

Fertigung:.....

Anlage:.....5.....

Blatt.....1 - 5.....

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Himmelreich"

der Gemeinde Buggingen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Wohnbauland für die Gemeinde Buggingen. Dies ist erforderlich, da das Baugebiet "Sportplatz Buggingen" nahezu vollständig verkauft ist und auch zum größten Teil bereits bebaut ist. In Buggingen stehen deshalb kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung und die Gemeinde kann bei Nachfrage Bauwilliger keine Baugrundstücke mehr anbieten.

Das Baugebiet liegt im Süden von Buggingen und umfasst die Fläche der ehemaligen Festhalle von Buggingen und südlich angrenzende Wiesen.

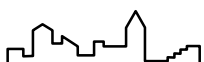
Eingeplant wurde eine Erweiterung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche um ca. 33 m nach Süden.

Dem zunehmenden Bedarf an kleineren und finanzierbaren Grundstücken wurde mit der Ausweisung von Grundstücksgrößen von größtenteils um 500 m² Rechnung getragen.

Die vorhandene Festhalle im Norden des Planungsgebietes wird aufgegeben und abgebrochen.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Standortwahl und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Die Erweiterungsfläche ist im FNP fast vollständig ausgewiesen.
- Durch den geplanten Abbruch der alten Festhalle lassen sich zusätzlich ortskernnahe Bauplätze gewinnen.
- Es wird eine landschaftsverträgliche Nutzung des Areals durch entsprechende Festsetzungen gesichert.
- Festgesetzt wurde die Neuanpflanzung und insbesondere der Erhalt von Bäumen und Grünflächen.
- Zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen wurden umfangreiche Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen.



- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden – soweit sie nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden – durch die Festlegung und verbindliche Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes kompensiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 23.11.2015 bis 15.01.2016. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.06.2016 bis 20.07.2016.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung gegeneinander und untereinander weitmöglichst berücksichtigt:

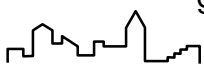
- Von Seiten der IHK wurde angefragt, ob sich nordöstlich angrenzend Betriebe, wie bspw. ein Weingut befinden.
 - Bei der Hofstelle auf Flst.Nr. 441/1 handelt es sich lediglich um einen (landwirtschaftlichen) Nebenerwerbsbetrieb in Form einer Rebveredlung und Weinbau. Die Rebveredelung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Eine Intensivierung des Betriebs ist nicht zu erwarten.

Außerdem wurde angeregt zu prüfen, ob nicht im Sinne einer effizienteren Flächennutzung und Kostenreduktion auch Mehrfamilienhäuser – zumindest bereichsweise zugelassen werden sollten.

- Die Zulassung von Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern wurde geprüft und im Gemeinderat abgewogen. Aufgrund der Stichstraße, der Grundstücksgrößen und dem geplanten Charakter des Wohngebietes wurde eine Einzelhausbebauung mit Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.
- Von Seiten des Regionalverbands Südlicher Oberrhein wurde darauf hingewiesen, dass das geplante Wohngebiet im Süden zwei Grundstücke umfasst, die außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche liegen und sich innerhalb eines regionalen Grünzugs nach Regionalplan 1995 befinden. Aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme des Randbereichs des regionalen Grünzugs unter Berücksichtigung der Maßstabsebene des Regionalplans kann die dargelegte Ausformung mitgetragen werden. Einer weiteren baulichen Entwicklung in den regionalen Grünzug hinein wird nicht zugestimmt.
 - Eine weitere Bebauung nach Süden ist nicht vorgesehen.
- Von Seiten des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler, Unt. Baurechtsbehörde, Unt. Denkmalschutzbehörde wurde darauf hingewiesen:

Die in Ziff. 15.3: Anlage eines Pflanzstreifens - vorgenommene Differenzierung der Strauchbepflanzung auf einen 3 m breiten Grundstücksstreifen entlang der Grenze ist aus baurechtlicher Sicht praxisfremd.

 - Eine 3 m breite Bepflanzung ist vollkommen ausreichend.
6 m wurden als Grünfläche festgesetzt, um zu dokumentieren, dass die Bebauung hier zum Abschluss gebracht wird. Für die weiteren Flächen wird durch die Festsetzung als Wiesen- oder Staudenfläche eine angemessene Begrünung in dieser Randlage gesichert.



- Von Seiten der Evang. Kirchengemeinde Buggingen/Grißheim wurde darauf hingewiesen, dass bei größeren Veranstaltungen in der Kirche oder bei Beerdigungen die bisherigen Parkmöglichkeiten im Bereich der alten Festhalle von Besuchern zahlreich genutzt werden. Schon jetzt ist zu beobachten, dass die Park- und Verkehrssituation sehr unübersichtlich und mit Gefahren verbunden ist. Mit der geplanten Bebauung "Himmelreich" wird die Situation verschärft. Die Parkplätze um die alte Festhalle entfallen zum großen Teil, und die Parkmöglichkeiten im Diezenthalweg werden eingeschränkt.
 - Mit dem Bebauungsplan werden die für die künftigen Bewohner erforderlichen Stellplätze festgesetzt und darüber hinaus noch 4 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Weitere Parkplätze sollten bei Bedarf gemeinsam mit den Verursachern geschaffen werden. Sie sind aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Gefährliche Verkehrssituationen können im Rahmen einer Verkehrsschau geprüft werden.
- Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 320 - Gesundheitsschutz weist darauf hin: Die Trinkwasserleitungen sollten unseres Erachtens nicht als Stichleitungen geplant werden, sondern ringförmig verlaufen, um eine gute Durchströmung zu gewährleisten.
 - Nach Prüfung durch das Ing.büro Biechele ist eine Ringleitung nicht möglich. Deshalb ist eine erhöhte Spülfrequenz erforderlich.
- Vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 420 - Naturschutz wurde bezüglich Artenschutz festgestellt: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben wir ausgeführt, dass die Erfassung der Fledermäuse nicht ausreichend ist. Den Bebauungsplanunterlagen entnehmen wir, dass die Festhalle bereits abgebrochen wurde. Die Lage der alten Festhalle in der Nachbarschaft von alten landwirtschaftlichen Gebäuden und der alten Kirche legen die Vermutung eines Fledermausvorkommens nahe.

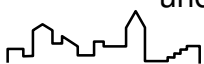
Aus naturschutzfachl. Sicht kann das Versäumnis, die alte Festhalle vor ihrem Abriss fachlich angemessen auf potentielle Quartiere für Fledermäuse zu untersuchen, geheilt werden, dass mindestens vier neue Spaltenquartiere durch Anbringen von speziellen Fledermaus-Flachkästen an den neuen Wohngebäuden oder an dem alten Transformatorenhäuschen (Umspannstation) geschaffen werden.

- Öffentliche Gebäude stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung. Auch die alte Trafostation wird abgebaut. Deshalb wird eine Festsetzung zum Aufhängen von 4 Fledermauskästen im öffentlichen Grünstreifen am Müllheimer Talweg in den B-Plan aufgenommen.

Bezüglich der Artengruppe der Vögel, wurde aufgenommen, dass insgesamt sechs Nistkästen aufgehängt werden.

- Standorte für das Aufhängen von Nistkästen wurden festgelegt.

Nach fachlicher Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde ragen die auf den Böschungen im Westen stehenden großkronigen Bäume teilweise weit in die künftigen privaten Bauplätze hinein. Durch die Gemeinde Buggingen muss sichergestellt werden, dass diese Bäume nicht stark zurückgeschnitten oder gefällt werden. Während der Bauphase ist der Wurzel- und Kronenbereich zu sichern und vor Baumaschinen etc. zu schützen.



- Die Gemeinde Buggingen nimmt diese Vorgaben in die Kaufverträge bzw. in die Hinweise zum Bebauungsplan auf.
- Vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 580 - Landwirtschaft wurde darauf hingewiesen: Auch wenn der landwirtschaftliche Rebveredlungsbetrieb aktuell nicht aktiv betrieben wird, genießen die landwirtschaftlichen Gebäude auf der Hofstelle (Flst. 441/1), angrenzend an das geplante Wohngebiet, Bestandsschutz. Auch künftig ist mit von der Hofstelle ausgehenden landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen. Diesem Sachverhalt sollte in der Planung Rechnung getragen werden.
- Auf die zu erwartenden Emissionen wird im Bebauungsplan noch hingewiesen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass auf dem Rebflurstück 435 die Rebzeilen parallel zum Plangebiet ausgerichtet sind. Eine Abdrift bei Pflanzenschutzmaßnahmen ist bei dieser Konstellation auch bei Durchführung gemäß der guten fachlichen Praxis nicht auszuschließen. Um nachbarschaftliche Konflikte bezüglich Spritzmittelabdrift zwischen den künftigen Bewohnern und den langjährigen Bewirtschaftern der Rebfläche zu vermeiden, wird aus landwirtschaftlicher Sicht empfohlen ein Mindestabstand von 20 m zwischen Plangrenze und Rebzeile einzuhalten. Alternativ kann dieser Mindestabstand durch Ergänzung der aktuellen Böschungsbepflanzung insbesondere an der Oberkante der Böschung reduziert werden.


- Die Ausweisung eines großen Abstands ist nicht möglich.
Die Rebflächen auf dem an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 435 liegen weit oberhalb der im Südwesten des Gebiets geplanten Bauplätze. Der Höhenunterschied des Rebgrundstücks zum Baugebiet beträgt nach Einschätzung der Gemeinde zwischen drei und vier Metern. Die Rebflächen werden durch einen dichten Böschungsbewuchs vom Baugebiet getrennt. Aufgrund des aktuellen Bewuchses der Böschung, der beibehalten werden soll, werden mögliche Beeinträchtigungen durch Spritzmittelabdrift von der Gemeinde als gering eingestuft.
Eine ergänzende Bepflanzung an der Oberkante der Böschung kann bei Bedarf und nach Absprache mit dem Eigentümer der Rebflächen vorgenommen werden.
- Von privater Seite wurde bezüglich des landwirtschaftlichen Anwesens Lgb.-Nr. 441/1 vorgetragen: Auch wenn es sich hier nur um einen Nebenerwerbsbetrieb handelt, kommen doch häufig Schleppgespanne aus Traktor und Anhänger zum Einsatz. Diese können das Anwesen (ausschließlich) aus bzw. in nordöstlicher Richtung anfahren und verlassen, und zwar über die öffentliche Straße, die bisher die Festhalle der Gemeinde erschlossen hat. Gegenüber dieser bestehenden Erschließungssituation soll nach dem Bebauungsplan die Planstraße um einige Meter weiter nach Südwesten verschoben werden. Es wird befürchtet, dass die sich daraus ergebende deutlich engere Schleppkurve nicht mehr ausreicht, wie bisher aus dem Anwesen auf die neue Straße zu fahren.

- Durch die Ausweisung der Straße nahe an dem Anwesen kann mit Traktor / Anhänger vor der Toreinfahrt nicht mehr so weit ausgeholt werden.

Um die Situation beurteilen zu können, wurde am 28.07.2016 nach vorheriger Kennzeichnung des neuen Straßenverlaufs ein Praxistest mit dem Traktor einschließlich Anhänger, welche eine Gesamtlänge von 9,40 m aufweisen, durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass mit dem Gespann vor der Toreinfahrt nach wie vor ausreichend ausgeholt werden kann und dadurch die Zufahrtsmöglichkeit weiterhin besteht bzw. gegeben ist.

Die praktisch überprüfte Fahrlinie zeigte auf, dass der Platz beim Rangieren aus und in die südliche Einfahrt ausreichend ist. Ein geringer Überhang über den Fahrbahnrand kann zwar bei nicht optimaler Fahrlinie entstehen. Dieser lässt sich jedoch mit einer einfachen Rangierbewegung bzw. einer besseren Fahrlinie vermeiden.

Durch die Ausweisung der Flächen in direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung kann die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden werden. Auch kann die Gemeinde Buggingen wieder ein Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken zur Verfügung stellen.

Freiburg, den 01.08.2016 BU-ba  150Erk01.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

