

Fertigung:

Anlage:.....2

Blatt:1 - 11

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Rheinhalde - Strandweg" mit den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Gailingen am Hochrhein (Landkreis Konstanz)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Gailingen stellt für die bebauten Flächen an der Rheinbrücke den Bebauungsplan "Rheinhalde - Strandweg" auf. Bei den weitgehend bereits bebauten Grundstücken handelt es sich größtenteils um Wohngebäude. Deshalb soll fast das ganze Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden von der Gemeinde langfristig mehrere Ziele verfolgt, insbesondere

- Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Rheinufer (Interreg IV)
- Aufwertung und Entwicklung des Rheinuferweges als attraktive Promenade zum Rheinstrandbad im Osten und der Weintrotte im Westen durch Ausbau und Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Sicherung von Freiflächen längs des Ufers.
- Verbesserung der Verkehrssituation unter Berücksichtigung Promenade, Radwanderweg, Kfz-Verkehr, Zoll.
- Schaffung der Voraussetzungen für die Anlage von Aufenthaltsbereichen am Brückenkopf unter Berücksichtigung von Verkehrsbeziehungen, Tourismusinformation und den Belangen der Zollverwaltung.
- Erhalt der durchgrünter, aufgelockerten Bebauung im Umfeld des Brückenzugangs.
- Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung.
- Berücksichtigung der ausgewiesenen Schutzgebiete: FFH-Flächen, Biotope, Landschaftsschutzgebiete
- Steuerung des ruhenden Verkehrs im Umfeld des Brückenkopfes.

Um die Fragen bezüglich Ökologie, Bebaubarkeit und Verkehr umfassend berücksichtigen zu können, ist es erforderlich, die nach § 34 bebaubaren Flächen östlich und westlich des Brückenkopfes in den Planung einzubeziehen. Nur so kann eine einheitliche Entwicklung in diesem für den Tourismus von Gailingen bedeutsamen Gebiet gesichert werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete Erschließung und Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung der o.g. Punkte geschaffen werden.

1.1 Verfahren

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet wird, sind die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 anzuwenden.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das gesamte Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Gottmadingen – Gailingen – Büsingen als "Wohnbaufläche" dargestellt. Gleichzeitig lag ein Großteil der bebauten Grundstücke – zumindest gemäß der Ausweisung – im Landschaftsschutzgebiet. Da aber die Flächen tatsächlich bebaut und auch im FNP als Bauflächen ausgewiesen sind, wurde dennoch davon ausgegangen, dass der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Jedoch waren die bebauten Grundstücke aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen, bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen kann.

Mit dem Abschluss des Verfahrens zur Herausnahme der Flächen aus dem LSG "Rheinufer Büsingen – Gailingen" (Rechtskräftig seit 25.08.2012) kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die Ausweisung von Grundstücken an der Rheinhalde als Mischgebiet steht dem Entwicklungsgebot nicht entgegen, da damit lediglich der punktuellen besonderen Nutzung (Kiosk, Zollgebäude) Rechnung getragen wird.

2.2 Landschaftsschutzgebiet

Trotz der Ausweisung des Planungsgebietes als Wohnbaufläche lag 2011 ein großer Teil des Gebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Rheinufer Büsingen-Gailingen".

Eine Änderung der Abgrenzung der Landschaftsschutzgebietsgrenze entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten musste vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen. Deshalb wurde ein Antrag auf Herausnahme gestellt.

Das Herausnahmeverfahren bzw. die 2. Verordnung des LRA KN zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Rheinufer Büsingen - Gailingen" wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt und ist nun seit dem 25.08.2012 rechtskräftig.

Die im Zuge des o.g. Herausnahmeverfahrens / Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung eingebrachten Anregungen, wurden in den Umweltbericht eingearbeitet und entsprechend behandelt.

2.3 Besonders geschützte Biotope

An das Planungsgebiet grenzen Flächen mit nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotopen.

So liegt im Norden am Steilhang das Biotop Nr. 183183350208 "Mager-rasen, Schneckenberg".

Westlich der Rheinstraße liegt eine kleine Teilfläche des Biotop-Nr. 183183350161 "Straßenbegleitendes Feldgehölz – westlich der L 190" am Rand des Planungsgebietes.

3 Geltungsbereich

Die Gesamtfläche des überplanten Bereichs beträgt ca. 1,722 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Gailingen an der L 190. Die Flächen sind weitgehend bebaut. Das Planungsgebiet schließt direkt an den Rhein an. Im Norden, Westen und Osten grenzen mit Bäumen bestandene Wiesen und Äcker an.

Einbezogen in das Planungsgebiet sind die Flst.Nrn. 133/4, 2788, 2788/5 (Trafostation), 2788/2, 2788/3, 2788/6, 2788/1, 2785 (Zollgebäude) sowie Teilflächen von 2788/7, 2789 (Rheinhalde), der K 6152 und Flst.Nr. 133 (Rheinstraße) mit Gehwegen.

Östlich der L 190 sind einbezogen die Flst.Nrn. 2918/1-4, 2932 und 2921/5 sowie Teilflächen von 2918, 2921/1, 2921/4, 382 (Strandweg) und 3120 (Strandweg).

Außerdem ist das Flurstück direkt vor der Rheinbrücke (133/2) und Randbe-reiche des Rheins bis zur Mittelwasserlinie des Rheins (h = 391,88 m ü NN) mit einbezogen.

Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Darstellung im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan.

4 Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan sollen die Grundlagen geschaffen werden, die Ziel-setzungen für diesen auch unter touristischen Gesichtspunkten attraktiven Bereich an der Rheinbrücke realisieren zu können.

Bebauung und Freiflächen

Die Uferzone längs des Rheins soll möglichst freigehalten werden, da hier eine Umgestaltung und Aufwertung der Flächen im Zuge des Ausbaues ei-ner Promenade erfolgen soll.

Deshalb werden Freihalteflächen ausgewiesen, die zum einen eine übermä-ßige, dem Charakter des Gebietes widersprechende zusätzliche Bebauung mit Nebenanlagen verhindern sollen und darüber hinaus die Möglichkeit er-öffnen die Verkehrsflächen mittelfristig zu erweitern, um ein gefahrloses Mit-einander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen weiter zu verbessern.

Als zentraler Punkt im Zuge des überregionalen Wander- und Radweges längs des Rheins werden die Seitenbereiche der Flächen vor der Rheinbrücke bedarfsgerecht umgestaltet. Entsprechend werden die freizuhaltenden Flächen hier erweitert und die Bebauung auf den Bestand beschränkt.

Konkrete Maßnahmen zur Umgestaltung bedürfen einer vorherigen Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und Eigentümern unter Vorlage von konkreten Plänen.

Neben den Freiflächen längs des Rheins kommt der Sicherung der Hangbereiche oberhalb der vorhandenen Bebauung eine besondere Bedeutung zu. Hier sollen die zu einem Großteil als Biotope und FFH-Flächen ausgewiesenen Hangbereiche auch künftig als Weidefläche und Attraktion für Gäste und die Einwohner von Gailingen freigehalten werden. Dementsprechend ist auch hier eine ergänzende Bebauung nur unterhalb des Hangfußes und in geringem Umfang beabsichtigt. Die ausgewiesenen FFH-Flächen und Biotope werden nicht überplant.

Die Bebauung des Planungsgebietes ist geprägt durch freistehende ein- bis zweigeschossige Wohnbauten mit umgebenden Gärten und Hofflächen. Sie fügen sich gut in dieses durchgrünte und offene Baugebiet ein. Eine Aufstockung der Gebäude ist aber zu vermeiden, da diese den in der Umgebung vorherrschenden Charakter sprengen würde. So kann bereits eine Wiederkehr in der Dachfläche als 3. Geschoss wirken – ebenso wie – gerade im Hangbereich – zusätzliche Untergeschosse/Garagengeschosse als 3. Geschoss in Erscheinung treten können. Deshalb werden Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, ein optisch deutlich in Erscheinung tretendes 3. Geschoss zu vermeiden.

Aus diesem Grund werden auch die Höhenfestsetzungen auf die Ansicht von der Talseite (Rheinseite) ausgelegt.

Die Begrünung der privaten Baugrundstücke soll erhalten werden als gliederndes Element. Damit kann der landschaftliche Charakter dieser Flächen unterhalb der Steilhänge erhalten werden.

Eine enge Reglementierung bezüglich der Lage von Nebengebäuden und Garagen und Carports auf dem Grundstück erfolgt nicht (Ausnahme: Sicherung von eingegrünten Freihalteflächen/Gartenbereichen zur Schaffung von Distanzflächen. So wird neben der Hangzone im Norden und der Uferzone längs der Rheinhalde auch das denkmalgeschützte Gebäude auf Flst.Nr. 2932 freigehalten.

Die getroffenen Festsetzungen bilden einen Planungs- und Gestaltungsrahmen, der insbesondere dazu dient Freiräume und Grenzen festzulegen, um die Nachbarschaft und den Landschaftsraum von einer unangemessenen intensiven baulichen Nutzung zu bewahren.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird der vorhandenen Baustruktur Rechnung getragen. Im Baugebiet werden nur Sattel- und Walmdächer zugelassen, um den Charakter dieses Baugebietes zu erhalten.

Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege. Eine Erweiterung der Verkehrsflächen ist im Bereich des Strandweges zur Austraße bei einer zusätzlichen Bebauung sinnvoll. Deshalb sind hier freizuhaltende Bereiche ausgewiesen, die eine künftige Verbreiterung der Straße ermöglichen können.

Ebenfalls werden die Voraussetzungen für einen Ausbau der Rheinpromenade durch die Festsetzung von Freihaltebereichen von 2,0 m Tiefe geschaffen.

Umgestaltung Uferpromenade und Randbereiche am Brückenkopf

Der Ausbau der Rheinuferpromenade erfolgt nach Ausarbeitung eines entsprechenden Verkehrskonzeptes. Vorgesehen ist die Anlage von attraktiven Aufenthaltsbereichen längs des Weges und ein Ausbau der Fußgängerbereiche.

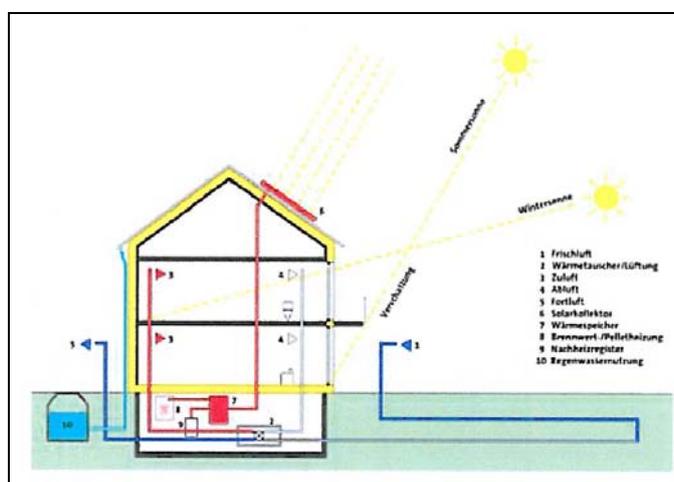
Der Bereich der Rheinbrücke stellt in diesem Konzept einen herausragenden Punkt dar, der sowohl baulich zu dokumentieren ist als auch durch ein entsprechendes Informationsangebot. Geplant sind punktuell

- Zugangsmöglichkeiten zum Rhein
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen (Seitenbereiche)
- Erhalt und Ergänzung der Vegetation

Diese Maßnahmen setzen jedoch eine Detailplanung voraus, die mit den betroffenen Eigentümern und Behörden abzustimmen ist. Mit dem Bebauungsplan wird lediglich die Zielsetzung dargelegt, aber keine konkreten Maßnahmen festgelegt.

Bebauung und Ökologie

Im Hinblick auf anstehende Renovierungen, Umbauten und ergänzende Neubaumaßnahmen wird auf die Möglichkeiten zur Energieeinsparung und damit zum Klimaschutz hingewiesen:



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmennutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

- Einsatz von regenerativen, solaren Energien
- Gebäudeorientierung für sehr gute Tageslichtausnutzung
- Niedrigenergie- und Passivhausbauweise
- Energetische Gebäudezonierung mit entsprechender Anordnung von Fensterflächen (Minimierung im Norden, Optimierung im Süden)
- Wohn- und Individualräume auf der sonnenzugewandten Seite
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Restwärmebedarfs durch Gasbrennwerttechnik oder Holzpellettheizung
- Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Photovoltaik zur Stromerzeugung
- Sammlung bzw. Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf den privaten Grundstücken in (bewirtschaftbaren) Zisternen mit Drosselabfluss.
- Dachbegrünungen auf Nebengebäuden

Festsetzungen

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird bis auf einige Flächen an der Rheinhalde als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf dem Flst.Nr. 2788/2 befindet sich ein Wohnhaus und ein Kiosk. Der Kiosk ist für Wanderer und Radfahrer Anlaufpunkt. Dazu tragen auch die gegenüberliegende Bushaltestelle und der angrenzende Parkplatz bei. Deshalb wird eine Intensivierung der gastronomischen Nutzung innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Das Grundstück wird als Mischgebiet ausgewiesen.

Ergänzend werden die Flächen zwischen den Wohngebäuden an der Rheinhalde und der Straße als Mischgebiet ausgewiesen, ebenso wie das Zollgebäude an der Rheinstraße.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sowie § 6 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im gesamten Gebiet grundsätzlich nicht zugelassen.

Diese Regelung steht vor dem Hintergrund der Absicht, im Baugebiet die Wohnnutzung zu erhalten. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Außerdem sind vor allem Tankstellen mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

Tankstellen widersprechen zudem meist im Hinblick auf ihr äußeres Erscheinungsbild dem seitens der Gemeinde angestrebten Gebietscharakter.

Diese Einschränkungen dienen letztlich dazu, flächenintensive Nutzungen zu minimieren ohne dabei den Gebietscharakter zu verändern. Dies wird erreicht, da der Versorgung dienende Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich möglich sind.

Die im Mischgebiet zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Diese Regelung zur Zulässigkeit von Nutzungen steht prinzipiell vor dem Hintergrund, dass die Bauflächen im Plangebiet im Wesentlichen der beabsichtigten gemischten Nutzung einschließlich der damit in Verbindung stehenden ergänzenden Einrichtungen zugeführt werden sollen.

Der große Einzugsbereich von Vergnügungsstätten und die i.d.R. finanzielle Unabhängigkeit könnten die Nutzungsstruktur einseitig zu Lasten des sanften Tourismus verändern.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der exponierten Lage des Plangebietes Rheinhalde - Strandweg ergeben.

4.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Mischgebiet gegenüber dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß reduziert. Damit wird die Versiegelung der Fläche begrenzt und eine gute innere Durchgrünung des Gebietes gefördert.

Die Überschreitung der Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird bis zu 50 % zugelassen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die GRZ i.V.m den Höhenfestsetzungen das Maß der baulichen Nutzung hinlänglich präzise bestimmen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird festgelegt im Hinblick darauf, dass weder ein 2. OG/DG noch ein Untergeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden sollen.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der exponierten Lage zwischen Rhein und Steilhang wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Die festgesetzte maximale Wandhöhe erlaubt eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines nicht als Vollgeschoss ausbaubaren Dachgeschosses.

Darüber hinausgehende Geschosse, z.B. ein nicht als Vollgeschoss anzurechnendes Untergeschoss, werden nicht zugelassen, wenn die Bebauung damit eine deutliche 3-geschossige Ansicht aufweist. Deshalb werden Festsetzungen zur "Ansichtshöhe" getroffen. Ein durch das Untergeschoss über die zulässige sichtbare Wandhöhe hinausgehendes Gebäude kann z.B. zugelassen werden, wenn das Untergeschoss um min. 3 m gegenüber der Fassade des darüber liegenden Geschosses vorspringt.

4.3 Bauweise

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise entsprechend der vorhandenen Baustruktur festgesetzt. Damit sind Einzel-, Reihen- oder Doppelhäuser zulässig.

4.4 Verkehrliche Erschließung

4.4.1 Anbindung/ Erschließung – Konzept

Straßen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege.

Die Anlage zusätzlicher Straßen ist nicht vorgesehen. Jedoch soll der Strandweg hinauf zur Austraße längerfristig verbreitert werden.

Auf die Anlage von Wendeflächen für Müllfahrzeuge in den engen Straßen wird verzichtet. Im Bedarfsfall ist von den Bauherren der Müll zur nächsten anfahrbaren Straße zu bringen.

Seitenbereiche am Brückenkopf

Im Zentrum des Planungsgebietes sollen die Seitenbereiche (Gehwege) am Brückenkopf aufgeweitet werden. Um die Sicherheit zu verbessern sollen auf einer Länge von ca. 100 m die Seitenbereiche besonders ausgestaltet werden mit dem Ziel, den Brückenkopf zu betonen und die Aufenthaltsfunktion zu verbessern.

Eine teilweise Pflasterung und Anhebung des Bereiches verbunden mit der Anpflanzung von Bäumen soll die besondere Funktion des Bereiches verdeutlichen. Die Gestaltung erfolgt gemäß einer zu erstellenden Ausführungsplanung. Dabei ist insbesondere auch die Zollstation und die Verkehrsbeziehungen zu berücksichtigen.

Derzeit werden keine konkreten Pläne angestellt, in diesem Bereich Veränderungen vorzunehmen.

Die Maßnahmen sind mit den Grundstückseigentümern und Behörden abzustimmen, bevor die erforderlichen Verfahren eingeleitet werden.

Die erforderlichen Sichtdreiecke an Einmündungen sind zu beachten, soweit die bestehende Bebauung dies zulässt.

Uferpromenade • Geh- und Radwege

Längs des Rheins wird angestrebt, die Uferpromenade auszubauen und punktuell Aufenthaltsbereiche am Ufer anzulegen. Der Ausbau wird streckenweise die Verbreiterung der Gehwege erfordern.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind auf dem bestehenden Parkplatz im Westen außerhalb des Planungsgebietes vorhanden. Sie sollen Besuchern dienen. Darüber hinaus sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Die Parkplätze beim Zollgebäude sind nur für Kurzparker vorgesehen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Im Planungsgebiet muss mit einem erhöhten PKW-Bestand gerechnet werden, da das Gebiet abseits des Ortskerns liegt. Auch um zu vermeiden, dass parkende Fahrzeuge den engen Straßenraum zustellen ist die Bereitstellung von Parkplätzen auf den privaten Grundstücken erforderlich.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird aber nur ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen einen Stellplatz, mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es muss mit einem erhöhten PKW-Bestand gerechnet werden, da das Gebiet abseits des Ortskerns liegt und der ÖPNV nicht in dem erforderlichen Maße vorhanden ist. Auch um zu vermeiden, dass parkende Fahrzeuge den ohnehin engen Straßenraum zustellen ist die Bereitstellung von ausreichenden Parkplätzen auf den privaten Grundstücken erforderlich.

5 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird als separater Fachbeitrag erarbeitet und ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die geplante Bebauung lässt sich voraussichtlich nicht vollständig konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Eine Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen wird in den Umweltbericht eingearbeitet.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene gut ausgebaute Leitungsnetz in den öffentlichen Straßen. Die Ver- und Entsorgung der möglichen ergänzenden Bebauung erfordert keine neuen Leitungen im öffentlichen Bereich.

Leitungstrassen

Längs des Rheins sind Leitungen im Bereich der Uferpromenade vorhanden. Diese sind dauerhaft zu sichern.

Die Leitungen werden nachrichtlich in den Planteil übernommen und durch die Ausweisung von Leitungsrechten gesichert soweit sie über Privatgrundstücke führen.

Am westlichen Rand, außerhalb des Planungsgebietes, verläuft der verdolte Brühlgraben in der öffentlichen Straße (Rheinhalde). Umgestaltungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

7.1 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Gailingen.

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene örtliche Versorgungsnetz gewährleistet.

7.2 Stromversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist das EKS (Elektrizitätswerk Kanton Schaffhausen).

Die Energieversorgung ist durch das vorhandene Netz gesichert.

7.3 Entwässerung

Die Entwässerung der im kleineren Umfang möglichen ergänzenden Bebauung kann durch Anschluss an das bestehende öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

7.4 Gasversorgung

Zuständig für die Gasversorgung ist die Tupa Energienetze GmbH, Singen. Da es sich um ein bebautes Gebiet handelt, ist eine Gasversorgung aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 1,722	ha	100,0	%
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 1,098	ha	63,8	%
Mischgebiet MI	ca. 0,297	ha	17,3	%
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 0,327	ha	18,9	%

9 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Gailingen.

Freiburg, den	15.12.2009	BU-ba	Gailingen, den
	16.06.2010		
	28.04.2011		
	06.12.2012		
	04.11.2013		
	16.01.2014		

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

.....
 Planer

.....
 Heinz Brennenstuhl, Bürgermeister