

Fertigung:.....

Anlage:.....7.....

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

# **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

## **zum Bebauungsplan "Rheinhalde - Strandweg"**

### **und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

#### **der Gemeinde Gailingen am Hochrhein**

#### **(Landkreis Konstanz)**

---

## **1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Die Gemeinde Gailingen stellt für die bebauten Flächen an der Rheinbrücke den Bebauungsplan "Rheinhalde - Strandweg" auf. Auf den weitgehend bereits bebauten Grundstücken sind größtenteils Wohngebäude vorhanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Rheinhalde - Strandweg" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung des Gebietes geschaffen und die Zielsetzungen für diesen auch unter touristischen Gesichtspunkten attraktiven Bereich an der Rheinbrücke formuliert

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 durchgrünten, aufgelockerten Bebauung im Umfeld des Brückenzugangs.
- Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung.
- Berücksichtigung der ausgewiesenen Schutzgebiete: FFH-Flächen, Biotope, Landschaftsschutzgebiete

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.

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.

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 Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan zu einem Großteil bereits als Baugebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.
- 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 25.8.2012) konnte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.
- An das Planungsgebiet grenzen Flächen mit nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotopen.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem 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 von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes kompensiert.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit von August bis September 2010, die Offenlage vom 28.12.2012 -29.01.2013. Die ergänzende Offenlage bezüglich des Umweltberichtes erfolgte vom 12.11.2013-13.12.2013.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten relevanten Anregungen wurden (ggf. nach Abwägung gegeneinander und untereinander) soweit wie möglich berücksichtigt:

- Vom Landratsamt Konstanz, Sachgebiet Naturschutz wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan das Landschaftsschutzgebiet "Rheinufer auf Gemarkung Büsingen und Gailingen" überplant und der Bebauungsplan nicht in Kraft treten kann, bevor die Änderungsverordnung für das Landschaftsschutzgebiet in Kraft ist.

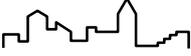
Es handelt es sich bei der im Westen des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche um eine FFH-Mähwiese, die nicht ohne weiteres überplant werden kann. Ebenso sollte über eine Herausnahme der sich in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes befindenden nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope nachgedacht werden.

- Die Gemeinde beantragte für die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Teilflächen die Herausnahme.
- FFH-Mähwiese und der gesamte Parkplatz mit Biotop und Grünflächen wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Biotope wurden zur Klarstellung sowohl beim Parkplatz als auch im Nordosten aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- Vom Landratsamt Konstanz, Sachgebiet Nahverkehr und Straßen, wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan außerhalb der geschlossenen Ortslage aufgestellt wird und hier nicht dieselben Gestaltungsmöglichkeiten wie im Erschließungsbereich möglich sind. Bauliche Eingriffe in die neue Fahrbahn der K 6152 und gestalterische Maßnahmen an der K 6152 werden nicht gestattet. Darüberhinaus werden Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche nicht gestattet und an der Einmündung der Rheinhalde in die K 6152 sowie des Strandweges in die L 190 ist das freizuhaltende Sichtfeld in den Bebauungsplan einzuzeichnen. Diese Sichtfeldregelung ist auch auf Privatzufahrten anzuwenden.
  - Auf eine Umgestaltung der L 190 und der K 6152 wurde verzichtet. Nur noch die Randbereiche (Fußwege und Standweg) werden besonders gekennzeichnet.
  - Die Sichtfelder wurden geändert, da – zumindest derzeit – keine Reduzierung der Anbauverbotszone erreicht werden kann. Sichtfelder werden nach Absprache mit dem Straßenbaulasträger eingetragen.
- Vom Landratsamt Konstanz, Sachbereich Naturschutz, wurde im Rahmen der Offenlage bemängelt, dass der Umweltbericht die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht korrekt bilanziert und der Kompensationsbedarf daher ebenfalls nicht korrekt ermittelt wurde. Der Umweltbericht muss daher zunächst überarbeitet werden bevor eine abschließende naturschutzrechtliche Stellungnahme abgegeben werden kann.
  - Der Umweltbericht wurde korrigiert und ergänzt.
  - Es wurde eine differenzierte Bilanzierung des Baumbestandes durchgeführt (Bestand / Vorhaben).
  - Die zum Erhalt oder neu festgesetzten Bäume wurden überprüft und korrigiert.
  - Im Gewann Kohler wird, in enger Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde und in Abstimmung mit den einzelnen Grundstückseigentümern, eine Aufwertung des verbuschenden Magerrasens (weitgehend als geschütztes Biotop ausgewiesen) vorgenommen. Ein Beweidungsprogramm dieser Flächen ist vorgesehen.

- Vom Landratsamt Konstanz, Sachbereich Nahverkehr und Straßen, wurde im Rahmen der Offenlage gefordert, dass die Überplanung der seitlichen Flächen des Kreisstraßengrundstücks mit dem Amt abzustimmen und die Pläne zur Genehmigung vorzulegen sind. Vor Beginn der Ausführung ist über den Bau, die Unterhaltung, die Erhaltung und über die Ablösung der Mehraufwendungen für den Landkreis eine Vereinbarung abzuschließen.
  - Eine künftige Überplanung der seitlichen Flächen wird mit dem LRA abgestimmt. Derzeit sind keine konkreten Maßnahmen vorgesehen.
- Vom Landratsamt Konstanz, Sachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wurde darauf hingewiesen, dass zum angrenzenden Brühlgraben bei Neubauten ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten ist und dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zur Mittelwasserlinie der Rheins (h = 391,88 m ü. NN) reicht.
  - Der Brühlgraben ist im Bereich der möglichen Neubauvorhaben bereits verdolt (Leitung liegt unter der Straße). Die Baugrenzen wurden auf die Flucht des Gebäudebestandes zurückgenommen.
  - In Plan und Text wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans nur bis zur Mittelwasserlinie der Rheins (h = 391,88 m ü. NN) reicht.
- Vom Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, wurde im Rahmen der bezüglich des Umweltberichtes ergänzten Offenlage eine Bewertung der Flächen sowie die Formulierung von Entwicklungszielen gefordert.
  - Die Bewertung der Flächen wird nach der Formulierung der Entwicklungsziele, gemäß dem Bewertungsverfahren der Ökokontoverordnung vom Büro Beate Schirmer durchgeführt. In Gesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, die Ausgleichsmaßnahme "Kohler" im Frühjahr 2014 zu bearbeiten. Die Kompensationsmaßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag rechtlich verbindlich und dauerhaft gesichert.
- Von der Polizeidirektion Konstanz wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass Die Planung vorsieht, den Bereich am Brückkopf Nord als Platzbereich auszubauen und als verkehrsberuhigte Fläche mit Mischnutzung anzulegen. Der gesamte öffentliche Verkehrsraum des Bebauungsplans liegt aber im Außerortsbereich.
  - Aufgrund der Einwände wird die Fahrbahn der K 6152 und L 190 nicht als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung gekennzeichnet. Mit dem Bebauungsplan soll lediglich darauf hingewiesen werden, dass eine Umgestaltung mittelfristig geplant ist

Durch die Überplanung des im Flächennutzungsplan größtenteils ausgewiesenen Baulandes werden die Voraussetzungen für ein geordnete ergänzende Bebauung in diesem Gebiet geschaffen und sichergestellt, dass die vorhandene Durchgrünung des Gebietes erhalten wird.

Freiburg, den 16.01.2014 BU-ba  186Erk01.DOC

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ [info@planungsbuerofischer.de](mailto:info@planungsbuerofischer.de)  
Fax 0761/70342-24 ▪ [www.planungsbuerofischer.de](http://www.planungsbuerofischer.de)