

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan	5
1.6	Planungsverfahren	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
2.1	Konzeption	7
2.2	Ver- und Entsorgung	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise	9
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.5	Grundstückszufahrten	9
3.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.7	Grünflächen	9
3.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
3.9	Wasserflächen und Gewässerrandstreifen	10
3.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
3.11	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
4.1	Dächer	11
4.2	Werbeanlagen	11
4.3	Grundstücksgestaltung	11
4.4	Einfriedungen und Mauern	12
4.5	Freileitungen	12
4.6	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	12
5	UMWELTBERICHT	12
6	KOSTEN	12
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nachdem in der Gemeinde Schwörstadt am Rhein seit längerer Zeit keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen worden sind, besteht eine gewisse Nachfrage nach Gewerbebauflächen. Die Gemeinde möchte daher ein weiteres Gewerbegebiet planungsrechtlich sichern. Am westlichen Ortseingang, südlich der B 34 befinden sich in gut erschlossener Lage geeignete Flächen, für die die Gemeinde bereits eine gewerbliche Entwicklung ermöglicht hat. Im Jahr 2011 wurde für den Großteil des Bereichs auf Grundlage der damaligen Projektplanung der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ aufgestellt und liegt aktuell in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2016 vor. Als vorhabenbezogener Bebauungsplan ermöglicht er nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) von 2011 dargestellte Vorhaben des damaligen Vorhabenträgers.

Nachdem das konkrete Vorhaben nicht realisiert wurde, beabsichtigt die Gemeinde Schwörstadt für das damalige Plangebiet sowie für weitere Teilflächen einen neuen Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufzustellen und so eine gewerbebauliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird vollständig überlagert. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Schaffung von Gewerbeflächen im Sinne einer Angebotsplanung
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur
- Neuschaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung ökologischer Belange
- Schutz wertvoller Strukturen (Finstergäßgraben)

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Rheinfelden – Schwörstadt größtenteils als Gewerbebaufläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan für den betroffenen Bereich nicht angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand an der „Hauptstraße“. Südlich des Plangebiets verläuft die Bahntrasse Basel – Konstanz (Hochrheinbahn) mit dem dahinterliegenden Rheinufer. Nördlich grenzt die Hauptstraße / Bundesstraße B 34 an. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die im Osten angrenzende Fläche wird durch ein Fachmarktzentrum gewerblich genutzt.

Gegenüber dem bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung soll der ursprüngliche Geltungsbereich im südwestlichen Bereich erweitert werden. Der Geltungsbereich umfasst damit weitere Bau- und Grünflächen, sowie den geänderten Verlauf des Finstergäßgrabens.

Im Plangebiet befinden sich derzeit:

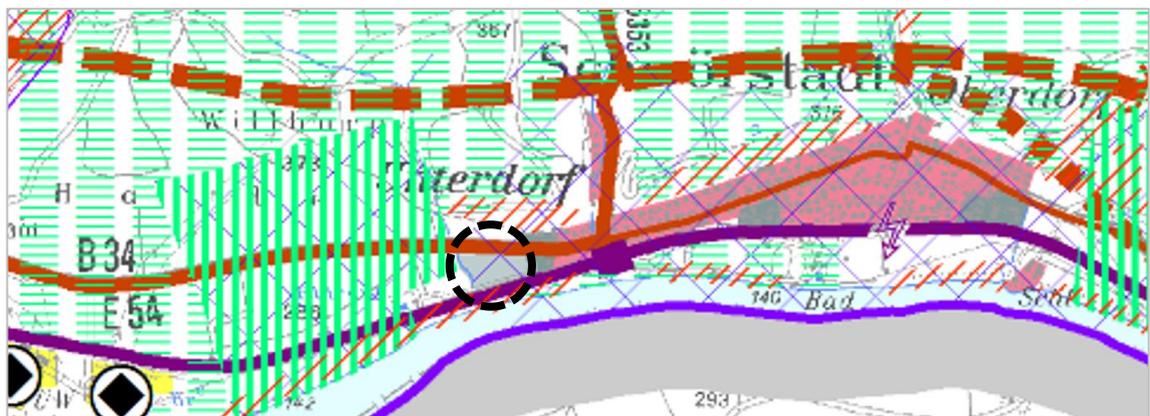
- Verkehrsflächen (Hauptstraße / B34, Im Steinfacht)
- landwirtschaftliche Flächen
- Gewässer in Form eines Wassergrabens (Finstergäßgraben)



Lage des Plangebiets im Luftbild (LUBW 2022; Geltungsbereich schwarz dargestellt)

1.3 Regionalplan

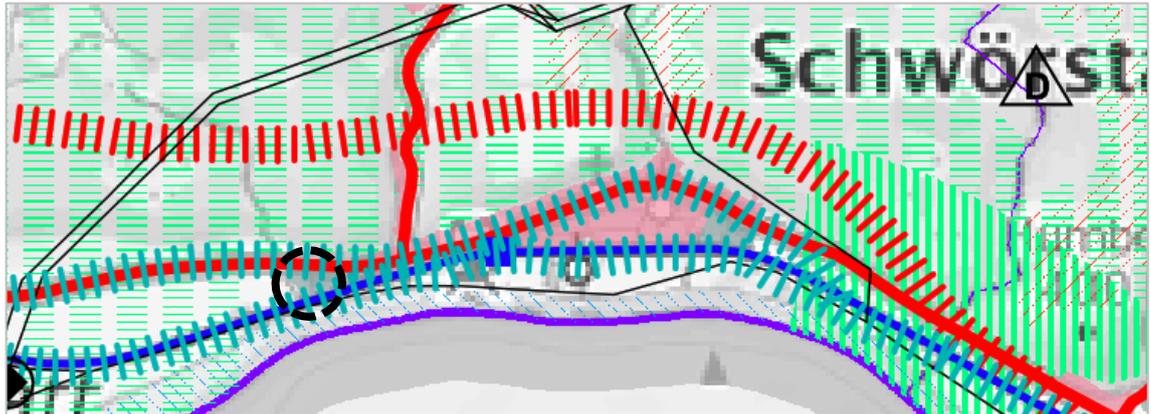
Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Für die Gemeinde Schwörstadt sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend. Die Grundsätze und Ziele des Regionalplans Hochrhein-Bodensee sind seit dem 10.04.1998 verbindlich. Die Raumnutzungskarte stellt für das Plangebiet nachrichtlich „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ in Planung dar. Im Westen grenzt eine Grünzäsur an, die bis kurz vor dem Finstergaßgraben an das Plangebiet angrenzt. Die Funktionen der Grünzäsuren setzen voraus, dass innerhalb der Grünzäsuren eine Besiedlung nicht stattfindet. Durch die Festsetzung von Grünflächen im Bereich des Finstergaßgrabens als „Puffer“ ist davon auszugehen, dass die Funktion der Grünzäsur bei Realisierung der vorgesehenen Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.



Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab) mit Darstellung des Plangebiets (in Schwarz)

Am 16.05.2023 hat die Verbandsversammlung des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee in öffentlicher Sitzung den Anhörungsentwurf zur Fortschreibung des Regionalplans Hochrhein-Bodensee ohne die Plankapitel „Gebiete für Rohstoffvorkommen“ und

„Standorte für regionalbedeutsame Windkraftanlagen“ beschlossen. Der vorliegende Entwurf zum „Regionalplan 3.0“ sieht keine Grünstreife mehr im Bereich westlich des Finstergaßgrabens vor, so dass auch nach der Fortschreibung des Regionalplans keine Ziele der Raumordnung vorliegen, die dem Vorhaben entgegenstehen.



Ausschnitt aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans 2000 der Region Hochrhein-Bodensee (Raumnutzungskarte, Stand Juni 2023) mit Darstellung des Plangebiets (in Schwarz)

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Rheinfeldern – Schwörstadt aus dem Jahr 2014 ist das Plangebiet größtenteils als Gewerbebaufläche und nördlich, südlich sowie westlich daran angrenzend als Grünfläche dargestellt. Im Osten wird die Gewerbebaufläche durch eine Verkehrsfläche begrenzt. Im Westen stellt der Flächennutzungsplan zudem den Finstergaßgraben als Wasserfläche mit begleitenden Grünflächen dar. Die abschnittsweise Verlegung des Finstergaßgrabens ist im Flächennutzungsplan noch nicht berücksichtigt. Durch die Grabenverlegung ergeben sich geringfügige Abweichungen von den bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan. Da die Darstellungen des FNP nicht parzellenscharf sind, kann das Plangebiet dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Rheinfeldern – Schwörstadt von 2014 (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (in Rot)

1.6 Planungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein sog. Scoping durchgeführt. Als Scopingpapier wird zur frühzeitigen Beteiligung ein Vorabzug des Umweltberichts vorgelegt.

Die bei der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in den Abwägungsvorgang eingestellt. Der dann vorliegende Entwurf des Bebauungsplans wird zusammen mit dem Umweltbericht dem Gemeinderat vorgelegt. Im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) wird während der Dauer eines Monats erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann.

Verfahrensablauf

- | | |
|--|--|
| 15.02.2024 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet West II“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. |
| ____.____.____
bis ____.____.____ | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB |
| ____.____.____ | Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet West II“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB |
| ____.____.____ bis
____.____.____ | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom ____.____.____
mit Frist bis
____.____.____ | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| ____.____.____ | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet West II“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung. |

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Konzeption

Im Plangebiet sollen insbesondere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in ortskernnaher Lage angesiedelt werden. Von einer Ausweisung einzelner Baufelder wird bewusst abgesehen, um den Bauherren erforderliche Entwicklungsspielräume und Flexibilität für die zukünftige Parzellierung zu einzuräumen. Der Finstergaßgraben soll in seinem heutigen Verlauf westlich des Geltungsbereichs erhalten und durch einen Gewässerrandstreifen geschützt werden. Eine angemessene Eingrünung des Plangebiets kann so gewährleistet werden.

Über die Straße „Im Steinfacht“ ist das Gebiet sowohl intern erschlossen als auch über die B 34 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Straße „Im Steinfacht“ ist ausreichend dimensioniert und verfügt über die notwendige Infrastruktur zur Erschließung des Baugebiets. Das Gewerbegebiet kann über eine Zufahrt von Osten oder von Süden aus angefahren werden. Damit ist die Durchfahrbarkeit des Plangebiets grundsätzlich möglich, sodass großflächige Wendeanlagen und unerwünschte Wendevorgänge vermieden werden können. Die fußläufige Vernetzung mit dem Ortskern von Schwörstadt ist nur über die entlang der Bahngleise verlaufende Straße „Im Steinfacht“ möglich. Rund 150 m weiter östlich trifft die Straße wieder auf die Hauptstraße / Bundesstraße, die ab der Einmündung über einen Fußgängerweg verfügt.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserentsorgung erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Schwörstadt am Rhein.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser sowie das potenziell verschmutzte Niederschlagswasser von Zufahrten, Wege-, Hof- und Stellplatzflächen, wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeführt. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von privaten Dach- und Hofflächen soll nach Möglichkeit über belebte Bodenschichten auf den Grundstücken versickert werden. Eine Beeinträchtigung des Finstergaßgrabens entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist auszuschließen. Ist eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich, erfolgt eine gedroselte Ableitung in den Mischwasserkanal. Ob ausreichende Kapazitäten vorhanden sind, wird bis zur Offenlage geprüft.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Gewerbegebiet werden abweichend von § 8 BauNVO Tankstellen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet vermieden werden.

Aufgrund der knapp gewordenen Flächen für die Gewerbeentwicklung soll das Gewerbegebiet für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben reserviert werden. Daher können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Außerdem soll mit diesen Ausschlüssen der Ortskern gestärkt und das örtliche Gefüge gewahrt bleiben.

Aus gleichem Grund werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Unselbstständige Verkaufsstätten in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben können hingegen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Waren auf dem Grundstück des jeweiligen Betriebs hergestellt oder weiterverarbeitet worden sind und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist (Handwerkerprivileg). Hierdurch soll der Ortskern der Gemeinde Schwörstadt geschützt, aber gleichzeitig einem produzierenden Betrieb die Möglichkeiten eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Traufhöhe (TH) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 gewährleistet eine für Gewerbegebiete effiziente Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Orientierungswerten des § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dieser Versiegelungsgrad ermöglicht es, das Baugebiet insgesamt im Sinne des Flächensparens eng zu begrenzen und durch Gebäude, Erschließungswege und Stellplatzflächen effizient auszuschöpfen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe. Zudem wird festgesetzt, dass Satteldächer die realisierte Traufhöhe mit ihrer maximalen Gebäudehöhe (First) um maximal 5,0 m überschreiten dürfen. Mit diesen Festsetzungen wird der gut einsehbare Lage am Ortstrand Rechnung getragen, indem eine dem angrenzenden Gewerbegebiet entsprechend verträgliche bauliche Entwicklung gewährleistet wird.

Da die Geländehöhe innerhalb des Plangebiets nach Norden hin ansteigt, wird die maximale Traufhöhe auf die Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße „Im Steinfacht“ bezogen. Aufgrund dieser bestehenden Straße sind die Höhen ohne abschließende Erschließungsplanung für den Abwägungsvorgang hinreichend bestimmt. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der realisierten Gebäudehöhe (First) für technische Aufbauten und Bauteile, wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume, Schornsteine, Silos und Antennenanlagen bis zu 1,0 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

3.3 Bauweise

Da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption auch größere Gebäudelängen möglich sein können, wird als abweichende Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird – wie in Gewerbegebieten üblich – eine größtmögliche Flexibilität zur Nutzung des großen, durch Baugrenzen definierten Baufensters eingeräumt. Um nicht zu große, riegelartige Baukörper entstehen zu lassen, wird die Gebäudelänge auf maximal 85,0 m beschränkt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) eröffnet großzügige Spielräume und gewährleistet eine hohe Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der Hauptgebäude. Durch den Mindestabstand von 3,0 m zu den angrenzenden Erschließungsstraßen entstehen städtebaulich verträgliche Raumverhältnisse.

3.5 Grundstückszufahrten

Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten zulässig, die in ihrer Breite beschränkt werden. Direkte Zufahrten auf einzelne Stellplätze werden damit ebenfalls vermieden. Denkbar ist, dass Sammelzufahrten auch mehrerer Gewerbebetriebe errichtet werden.

3.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (insb. Ortsrand) werden die Standorte für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) eingeschränkt auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Sinne der Verkehrssicherheit müssen Garagen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Nebenanlagen i.S.v § 14 Abs. 1 BauNVO sind aus den gleichen Gründen wie Garagen und überdachte Stellplätze nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Diese sind im gesamten Gewerbegebiet zulässig bzw. auch außerhalb des Baufensters zulässig, um eine effiziente technische Erschließung des Plangebiets zu ermöglichen.

Zur effizienten Ausnutzung von Grund und Boden sind offene Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen im gesamten Gewerbegebiet bzw. auch außerhalb des Baufensters zulässig.

3.7 Grünflächen

Der bestehende Gewässerrandstreifen östlich des Finstergaßgrabens wird bestandsgemäß als private Grünfläche festgesetzt. Diese ist als Fettwiese zu entwickeln und von jeglicher Versiegelung und baulichen Anlagen freizuhalten. Mit der Festsetzung wird der Schutz des Finstergaßgrabens sowie die Zugänglichkeit zur Pflege des Gewässerrandes im Sinne des Gewässerrandstreifens gewährleistet (siehe Punkt 3.9). Nördlich des Gewerbegebiets dient die Festsetzung der privaten Grünfläche dem Abstand zur Bundesstraße und der Eingrünung des Plangebiets.

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung vorhandener Kanäle und Leitungen ist die Fläche R1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers (Abwasserzweckverband

Rheinfelden-Schwörstadt) zu belasten. Eine Überbauung oder Verlegung der Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsrechtnehmers möglich.

3.9 Wasserflächen und Gewässerrandstreifen

Die festgesetzte Wasserfläche dient der Bestandssicherung des Finstergaßgrabens. Um nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens auf das Fließgewässer und dessen Ufervegetation zu verringern, wurde ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen (gemessen ab Böschungsoberkante) in die private Grünfläche aufgenommen. In diesem Gewässerrandstreifen sowie im Bereich der festgesetzten Wasserfläche dürfen keine für den Gewässerschutz nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden.

3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu reduzieren, wird festgesetzt, dass flache und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) extensiv zu begrünen sind. Dies gilt gleichermaßen für Hauptgebäude und Nebenanlagen. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ist im Sinne der Photovoltaikpflicht gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) und Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) explizit zulässig.

Ebenfalls um die Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen Hof- und Wegeflächen, sowie Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind Flächen, von deren Nutzung eine Grundwassergefährdung ausgeht, sowie Flächen, die von LKW befahren werden, mit wasserundurchlässigem Belag auszuführen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern.

Zum Schutz von wild lebenden Kleintieren wird eine Festsetzung zur Durchlässigkeit von Einfriedungen getroffen. Außerdem werden in den Bauvorschriften nach Artengruppen differenzierte Hinweise zum Artenschutz aufgenommen.

3.11 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Einhaltung des Gewässerrandstreifens und dem Schutz wertvoller ökologischer Strukturen (Finstergaßgraben) im westlichen Teilbereich, zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung des Plangebiets wird eine Fläche zum Anpflanzen einer Feldhecke festgesetzt. Pflege und Erhalt obliegen den späteren Grundstückseigentümern. Es sind die Pflanzlisten im Anhang der Bauvorschriften zu beachten.

Innerhalb des Plangebiets werden insgesamt vier Bäume zum Erhalt sowie die Pflanzung von weiteren Bäumen festgesetzt. Der Erhalt der einzelnen Bäume sowie die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grünflächen und innerhalb des Gewerbegebiets haben einen qualitätsvollen Außenraum im Plangebiet zum Ziel. Zum anderen soll hierdurch die Einbindung in die angrenzende freie Landschaft verbessert werden und das Lokalklima verbessert werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Werbeanlagen, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

4.1 Dächer

Die Vorgaben zur Dachgestaltung wurden möglichst flexibel gehalten, um den Bedürfnissen der unterschiedlichen Gewerbetreibenden gerecht zu werden. Dennoch wurden Festsetzungen zu Dachformen und zur Dachneigung getroffen, um ein Einfügen in das angrenzende Gewerbegebiet zu gewährleisten und gleichzeitig der exponierten Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um den Belangen einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen, sowie Fensterflächen. Diese sind in blendfreier Ausführung zu errichten.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen und an Fassaden sowie an Garagen, Carports und Nebengebäuden und über Stellplätzen zulässig, so dass ein planerisch nicht erwünschter Wildwuchs solcher Anlagen auf den Freiflächen der Privatgrundstücke ausgeschlossen wird.

4.2 Werbeanlagen

Aufgrund der von der Bundesstraße gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung für die Gestaltung von Werbeanlagen notwendig, um ein verträgliches Ortsbild zu sichern. Insbesondere werden unerwünschte Ausprägungen ausgeschlossen, um ein weitgehend einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, ohne den Spielraum des Bauherrn über Gebühr einzuschränken.

Um einen übermäßigen Wildwuchs zu verhindern, sind Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der Baugebietsfläche zulässig. Überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden, weshalb ihre Höhe, Breite sowie ihre zulässige Ansichtsfläche begrenzt und Werbeanlagen am Gebäude nur bis zur Traufhöhe zugelassen werden. Freistehende Werbeanlagen werden darüber hinaus in ihrer Höhe begrenzt, damit sie sich den Hauptgebäuden baulich unterordnen und nicht das hochbauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebiets dominieren. Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind zum Schutz der Fauna ausgeschlossen.

4.3 Grundstücksgestaltung

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind nach Umsetzung der Baumaßnahme zudem naturnah zu gestalten, um eine Einbindung des Plangebiets in die angrenzende Rheinauenlandschaft sicherzustellen.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Mit der Höhenbegrenzung von Einfriedungen soll eine „geschlossene“ Wirkung des Plangebiets vermieden werden. Aus gleichem Grund ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand zur Straßen- oder Gehwegkante einzuhalten. Geschlossene Einfriedungen sind aus gleichem Grund nur als Sockel zulässig. Die Verwendung von Maschen- und Stacheldraht ist aus gestalterischen Gründen und zur Minimierung der Verletzungsgefahr nicht zulässig.

4.5 Freileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

4.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, wird festgesetzt, dass das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Das belastete Niederschlagswasser der Hofflächen ist an die öffentliche Abwasserkanalisation anzuschließen. Die Anlagen sind nach dem aktuellen Stand der Technik herzustellen.

5 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro galaplan decker aus Todtnauberg eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlange zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Diese sind im weiteren Verfahren zu klären. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird vorab mit der Frühzeitigen Beteiligung ein sogenanntes „Scoping“ durchgeführt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird die Umweltprüfung durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen umweltrelevanten Maßnahmen wurden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

6 KOSTEN

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Erschließungsstraße (Im Steinfacht) an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Schwörstadt angebunden. Die für die vorgesehene Nutzung erforderlichen Leitungen und Anschlüsse sind bereits verlegt. Im Zuge der Erschließung der Baugrundstücke sind möglicherweise weitere Zufahrten und Anschlüsse in das Plangebiet zu errichten, die aber von den zukünftigen Grundstückseigentümern zu tragen sind.

Die für den ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen stehen für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht mehr zur Verfügung. Neben den Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Umweltbericht zur Offenlage beschrieben werden. Es fallen nach derzeitigem Stand daher voraussichtlich weitere Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Gemeinde Schwörstadt an. Die übrigen Planungskosten werden ebenfalls von der Gemeinde Schwörstadt getragen.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	12.480 m ²
Private Grünfläche	ca.	1.809 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3.902 m ²
Wasserflächen	ca.	398 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	18.590 m²

Schwörstadt, den

Bürgermeisterin
Christine Trautwein-Domschat

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Plans sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schwörstadt übereinstimmen.

Schwörstadt, den

Bürgermeisterin
Christine Trautwein-Domschat

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Schwörstadt, den

Bürgermeisterin
Christine Trautwein-Domschat