

GEMEINDE MÜHLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

**"KIESWERK BAHNHOF SCHWACKENREUT
E"**

**Textteil zum Rechtsplan
vom 27.03.2001**

INHALTSVERZEICHNIS

I.	BEGRÜNDUNG	Seite	3 - 8
II.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite	9 - 12
III.	SATZUNG	Seite	13 - 14
IV.	PFLANZENLISTE	Anlage	
V.	ÜBERSICHSPLAN	Anlage	
VI.	LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH	Anlage	
VII.	RECHTSPLAN		

I. BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen
3. Zielsetzung
4. Bestand
5. Planung
6. Belange des Naturschutzes
7. Abwägung der Belange
8. Bodenordnung
9. Hinweise
10. Flächenbilanz
11. Kosten

GEMEINDE MÜHLINGEN

Bebauungsplan "Kieswerk Bahnhof Schwackenreute"

I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet liegt im Teilort Schwackenreute, im Bereich des ehemaligen Bahnhofgebietes. Das Plangebiet tangiert die folgenden Grundstücke:

- im nördlichen Bereich Flst.Nr.: 760, 746/2 (Wegegrundstück);
- im östlichen Bereich Flst.Nr.: 746 (Wegegrundstück);
- im südlichen Bereich Flst.Nr.: 798, 799, 792, 791, 790;
- im westlichen Bereich Flst.Nr. 160, 160/4 (Teil)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die folgenden Grundstücke:

- 160/4, 160/7, 160/11, 160/12, 160 (Teil), 762, 763, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786 und 794

2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühligen hat in der öffentlichen Sitzung vom 3.08.1999 beschlossen, für den zuvor genannten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde mit Datum vom 06.08.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Für das Gemeindegebiet ist ein Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan vorhanden, mit Genehmigungsdatum vom 31.10.91. Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplanentwurf weist für den Geltungsbereich zum Teil Gewerbeflächen aus. Ein Teil des Plangebietes ist durch den Flächennutzungsplan nicht abgedeckt. Es erfolgte seitens der Gemeinde Mühligen die Aufforderung an die Erstellerin des Flächennutzungsplanes - Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH - aus aktuellem Anlaß die Gewerbefläche um das vom Kieswerk Sauldorf - Schwackenreute benötigte Areal zu erweitern.

Beabsichtigt ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplanverfahren. Das Offenlageverfahren zum Flächennutzungsplan ist abgeschlossen, über die eingegangenen Bedenken und Anregungen ist beraten.

3. Zielsetzung:

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist im Rahmen der Förderung der Kies- und Bauwirtschaft einerseits die Sicherung des Kieswerkes im Bestand mit den vorhandenen betrieblichen Anlagen und andererseits das Ausweisen von dringend notwendigen, zusätzlichen Lagerflächen für

Schüttgüter. Das Kieswerk ist zum jetzigen Zeitpunkt durch eine befristete immissionsschutzrechtliche Genehmigung rechtmäßig existent. Seitens des Landratsamtes Konstanz wird empfohlen, die seit Jahren erteilten befristeten Genehmigungen durch eine dauerhafte Bestandssicherung zu ersetzen.

Der Bebauungsplan schafft hierfür die Rechtsgrundlage.

4. Bestand:

Vorhanden ist eine Aufbereitungsanlage, bestehend aus Silo-, Brecher- und Sortierungsanlage. Im weiteren sind verschiedene Förderanlagen, die zum Transport des Schüttgutes zur Aufbereitungsanlage dienen und dem anschließenden Transport zur Bahn-Verladestation bzw. zur LKW-Verladestation, vorhanden. Südlich der Aufbereitungsanlage befindet sich ein Betriebs- und Bürogebäude und eine Waage für Schüttgüter. Im näheren Umfeld sind mehrere betriebliche Einrichtungen vorhanden, wie Tankstelle, Werkstatt und Lagergebäude, ein Wohnhaus für Betriebsangehörige, ein Gerätestandplatz, Kieslagerflächen und ein Spülteich.

Auf Flurstück Nr. 160/7 und 160/11 ist jeweils ein kartiertes Biotop vorhanden.

Die Zufahrt zum Betriebsgelände erfolgt über eine Privatstraße, die über die Kreisstraße 6109, Flurstück Nr. 819/7 an die Bundesstraße B 313 angeschlossen ist. Hilfsweise ist die öffentlich-rechtliche Zufahrt über die Gemeindeverbindungsstraße Sauldorf-Schwackenreute und dem Feldweg Flurstück Nr. 746 gesichert.

Im westlichen Bereich wird das Plangebiet von Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn tangiert, als Teil der Verbindungsstrecke zwischen Stockach und Krauchenwies.

Im östlichen Bereich, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich ausgedehnte Wasserflächen, die im Zuge der Renaturierung von Abbauflächen angelegt wurden.

Im nördlichen Bereich, auf Flurstück Nr. 160/12 ist eine forstwirtschaftliche Nutzfläche vorhanden, auf welcher vor längerer Zeit ein Erlenwald angepflanzt wurde. Es handelt sich hierbei um ein Waldbiotop.

5.0 Planung:

Über den Bestand hinausgehende betriebliche Einrichtungen, Gebäude oder bauliche Anlagen sollen im Plangebiet nicht entstehen. Es soll jedoch die Möglichkeit gesichert werden, daß abgängige Betriebsanlagen oder Teile davon bei Bedarf ersetzt bzw. erneuert werden können, um insbesondere dem jeweiligen Stand der Technik gerecht zu werden.

So ist geplant ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO auszuweisen, mit der Verbindlichkeit der im Plan ausgewiesenen Zweckbestimmung. Hierbei soll sich die Nutzung durch das Kieswerk auf Sondergebietsfläche (ockergelbe Farbe) beschränken. Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Sicherung der vorhandenen kartierten Biotope und sollen von jeglicher Nutzung bzw. Bebauung freigehalten werden. Entlang der südlichen und östlichen Gebietsgrenzen sind weitere private Grünflächen geplant, in welchen das Betriebsgelände abschirmende Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen sind.

6.0 Belange des Naturschutzes:

Die Belange des Naturschutzes werden insofern umfänglich berücksichtigt, indem die vorhandenen Biotope auf den Flurstücken Nr. 160/7, 160/11 und 160/12 unangetastet bleiben. Eine ursprünglich beabsichtigte Verlegung der Biotope wird nach eingehender Beratung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Bezirkstelle für Natur und Landschaftspflege Freiburg nicht mehr verfolgt. Zusätzliche Freihalteflächen an den Randbereichen sollen dazu beitragen, weitere landschaftspflegende Maßnahmen zu ermöglichen, bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, die entstehen, wenn bisher nicht genutzte Flächen des Areals auf Flst-Nr. 785, 786 und 794, zu betrieblichen Zwecken, etwa der Kieslagerung, genutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Kieswerkes war nach der damaligen Gesetzeslage eine Eingriffs-Ausgleichsregelung nicht vorzunehmen. Nachdem der Bebauungsplan lediglich die Sicherung des Bestandes regelt, wird auf die Abhandlung der Eingriffs-Ausgleichsregelung verzichtet. Eine behördliche Auflage zur Rekultivierung des Kieswerk-Areals nach dessen Auffassung besteht nicht.

7. Abwägung der Belange:

Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind von den Fachbehörden Bedenken und Anregungen eingegangen, die die Gemeinde im weiteren Verfahren in die Lage versetzen, einen sachgerechten Abwägungsvorgang vorzunehmen. Von besonderem Gewicht sind die naturschutzrechtlichen Belange.

Ursprünglich wurde nach frühzeitiger Beratung mit den berührten Fachbehörden davon ausgegangen, daß aufgrund der problematischen Lage der kartierten Biotope im Plangebiet eine Verlegung derselben an eine geeignetere Stelle in Erwägung gezogen werden könne. In den nun vorliegenden Stellungnahmen sowohl des Landratsamtes Konstanz, wie auch der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege werden nun hinsichtlich der Machbarkeit erhebliche Zweifel geäußert, die nur ausgeräumt werden könnten, wenn entsprechende Fachgutachten vorgelegt würden. Die Gemeinde Mühlingen erachtete es daher für notwendig, grundsätzlich nochmals die Problematik zu erörtern. So erfolgte am 31.03.00 ein gemeinsamer Besprechungstermin im Rathaus Mühlingen, an welchem ein Vertreter der unteren Naturschutzbehörde, ein Vertreter der Bezirkstelle für Naturschutz und Landschaftspflege, der Naturschutzbeauftragte des Landkreises, der Bürgermeister der Gemeinde, ein Vertreter des Kieswerkes und die Planer teilgenommen haben.

Dabei wurde seitens der Bezirkstelle für Naturschutz auf die besondere Wertigkeit der vorhandenen Biotope eingegangen, die gerade in der gegebenen Situation eine herausragende Stellung einnehmen würden. Ein Ersatz an anderer Stelle wurde als nahezu unmöglich bewertet, weil die Einmaligkeit nicht duplizierbar wäre. Es wurde befürwortet, das benötigte zusätzliche Kieslager an der bestehenden Stelle im Bereich der Seen mit einer Fläche von ca. 1 Hektar zu belassen, zugunsten einer uneingeschränkten Erhaltung der Biotopflächen. Der Betreiber des Kieswerkes hat diesem Lösungsvorschlag zugestimmt und sich damit einverstanden erklärt, unter diesen Voraussetzungen - Nutzung und Kieslagerfläche auf Flst-Nr. 732/1 - den Umfang der geplanten Nutzung entsprechend zu reduzieren. Es erfolge die Änderung des Bebauungsplanes dahingehend, daß die Flächen der kartierten Biotope nachrichtlich übernommen wurden und als private Grünflächen mit Zweckbe-

stimmung zum Erhalt von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes. Die vorgetragenen öffentlichen Belange erhalten somit Vorrangstellung vor den privaten Belangen des Kieswerksbetreibers.

8. Bodenordnung:

Sämtliche Grundstücksflächen sind in privater Hand. Es ist nicht geplant, eine Bodenordnung durchzuführen.

9. Flächenbilanz:

Bruttobauland	ca. 102.851 m ²
Nettobauland	ca. 56.714 m ²
- Überbaubare Fläche	ca. 53.154 m ²
- nicht überbaubare Fläche	ca. 3.560 m ²
Grünflächen	ca. 46.137 m ²
- Flächen für Anpflanzungen	ca. 15.746 m ²
- Schutzgebietsflächen Naturschutzrecht	ca. 30.391 m ²

10. Kosten:

Nachdem sämtliche Erschließungsanlagen hergestellt sind, fallen mit Ausnahme der Planungskosten keine weiteren Kosten an. Diese werden durch den Auftraggeber (Kieswerk Schwackenreute) getragen.

Aufgestellt, 27.03.2001

gez. E. Böhler, Freier Architekt

GEMEINDE MÜEHLINGEN

Bebauungsplan "Kieswerk Bahnhof Schwackenreute"

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S 137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S 720; zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1997 (GVBl. S. 101).
5. Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. 1998 S. 496).

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

1.1 Sondergebiet gemäß § 11 (1) BauNVO

1.1.1 Zweckbestimmung

Zulässig sind Anlagen für die Kies- und Bauwirtschaft, wie zur Aufbereitung, Verarbeitung und Transport von folgenden mineralischen Rohstoffen:

- Kies
- Schotter
- Mineralböden

sowie dazugehörige Werkstatt-, Lager- und Betriebswohngebäude

Die Art der baulichen Nutzung ist auf die bestehende Nutzung beschränkt.

1.1.2 Zulässig sind Lager- und Umschlagflächen für o.g. Rohstoffe

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16- 21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die bestehenden baulichen Anlagen und Gebäuden beschränkt. Auf Flst.Nr. 785, 786 und 794 ist

eine Lagerfläche für mineralische Schuttgüter von max. 0,5 ha zulässig.

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die vorhandenen baulichen Anlagen sind hinsichtlich der Höhen bestandsgeschützt und sind maximal zulässige Höhen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Zufahrten oder Zugänge im Bereich der privaten Grünflächen zu den Gebäuden und baulichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die im Plan eingezeichneten Flächen müssen von jeder Bebauung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 (1) Nr. 25a

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen ausgewiesen, mit der Zweckbestimmung, die in der Pflanzenliste festgelegten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen.

7. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgelegt. Die Flächen sind der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorbehalten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätzen ist unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften

8. Einfriedigungen

Einfriedigungen aus Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zur Verwendung empfohlen werden.

9. Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz- Stellplätze, Zufahrten) und Lagerflächen sind vorzugsweise als wassergebundene Decken, Ra-

senpflaster, Schotterrasen oder als Rasengitterstein- Flächen herzustellen. Bituminierte Flächen sind bei Hauptzufahrten zulässig.

10. Bauvorlagen

Für Bauanträge und gelten die Bestimmungen der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums über das baurechtliche Verfahren. (Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung LBOVVO) Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der baulichen Anlagen in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten.

11. Ausnahmen und Befreiungen und Abweichungen

11.1 Für Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

11.2 Für Ausnahmen und Befreiungen und Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 74 LBO i.V.m. §56 LBO.

12. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9(4) BauGB i. V. mit § 74 LBO getroffenen Regelungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

13. Hinweise

13.1 Dachflächenwässer sind dezentral zu versickern. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung zu erbringen (Entwässerungsantrag). Die Gemeinde erteilt hierzu die erforderliche Genehmigung.

13.2 Beleuchtungsanlagen im Freien sollen grundsätzlich mit insektenfreundlichen Leuchtmittel ausgestattet werden.

13.3 Die Errichtung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde als öffentliches Wasserversorgungsunternehmen schriftlich anzuzeigen.

13.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungseinrichtungen der EnBW, deren Bestand dauerhaft zu sichern ist. Kosten für Änderungen an diesen Anlagen gehen zu Lasten des Verursachers.

13.5 Das Kieswerkgelände wird über eine Zufahrt zur Kreisstraße 6109 erschlossen. Sollten aufgrund von zusätzlichen Verkehrsbelastungen Veränderungen an der Zufahrt erforderlich werden, behält sich die Straßenbauverwaltung eine Kostenbeteiligung des Verursachers vor.

13.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich flächenhafte Biotope, die gem. §24a NatSchG unter Schutz stehen. Eingriffe oder Inanspruchnahmen jeglicher Art sind nicht zulässig.

Gemeinde Mühlingen, 27.03.2001

Der Planer

Gemeinde Mühlingen

gez. E. Böhler, Freier Architekt

gez. Jüppner, Bürgermeister

GEMEINDE MÜHLINGEN

Bebauungsplan "Kieswerk Bahnhof Schwackenreute"

III. SATZUNG

Auf Grund der §§ 1, 2, 3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung-GemO) i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 860), hat der Gemeinderat am 27.03.2001 den Bebauungsplan "Kieswerk Bahnhof Schwackenreute" als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 27.03.2001 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom 27.03.2001
2. Den textlichen Festsetzungen vom 27.03.2001

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom 27.03.2001
2. Pflanzenliste vom 27.03.2001
3. Übersichtsplan vom 27.03.2001
4. Lageplan mit Geltungsbereich 27.03.2001

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9(4) BauGB i. V. mit § 74 LBO getroffenen Regelungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Mühlingen, den 27.03.2001

Der Gemeinderat

Ausgefertigt:

Mühlingen, den 28.03.2001

Jüppner, Bürgermeister

Es wird beurkundet, daß der Bebauungsplan "Kieswerk Bahnhof Schwackenreute" in der vorliegenden Fassung dem Gemeinderat zur Beschlußfassung vorlag und daß die Verfahrensbestimmungen eingehalten wurden.

Mühlingen, den 28.03.2001

Jüppner, Bürgermeister