

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 12

Vorlage Nr. 136/2016

Sitzung des Gemeinderats

am 13. September 2016

-öffentlich-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet für Naherholung „Am Flügelsee“, Gemarkung Güglingen

- a) Vorstellung und Billigung des Entwurfs
- b) Feststellung des Entwurfs
- c) Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes, mit Datum vom 26.08.2016, gefertigt durch das Vermessungsbüro Ulrich Schmid, Brackenheim, wird gebilligt und entsprechend § 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Stellungnahme aufzufordern.

05.09.2016 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 19.07.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Sondergebiet für Naherholung „Am Flügelsee“ gefasst, so dass die Grundlage für den weiteren Betrieb des Ausflugszieles Flügelsee erarbeitet werden kann. Nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss am 12.08.2016 im Amtsblatt soll nun der nächste Verfahrensschritt eingeleitet werden und in der heutigen Sitzung die Offenlage der Entwurfsplanung beschlossen werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Dies muss bei der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des GVV Oberes Zabergäu mit aufgenommen werden.

Als Kompromiss zwischen der Vorhabensträgerin einerseits und andererseits dem Land Baden-Württemberg und dem Landratsamt Heilbronn hat man sich darauf geeinigt, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu schließen und über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die entsprechenden Möglichkeiten zu schaffen.

Sollte der Bebauungsplan nicht erstellt werden, so ist das Landratsamt Heilbronn gezwungen, den vorliegenden Widerspruch gegen seinen Ablehnungsbescheid dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Entscheidung vorzulegen.

Die übergeordnete städtebauliche Zielsetzung ist die Erhaltung des seit Jahrzehnten betriebenen Ausflugsziels „Flügelausee“.

Entsprechend einer zu Grunde liegenden Projektplanung soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Bestandssicherung sowie die Erweiterung zur Bewirtschaftung mit Speiseraum und Betreiberwohnung, Sanitär- und Nebenräumen sowie von Stellplätzen für Pkw und Fahrräder geschaffen werden.

Um in der hier verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanung dem Entwicklungsgebot (hier: § 8 Abs. 4 BauGB) Rechnung zu tragen, erfolgt die Festsetzung einer Bedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Sondergebiet für Naherholung“.

Die festgesetzten Baugrenzen bilden die Projektplanung ab und geben noch etwas Spielraum für mögliche Änderungen bei der Ausführungsplanung.

Das Plangebiet wird über die ausgebauten Hauptwirtschaftswege an das Straßennetz angeschlossen. Die Verkehrsregelung muss noch abgestimmt werden.

Ob geschützte Arten durch die vorliegende Planung betroffen sind, wird noch im Rahmen einer artenschutzfachlichen Begutachtung abgeprüft, welche nachgereicht wird. Sollte dies der Fall sein, so hat die Vorhabensträgerin für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu sorgen.

Kreis: Heilbronn

Stadt: Güglingen

Gemarkung: Güglingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Sondergebiet für Naherholung "Am Flügelsee"

Begründung und Erläuterungsbericht

Entwurf

1. Angabe zum räumlichen Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen Güglingen und dem Stadtteil Eibensbach.
Der Geltungsbereich erstreckt sich von Güglingen aus östlich der verlängerten Lindenstraße und von Eibensbach aus östlich der verlängerten Flügelaustraße.
Es umfasst die Flurstücke 1548, 1550, 1553, Teile des Flügelaubaches und Teile des Hauptwirtschaftsweges mit der Flurstücknummer 1554.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Sicherung bzw. Ordnung der bestehenden Naherholungseinrichtung zwischen Güglingen und Eibensbach.
Über die Bestandssicherung hinaus soll im Bereich des bestehenden Gebäudes, das bisher als Geräte- und Remisehalle genehmigt ist eine Erweiterung zur Bewirtschaftung mit Speiseraum und Betreiberwohnung sowie Sanitär- und Nebenräume geregelt werden. In diesem Zusammenhang werden auch die vorhandenen Lagergebäude und die landwirtschaftliche Lagerhalle auf Flurstück 1550 in die Planung übernommen.
Außerdem werden PKW-Stellplätze und ein Bereich für Fahrradabstellplätze ausgewiesen.

3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planung

Regionalplan

Im derzeit noch gültigen Regionalplan ist im Bereich des Bebauungsplanes ein regionaler Grünzug ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bisher nicht ausgewiesen.
Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren fortgeschrieben werden.

Bewirtschaftung im Bereich SO1

Nach Erweiterung des bestehenden Gebäudes wird der bisher bestehende WC-Container, der teilweise über die Grenze zum Flügelaubach steht, entfernt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

4.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt zwischen Güglingen und Eibensbach.

Angrenzend an das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan "Sportplatz Eibensbach" ist in südwestlicher Richtung Luftlinie ca. 250-300 m entfernt.

4.2 Nutzung im Plangebiet

Die Bereiche der privaten Grünflächen sind, soweit sie begehbar sind, als Grasweg genutzt.

Die Büsche und Bäume entlang der Uferrandzone sollen erhalten werden. Die Büsche und Bäume auf der Ostseite des großen Sees müssen gepflegt und erhalten werden. Falls Gehölze oder Bäume nicht erhalten werden können sind diese durch heimische standortgerechte Gehölze oder Bäume zu ersetzen.

Im Plangebiet ist die Zufahrt als Hauptwirtschaftsweg mit Asphaltbelag ausgebaut.

Die Zufahrten zur landwirtschaftlichen Halle auf Flurstück 1550 und die Zufahrt zum Gebäude auf Flurstück 1548 sind mit Schotterbelag ausgeführt. Alle anderen Wege sind unbefestigte, grasbewachsene Wege, die mindestens dreimal im Jahr gemäht werden.

4.3 Nutzung außerhalb des Plangebiets

Im Norden und Nordosten sind angrenzend Baumwiesen. Östlich von Flurstück 1548 ist ein landwirtschaftlicher unbefestigter Weg und angrenzend Ackerflächen. Auf der Südseite von Flurstück 1548 angrenzend am Uferweg stehen Bäume mit Gebüsch. In diesem Bereich ist ein Wassertümpel. Anschließend grenzt ein Auwald an. Im Süden von Flurstück 1550 verläuft ein Wassergraben. Südlich davon ist Ackerfläche.

Das Flurstück 1550 wird auf der westlichen Seite von einem asphaltierten Weg begrenzt, die verlängerte Flügelaustraße. Daran schließen sich Ackerflächen nach Westen an. An Flurstück 1553 grenzt auf der Westseite der Flügelaubach an, der teilweise naturnah ausgebaut ist.

4.4 Geologie

4.4.1 Böden

Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.4.2 Altlasten

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten, keine ehemalige Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffe bekannt.

4.5 Erschließung

Das Planungsgebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitung erschlossen.
Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die ausgebauten Hauptwirtschaftswege .
Die Verkehrsregelung wird mit der Stadt Güglingen abgestimmt.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Öffentliche Grünflächen

Ziel des Bebauungsplanes ist es den Besucherverkehr möglichst von der öffentlichen Grünfläche auszuschließen. Deshalb sind Stellplätze auf Flurstück 1550 ausgewiesen. Außerdem gibt es die Möglichkeit im Bereich des Sportplatzes zu parken und fußläufig zum See zu kommen.

5.1.2 Private Grünfläche

Der Großteil des Bebauungsplanes ist als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 ausgewiesen. Durch die Zweckbestimmung Angelteiche bzw. Naturteich werden die für den Betrieb erforderlichen Anlagen definiert.
Die Bebauung ist auf verhältnismäßig kleine Bereiche beschränkt, um den Außenbereichscharakter beizubehalten. Der Betrieb als Erholungseinrichtung soll gewährleistet sein.
Auf den Grünflächen, außerhalb der überbaubaren Flächen, sind nur für Angelsport und Naherholung erforderliche Anlagen, wie Angelstege oder Sitzbänke im Bereich der Angelteiche, zugelassen.
Zur Anlieferung ist eine Zufahrt bis zum Gebäude auf Flurstück 1548 auf Schotterfläche zulässig.
Der Naturteich auf Flurstück 1553 ist nicht für den öffentlichen Angelbetrieb bestimmt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Ausweisung der bebaubaren Flächen auf die zwingend erforderliche Fläche, zu Gunsten der Freifläche, beschränkt.
Die städtebauliche Absicht ist den Außenbereichscharakter der Flächen beizubehalten.
Aus diesem Grund ist die überbaubare Grundfläche beschränkt.

5.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgelegten Höhen der baulichen Anlagen sichern die Erhaltung des vorhandenen Landschaftsbildes.
Bezugshöhe ist immer die im Lageplan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

5.2.2 Bauweise

Innerhalb der Baugrenzen ist nur eine offene Bauweise festgesetzt.

5.2.3 Nebenanlagen

5.2.3.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Carports und Garagen sind im ganzen Planungsgebiet nicht zulässig. Stellplätze sind nur in ausgewiesenen Fläche St PKW zulässig, um ein wildes Parken auf den Grünflächen oder auf der Verkehrsfläche zu vermeiden

5.2.3.2 Sonstige Nebenanlagen

Durch die Ausweisung der Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von Gebäuden definiert.

5.2.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es wird auf die Erläuterung vom Umweltbericht verwiesen

6. Begründung der örtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes

6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung ergibt sich bei den Satteldächern aus der vorgegebenen Gebäudehöhe. Bei den Pultdächern ist die Dachneigung auf 10°-20° zulässig.

6.1.2 Dachdeckung

Dächer sind aus landschaftlichen Gründen nur mit gedeckten Farben einzudecken. Die Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

6.1.3 Fassaden

Es dürfen keine reflektierende oder glänzende Materialien verwendet werden.

6.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um eine harmonische Einbindung der baulichen Anlage zu gewährleisten, wird der Auf- und Abtrag innerhalb der privaten Grünfläche auf 0,50 m begrenzt.

6.3 Einfriedigung

Um die Sicherheit der Erholungseinrichtungen zu gewährleisten, muss das Einzäunen der einzelnen Bereiche möglich sein. Im Hinblick auf die landschaftsverträgliche Ausführung findet eine Beschränkung der Zaunhöhe bzw. die Vorgabe zur transparenten Ausbildung mit Bodenabstand statt.

7. Flächenbilanz

Geltungsbereich insgesamt:	5,23 ha
davon	
private Verkehrsfläche:	0,08 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,11 ha
öffentliche Grünfläche (mit Bach)	0,2 ha
private Grünfläche	3,18 ha
Wasserfläche	1,65 ha

Gefertigt:

Brackenheim, den 23. August 2016

Vermessungsbüro Ulrich Schmid

8. Umweltbericht

wird im Verfahren erarbeitet

Anlage

Artenschutzrechtliche Stellungnahme
wird bearbeitet durch:

Arbeitsgemeinschaft Wasser- und Landschaftsplanung
Dipl.-Biologe Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

Textteil zum Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan Sondergebiet für Naherholung "Am Flügelsee"

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet gemäß § 10 (2) BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan

1.2 Öffentliche Grünfläche

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung-Grünanlage
mit Bachbepflanzung

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind keine bauliche Anlagen zulässig. Die Uferbepflanzung am Flügelseebach muss erhalten werden.

1.3 Private Grünfläche

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung-Angelteich

Innerhalb der privaten Grünfläche sind die für den Angelsport erforderlichen Anlagen, wie Angelstege und Sitzbänke sowie Zufahrten zu den bestehenden und geplanten Anlagen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche SO₁ ist die

Nutzung der baulichen Anlagen als Kiosk oder Gaststätte mit eventueller Betreiberwohnung zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen SO₂ -SO₅

1 ist die Nutzung als Wirtschaftsgebäude ohne Aufenthaltsräume zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1Baugb i. V. m.

§ 19 (2) BauNVO

Die Grundfläche (GR) der zugelassenen baulichen Anlagen darf innerhalb des Baufensters SO₁ 175 m², SO₂ 47 m², SO₃ 44 m², SO₄ 55 m² und SO₅ 800m²nicht überschreiten.

1.5 Höhen der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Gebäudehöhe (H) und(FH, TH)

Die maximale Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) sind für die Bereiche SO₁ und SO₅ begrenzt siehe Planeinschrieb.

Die maximale Gebäudehöhe die Bereiche SO₂-SO₄ sind begrenzt siehe Planeinschrieb. Bezugshöhe ist die im Bebauungsplan eingetragene EFH bzw. FH.

1.5 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

1.6 Nebenanlagen

§ 9(1) Nr. 11 BauGB

1.6.1 Stellplätze, Garagen und Carports

§ 12 (6) BauNVO

Stellplätze sind nur auf der ausgewiesenen Fläche (St) zulässig.

Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Fahrräder sind auf der ausgewiesenen Fläche " Fahrräder" abzustellen.

1.6.2 Sonstige Nebenanlagen

§ 14 (1) und (2) BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind keine Nebenanlagen zulässig.

**1.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft.**

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

1.7.1 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Stellplätze und Fahrräder sind als Schotterrasen herzustellen. ein Anschluss dieser Flächen an den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Fußwege nur als Graswege zulässig.

1.7.2 Wasserflächen

Die bestehenden, im Bebauungsplan ausgewiesenen, Wasserflächen sind zu erhalten und zu pflegen.

1.7.3 Regenwasserbehandlung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen darf nicht an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen werden.

**1.7.4. Flächen für Maßnahmen zum
Schutz , zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und
Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten. Falls einzelne Gehölze durch Umgestaltungsmaßnahmen nicht erhalten werden können, sind diese durch heimische standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Insel im großen See auf Flurstück 1548 darf nicht zugänglich sein, so dass Flora und Fauna sich frei auf der Insel ungehindert ausbreiten kann.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet für Naherholung "Am Flügelsee"

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) Nr.1LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

siehe Planeinschrieb

2.1.2 Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist mit gedeckten Farben auszuführen.

Glänzende und reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig

2.1.3 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit reflektierenden oder glänzenden Materialien ausgeführt werden.

2.2.1 Aufschüttungen und

Abgrabungen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis höchstens 0,50 m zulässig.

2.2.2 Einfriedigungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Soweit für die Sicherheit erforderlich sind Einfriedigungen bis 1,50 m in transparenter Ausführung zulässig.

Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenabstand 0,10 m betragen muss.

2.2.3 Ordnungswidrigkeiten

§ 75 (1) Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Hinweise

3.1 Bodenschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.2 Altlasten

Nach den bisherigen Informationen liegen keine Altlasten vor.

Sollten bei der weiteren Planung oder bei späteren Ausführungen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, so ist das Landratsamt Heilbronn -Geschäftsbereich Umwelt und Bauen- zu informieren.