Stadt Hüfingen

Ökologie
Geschichte
Kunst

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Ziegeleschle I“

BEGRÜNDUNG

Endfassung 04.11.2014

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059
e-mail: info@kommunalplan.de
Projekt: 1405

INHALT

1 PLANUNGSGEGENSTAND 3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung 3
1.2 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 3

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN 5

3 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 6

4 PLANUNGSKONZEPTION 7
4.1 Betriebskonzept 7
4.2 Entwässerung 7

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE 7

6 BETEILIGUNGSVERFAHREN / ABWÄGUNG DER BELANGE 8
6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 8

7 BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN / TERMINE 9

8 RECHTSGRUNDLAGEN 9

Anlagen:

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B-Plan „Ziegeleschle I“, Stadt Hüfingen
Büro Horst Dietrich, Freiburg i. Br. vom 01.10.2014

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Hüfingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.02.2014 beschlossen, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit der Bezeichnung „Ziegeleschle I“ aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung und Betriebserweiterung einer bereits in Hüfingen ansässigen Firma im Gewann Ziegeleschle an der Hausener Straße geschaffen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird ein Teilbereich der im Flächennutzungsplan als MI (gemischte Baufläche) ausgewiesenen Fläche als Mischgebiet entwickelt. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

Das Planverfahren erfolgt wegen des dringenden Erweiterungsbedarfs des Gewerbebetriebs als vorgezogener erster Abschnitt der „Gesamtentwicklung MI Ziegeleschle“. Die vorliegende Gebietsabgrenzung ist abgestimmt auf das zukünftige Gesamtkonzept, auf der Grundlage einer vorliegenden Erschließungskonzeption für das Gesamtareal. Für eine kurzfristige Realisierung wird das Baugrundstück direkt über die anliegende Hausener Straße verkehrlich angebunden.

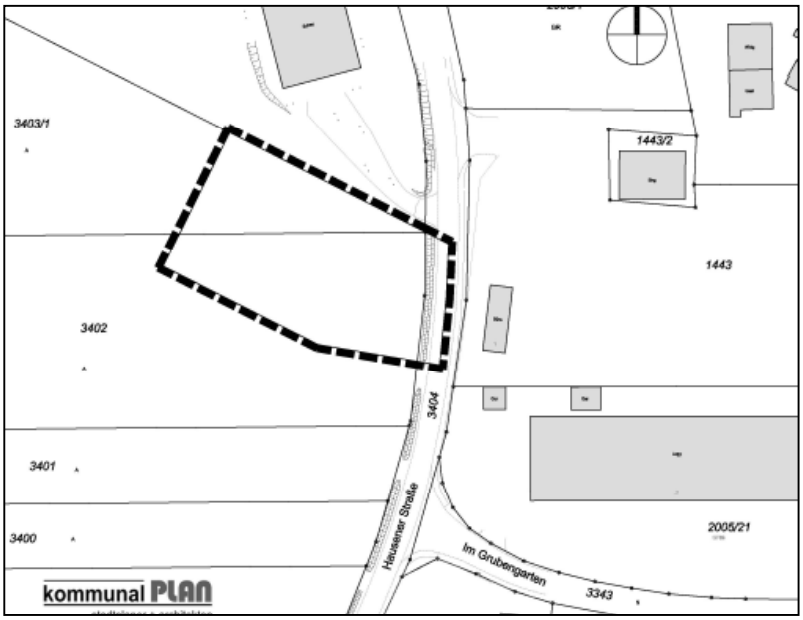
Das Projektareal befindet sich in kommunalem Eigentum. Im Rahmen der Vorüberlegungen und der Suche nach einem Standort für die Betriebsverlagerung und –erweiterung konnte keine geeignete Alternativfläche im Innenbereich gefunden werden.

Aufgrund der Rahmenbedingungen des Betriebs, der verkehrlichen Anbindung, der Möglichkeit einer späteren Erweiterung, etc. wird auf die vorliegende, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan gesicherte Baufläche zurückgegriffen.

Die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Nutzflächen wird somit im Rahmen der Gesamtabwägung zu Gunsten der gewerblichen Entwicklung gebilligt.

1.2 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.803 m² (rd. 0,28 ha). Der Planbereich umfasst im Wesentlichen die zur Bebauung vorgesehene Fläche mit ca. 2.600 m² (Teile der Flst. Nr. 3403/1 sowie 3402), sowie die angrenzende Fläche der Hausener Straße (Flst. Nr. 3404) bis zur Fahrbahnmitte mit ca. 200 m².



Lageplan: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Gebiet befindet sich im Süden der Stadt Hüfingen, im bisherigen Außenbereich und ist Teil der Gewerbeentwicklung, die sich südlich an den Stadtkörper Hüfingens anschließt. Es handelt sich um bisher landwirtschaftlich intensiv bis mäßig intensiv als Grünland genutzte Wiesenflächen, westlich angrenzend an die Hausener Straße.

Unmittelbar östlich gelegen, gegenüber der Hausener Straße, befindet sich das bereits bebaute Gewerbegebiet. Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich in knapp 200 m Entfernung nördlich an der Schaffhauser Straße bzw. östlich gelegen am Weiherweg.

Aufgrund der vorhandenen Abstände, der geplanten Nutzung des Planareals als Mischgebiet und des konkret geplanten Vorhabens, sind durch den Bebauungsplan keine unzulässigen Immissionsbelastungen im Bereich der Wohngebiete zu erwarten.

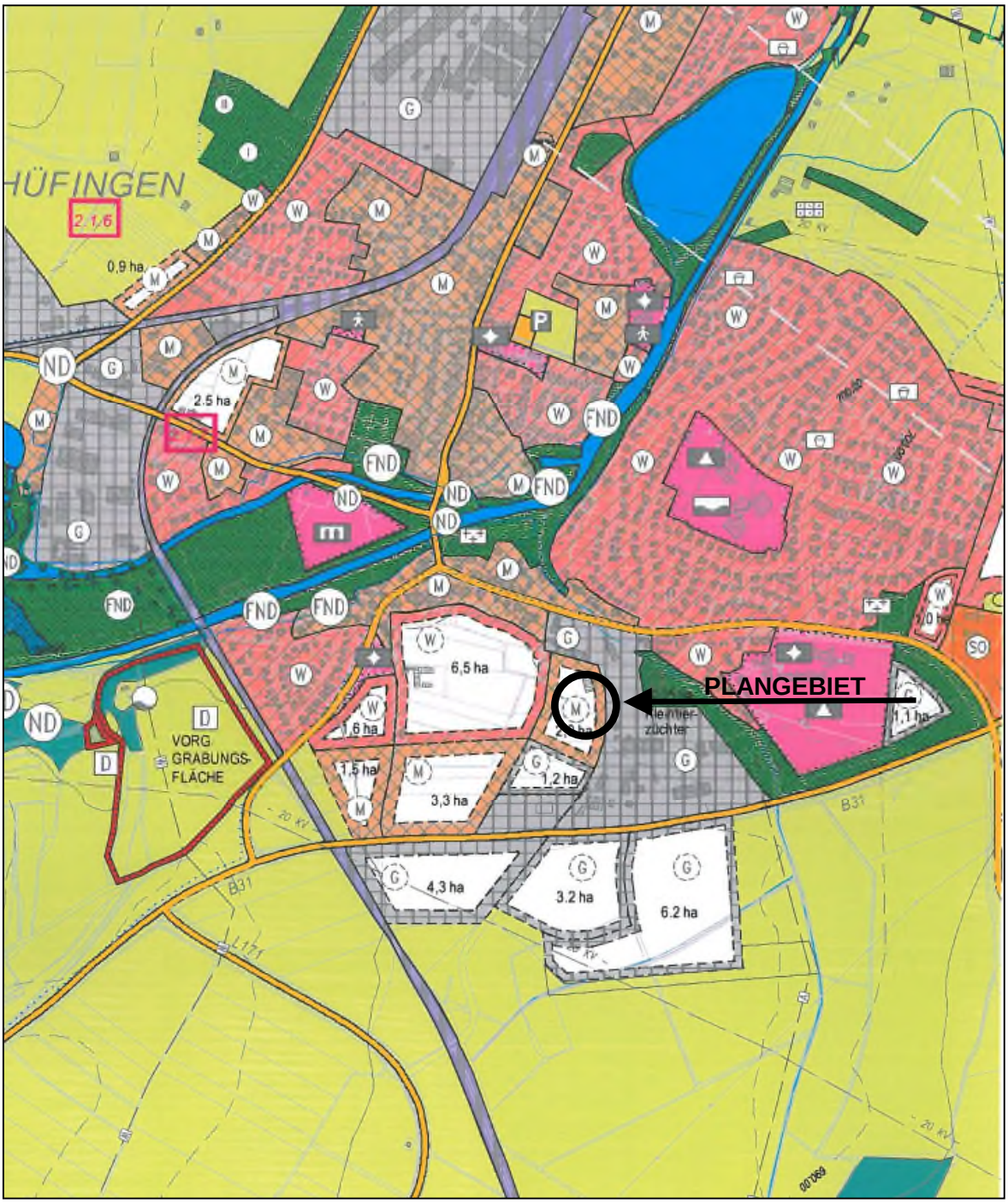
Übersichtsplan: Lageplan des Bebauungsplangebietes (rot bandiert) mit hinterlegtem Luftbild

Der Standort ist sowohl für den innerörtlichen, als auch den überörtlichen Verkehr über die Hausener- sowie Schaffhauser Straße sehr gut angebunden.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

Im **Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg** ist das Planareal als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** der VG Donaueschingen, Bräunlingen, Hüfingen ist der Planbereich als „Gemischte Baufläche“ (M-Planung) dargestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird die Fläche als Mischgebiet entwickelt. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der VG Donaueschingen, Bräunlingen, Hüfingen

3 Bebauungsplanverfahren / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

In Zusammenarbeit mit dem Projektträger Ewald u. Karla Vater sollen auf der Grundlage dessen Vorhaben- und Erschließungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts (Neubau einer Gewerbehalle mit Büro- und Lagerräumen) geschaffen werden.

Für den betreffenden Planbereich wird ein Bebauungsplanverfahren „Ziegeleschle I“ als **Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB** durchgeführt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf das konkrete Vorhaben ab, das vom Vorhabenträger realisiert werden soll.

Wesentliche Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- der Vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors,
- der Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der als Satzung beschlossen wird. Der Durchführungsvertrag wird nicht Teil der Satzung, sondern gesondert vor dem Beschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu tragen.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors, bestehend aus folgenden Teilen:

- Lageplan vom 14.04.2014
- Grundrisse, Ansichten, Schnitt vom 02.04.2014

Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Zulässigkeit der geplanten Anlagen und Nutzungen ergibt sich aus den Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (Text und Plan) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich erläuternden Charakter.

Die Darstellungen und Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans besitzen jedoch insoweit verbindlichen Charakter, als dies Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages ist.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich somit auf ein breiteres Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten, als das im VEP und im Durchführungsvertrag umschriebene Vorhaben. Andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (z.B. im Falle einer Umplanung, eines Investorenwechsels, einer späteren Änderung oder Erweiterung des Vorhabens) sind jeweils erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist.

Somit ist bei einer späteren Änderung des Vorhabens keine Änderung des Bebauungsplans, sondern lediglich des Durchführungsvertrages (mit dem dort eingebundenen VEP) erforderlich, sofern sich das Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen breiteren Nutzungsspektrums bewegt.

4 Planungskonzeption

4.1 Betriebskonzept

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Neubau einer Gewerbehalle mit Büro- und Lagerräumen durch die Investoren Ewald und Karla Vater – zur Nutzung durch die Elektro Vater GmbH (Leistungen: typischer Elektro-Installationsbetrieb, Hausinstallationen, Planung, Kundendienst, Service, Wartung, etc.)

Kenndaten des Vorhabens:

- Geländegröße (Grundstück ca. 2.600 m^2)
- Überbaute Grundstücksfläche ca. 552 m^2 (ca. 21 %)
- Gebäudeabmessungen ca. 36,50 m x 15,12 m, Firsthöhe 8,78 m
- 2-geschossiges Pultdachgebäude, Dachneigung 12°
- EG-Nutzung: Büros, Sozialräume, Technik, Warenannahme, Lager, Werkstatt, Garage
- OG-Nutzung: Archiv, Lager, Werkstatt
- 3 ausgewiesene PKW-Stellplätze, Garage für Betriebsfahrzeuge im Gebäude, weitere Parkierungsmöglichkeiten im Hof.
- Erschließung durch Erstellung einer direkten Zufahrt von der Hausener Straße
- Stellplatzbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen
- Eine Umzäunung des Grundstücks (H = 2,0 m) in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen ist vorgesehen.
- Werbetafeln an den Fassaden auf der Ost- und Nordseite (ca. 3,15 x 1,40 m)

(für weitere Details wird auf die Vorhabenplanung verwiesen)

4.2 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandene Kanalisation in der Hausener Straße angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird zunächst in eine RW-Zisterne (10 cbm) eingeleitet. Der Zisternenüberlauf sowie das sonstige unverschmutzte Oberflächenwasser, soweit dieses nicht flächig in die angrenzenden Grünanlagen eingeleitet wird, wird über die vorhandene Entwässerungsmulde an der Hausener Straße (offener Graben, im weiteren Verlauf teilweise verdolt), in die Breg eingeleitet.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (Büro Horst Dietrich, Freiburg, s. Anlage).

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf Grundlage der Bewertung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotoppotenzial, Landschaftsbild und Erholung wird unter Einbeziehung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Eingriffs- und Ausgleichskonzept erarbeitet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im beiliegenden Umweltbericht (Anlage zur Begründung) dargestellt.

Nach der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ergibt sich durch die Planung hinsichtlich des Schutzguts Boden ein Kompensationsbedarf von 3.635 Bodenwerteinheiten (BWE) (= 14.540 ÖP), sowie ein Kompensationsbedarf in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen von 35.807 Ökopunkten.

Für den Ausgleich des rechnerisch ermittelten Defizits von insgesamt 50.347 ÖP sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt Hüfingen verfügt über ein kommunales Ökokonto. Die Zuordnung geeigneter Ökokontomaßnahmen erfolgte in Abstimmung mit dem Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen und nach Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird anteilig die Renaturierung des Kennerbaches zugeordnet. Die Maßnahme wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Die Gesamtmaßnahme ist mit 114.243 ÖP bewertet worden. Für den vorliegenden Bebauungsplan „Ziegeleschle I“ werden davon anteilig 50.347 ÖP angerechnet. Es verbleiben 63.896 ÖP für andere Eingriffsvorhaben.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind nicht erforderlich.

Auf den Umweltbericht zum vorliegenden B-Plan Verfahren wird verwiesen (Anlage).

6 Beteiligungsverfahren / Abwägung der Belange

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zur **frühzeitigen Information der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 28.04.2014 bis 28.05.2014 öffentlich ausgelegt. Zusätzlich fand eine Informationsveranstaltung zum B-Plan Verfahren am 12.05.2014 um 17.00 Uhr im Rathaus Hüfingen statt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt ebenfalls in der Zeit vom 28.04.2014 bis 28.05.2014.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden protokolliert, geprüft und soweit auf planungsrechtlicher Ebene relevant, im weiteren Bebauungsplanverfahren beachtet. In der Abwägungsvorlage für die Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 25.06.2014 sind die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens dokumentiert.

Zur **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 17.07.2014 bis 22.08.2014 öffentlich ausgelegt.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden protokolliert und in der Abwägungsvorlage zur GR-Sitzung am 13.11.2014 (Anlage) dokumentiert.

Die Hinweise und Anregungen des Beteiligungsverfahrens wurden geprüft und soweit auf der Ebene der Bebauungsplanung relevant, beachtet. Die Art und Weise, wie die Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Abwägungsvorlage.

Wesentliche Ergänzungen der Planunterlagen nach der Offenlage / Behördenbeteiligung:

Im Nachgang zum Beteiligungsverfahren wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde eine konkrete Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in den Planunterlagen ergänzt (siehe hierzu Begründung Nr. 5, bzw. Umweltbericht Nr. 4.2, bzw. Abwägungsvorlage Nr. 3.2.4)

Gemäß Anregung des Gemeindeverwaltungsverbandes wurde eine Empfehlung für eine weitergehende Eingrünung des Grundstückes und der Gebäude durch die Begrünung von Zaunanlagen mit Kletterpflanzen sowie Fassadenbegrünungen aufgenommen (s. Abwägungsvorlage Nr. 4.3)

7 Bebauungsplan-Verfahren / Termine

06.02.2014	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss
23.04.2014	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
28.04.2014 bis	Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB) sowie
28.05.2014	frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)
25.06.2014	Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
09.07.2014	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung
17.07.2014 bis	öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§§ 3 (2); 4 (2) BauGB)
22.08.2014	
10.12.2014	(gepl.) GR – Abwägung und Satzungsbeschluss
…	ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

Aufgestellt:

Tuttlingen, 04.11.2014

kommunalPLAN GmbH