Pfaffenhütchen ( <i>euonymus europaeus</i> )
Rotes Geißblatt ( <i>lonicera xylosteum</i> )	Feldrose ( <i>rosa arvensis</i> )
Hartriegel ( <i>cornus sanguinea</i> )	Hundsrose ( <i>rosa canina</i> )
Schneeball ( <i>viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i> )	

\* hochwüchsige Baumarten, alle anderen mittelwüchsig

9. ANHANG C