



Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25. März 2019

Anwesend:

Gemeinderäte: Manuela Will
Thomas Vögtle
Lars Schmid
Wendelin Fehrenbacher
Philipp Kiene
Elisabeth Wachter
Antonio D'Ernesto

Vorsitzende: Bürgermeisterin Claudette Kölzow

Entschuldigt: Willi Holzenthaler

Weitere Anwesende: Aldo Menean, Verbandsbaumeister GVV Donau-Heuberg
Frau B. Siemensmeyer, Planungsbüro 365°

Beginn: 19.30 Uhr

Ende: 20.40 Uhr

Die Sitzung wurde einberufen mit folgender Tagesordnung:

- 23/2019** Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brandstatt I – III“
Erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 24/2019** Antrag auf Baugenehmigung:
Anbau an Wohnhaus auf bestehender Garage, Donautalstraße 23
- 25/2019** Verschiedenes, Wünsche und Anträge

23/2019	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brandstatt I – III“ Erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt die Vorsitzende Frau Siemensmeyer vom Büro 365° und Herrn Verbandsbaumeister Menean, die dem Gemeinderat den Planentwurf mit dem in die frühzeitige Offenlage gestartet werden soll vorstellen werden.

Die Vorsitzende übergibt Frau Siemensmeyer das Wort und diese erläutert dem Gemeinderat anhand der folgenden Tischvorlage den aktuellen Stand des Vorhabens.

Die Gemeinde Buchheim beabsichtigt, für die Gewerbefläche im Gebiet „Brandstatt I + II“ einen gemeinsamen Bebauungsplan aufzustellen, um die dortige bauliche Entwicklung zu ordnen und rechtswirksam zu sichern. Zusätzlich wurde die Fläche „Brandstatt III“, für die parallel die 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird, planungsrechtlich geregelt.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 4105, 4105/1, 4105/2, 4106/1, 4107, 4107/1, 4108/1, 4108/2, 4108/3, 4108/4, 4112, 4113, 4114, 4112/1 und teilweise 137, 147 und 4116 (Raiffeisenstraße).

Entlang der Raiffeisenstraße liegt zwischen Ortskern und gewerblichen Betrieben ein Schuppengebiet und Mischnutzungen. Direkt an der südöstlichen Plangebietsgrenze liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb an der Leibertinger Straße.

Die Raiffeisenstraße erstreckt sich bis zum Wirtschaftsweg im Nordosten Flst. Nr. 4103, der gleichzeitig die nordöstliche Begrenzung des Plangebiets darstellt. Die nordwestliche Begrenzung wird durch die Kreisstraße K 5937 und einen parallel verlaufenden Wirtschaftsweg Flst. Nr. 4104 gebildet.

Im Nordwesten des Plangebiets liegt ein Retentionsbecken, das zur Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vom Gewerbegebiet Brandstatt I + II und nördlich liegenden Grundstücke sowie Straßenflächen dient.

Entlang des Wirtschaftsweg im Nordwesten gibt es eine Baumreihe mit 9 Bäumen. Die unbebauten Flächen werden derzeit als Acker- und Grünland bewirtschaftet.

Bereits im September 1990 wurden für den Bereich "Brandstatt" Geländeaufnahmen und eine Überplanung der hydraulischen Berechnung durchgeführt. 1995 wurde der Bebauungsplan "Erweiterung Brandstatt" -Gewerbegebiet aufgestellt.

Im Jahr 2001 wurde für die Erweiterung des Gewerbegebietes der Bebauungsplan "Brandstatt BA I" mit einem Flächengehalt von 2,40 ha aufgestellt.

Das Verfahren wurde bis zur öffentlichen Auslegung durchgeführt, konnte jedoch nicht abgeschlossen werden.

Im Juni 2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brandstatt I+II“ gefasst. Das geplante Gewerbegebiet „Brandstatt I“ wurde bedingt durch Grundstücksveränderungen und Flächentausch neu abgegrenzt.

An der Raiffeisenstraße wurden zwischenzeitlich Bauvorhaben verwirklicht. Dies sind sowohl produzierende Gewerbebetriebe und Baubetriebe mit zugehörigen Verwaltungsgebäuden, und auch landwirtschaftliche Lagerhallen. Die bestehenden Betriebe sind über die Raiffeisenstraße an die Beuroner Straße im Ortskern Buchheims angebunden.

Mit der vorliegenden Planung sollen die bestehenden Betriebe und die Restflächen städtebaulich geordnet und eine angepasste Weiterentwicklung des Gebiets ermöglicht werden. Die Einbeziehung der Flächen der nächsten Fortschreibungen des Flächennutzungsplans dienen der Eigenentwicklung von Buchheim.

Das Plangebiet ist über die Raiffeisenstraße und die Beuroner Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die angrenzenden Wirtschaftswege können nicht zur Erschließung des Gewerbegebiets herangezogen werden.

Eine Anbindung an die Kreisstraße K 5937 sollte vorgesehen werden, um den Ortskern von gewerblichem Ziel- und Quellverkehr der bestehenden Betriebe zu entlasten.

Die zukünftige Entwicklung des Gebietes einschließlich der Flächen durch die beiden Fortschreibungen des Flächennutzungsplans wird weitere gewerbliche Verkehre bedingen, die durch die Anbindung an die Kreisstraße auf kurzem Weg auf das überörtliche Verkehrsnetz abgeleitet werden.

Auf der Kreisstraße ist im Fall der Anbindung eine Linksabbiegespur zu bauen. Alternativ muss am Ende der Erschließungsstraße des Gewerbegebiets im Norden eine Wendefläche für 3-achsige LKW vorgesehen werden.

Im Süden des Gebiets endet die Erschließungsstraße am Bohlweg (Wirtschaftsweg) und an einer öffentlichen Grünfläche, die das dortige Feldkreuzes (Kleindenkmal) und die umgebenden Bäume sichert.

Die Versorgung des Gebiets ist durch die Anbindung an die bestehenden Netze gesichert.


 **Bebauungsplan**
„Brandstatt I - III“ in Buchheim
Erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss der
frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange
Gemeinderat Buchheim
25.03.2019


Bernadette Siemensmeyer, Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL
365° freiraum + umwelt, 88662 Überlingen
www.365grad.com

 **bdla** Bund Deutscher
Landschaftsarchitekten

 **365** freiraum + umwelt

„Brandstatt I – III“ - Plangebiet



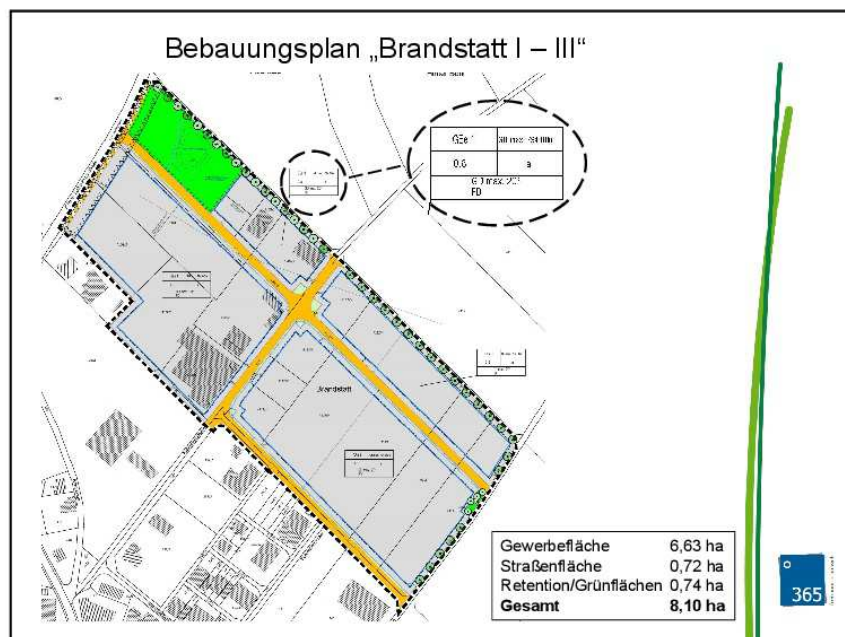
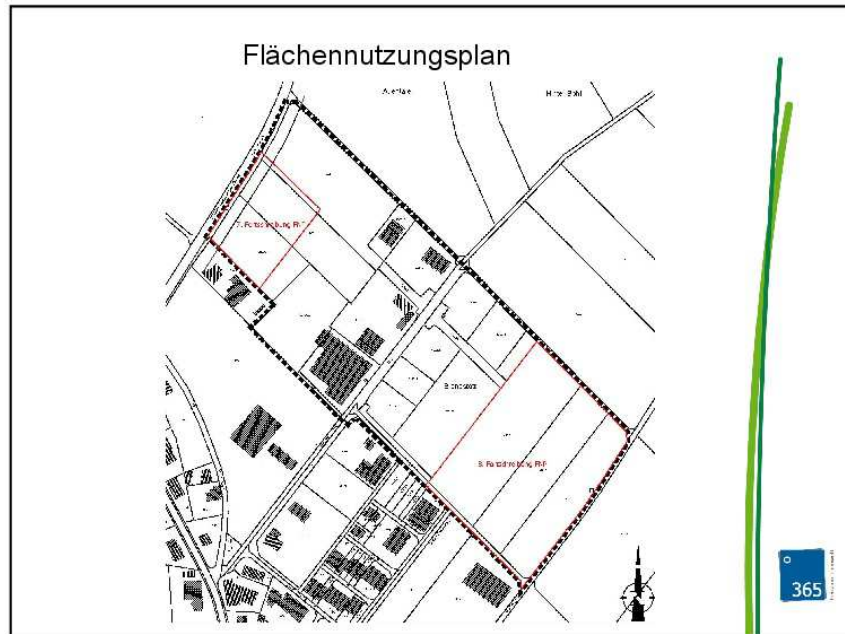
 **365** freiraum + umwelt

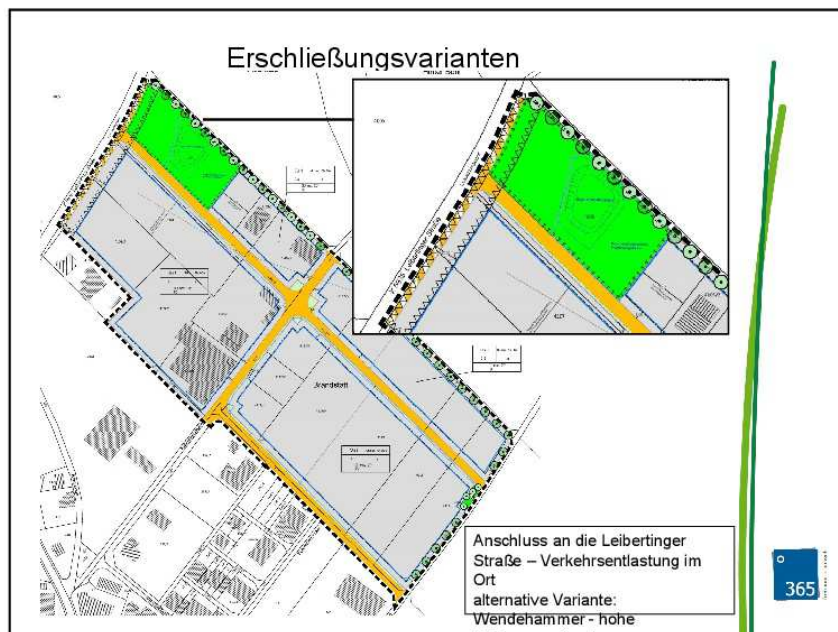
derzeitige Bebauung

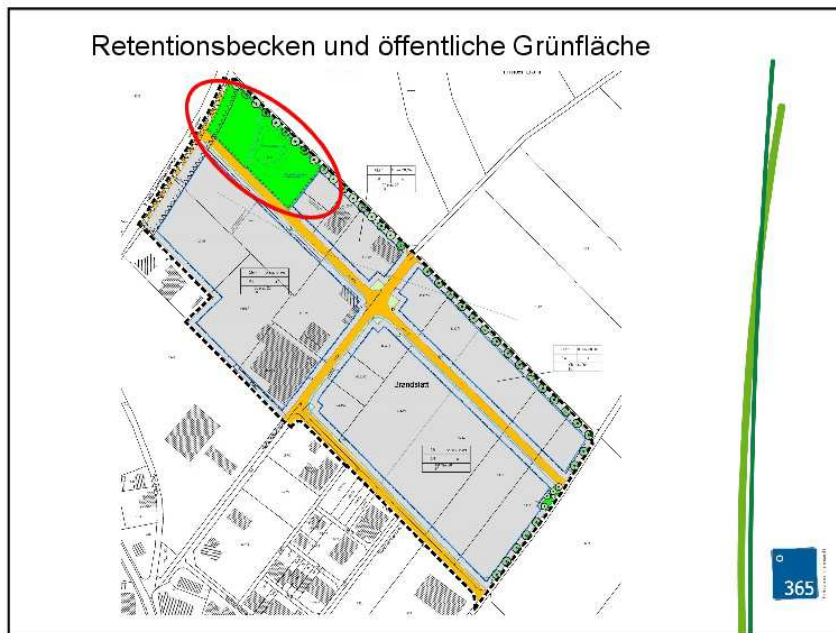


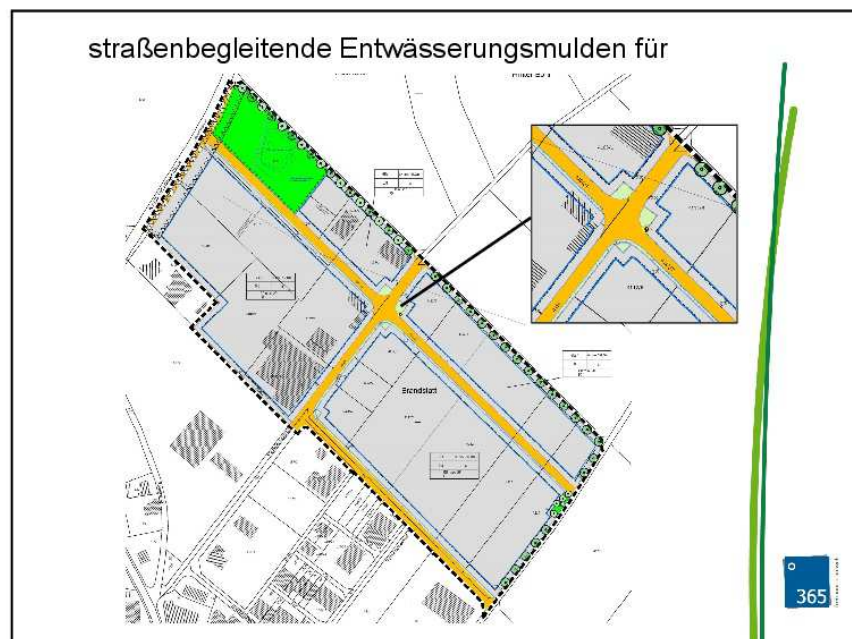
Bebauungsplan 2012 Ausgangszustand











straßenbegleitende Entwässerungsmulden für
Straßenflächen

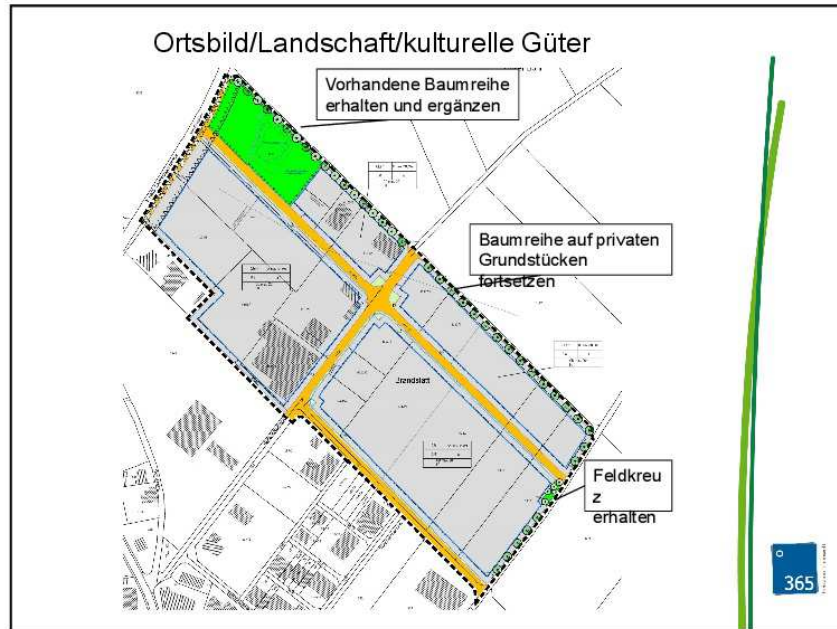


365

straßenbegleitende Entwässerungsmulden für
Straßenflächen



365



Umweltbericht/Artenschutz

Prüfung auf die Schutzgüter:

- Mensch
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
- Fläche
- Geologie und Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Artenschutz geprüft:

- Vögel
- Fledermäuse



Eingriffs-Kompensationsbilanz

Ausgleichsbedarf

Boden:	ca. 423.860 Ökopunkte
Pflanzen & Biologische Vielfalt:	ca. 356.140 Ökopunkte
zusammen:	ca. 780.000 Ökopunkte

Kompensationsmaßnahme im Gebiet:

43 Baumpflanzungen:	ca. + 25.460 Ökopunkte
---------------------	------------------------

externer Kompensationsbedarf

ca. 754.540 Ökopunkte



Minimierung des Ausgleichsbedarfs: extensive
Dachbegrünung

Externer Kompensationsbedarf ohne Dachbegrünung: ca. 754.540 ÖP

→ Reduzierung des Kompensationsbedarfs um ca. 126.460 ÖP

Externer Kompensationsbedarf mit Dachbegrünung: ca. 628.090 ÖP



Retention

Lebensraum

Landschaftsbild

Klimaschutz/
Klimaanpassung



Beispielhafte Kompensationskosten

Kaufpreis: ca. 70 ct./Ökopunkt Gewerbeflächen (ohne Bestand):
5,5 ha

erforderlicher Ankauf von Ökopunkten

ohne Dachbegrünung:	ca. 754.540 Ökopunkte
Kosten	528.180 €
Kosten/m ²	9,60 €
mit Dachbegrünung:	ca. 628.090 Ökopunkte
Kosten	439.665 €
Kosten/m ²	7,99 €



Verbandsbaumeister Menean teilt dem Gemeinderat mit, dass konkrete Planungspunkte, wie z. B. die Umsetzung des Anschlusses an die Leibertinger Straße oder die Erstellung eines Wendehammers immer noch verändert werden können.

Es handelt sich hier um einen Vorentwurf, der auf Grundlage der vorhandenen Planunterlagen gefertigt wurde.

Der erneute Aufstellungsbeschluss wird deshalb notwendig, weil der Planbereich durch die Fläche ergänzt wurde, die bei der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom Regierungspräsidium gestrichen wurde, als Ausgleich für das Sondergebiet „Forschung und Entwicklung, Kapelle“.

Da Gemeinderat Philipp Kiene Eigentümer eines Gewerbegrundstücks im Bebauungsplan-Bereich ist, rückt er als befangen vom Sitzungstisch ab.

Der Gemeinderat fasst mit 7 Jastimmen und einer Nichtteilnahme wegen Befangenheit den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Brandstatt I – III in der vorgelegten Form.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 4105, 4105/1, 4105/2, 4106/1, 4107, 4107/1, 4108/1, 4108/2, 4108/3, 4108/4, 4112, 4113, 4114, 4112/1 und teilweise 137, 147 und 4116 (Raiffeisenstraße).

Der Gemeinderat fasst mit 7 Jastimmen und einer Nichtteilnahme wegen Befangenheit den Beschluss mit dem vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan Brandstatt I – III in die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einzusteigen.

Die Sitzungsvorlage – Vorentwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet Brandstatt I – III vom 18.03.2019 ist Bestandteil des Protokolls.

24/2019	Antrag auf Baugenehmigung: Anbau an Wohnhaus auf bestehender Garage, Donautalstraße 23
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

Hier handelt es sich um das bestehende Wohngebäude in der Donautalstraße 23. Es soll auf die bisherige Terrasse im hinteren Bereich – von der Straße abgewandt – ein Anbau von Wohnraum an das bestehende Wohngebäude erfolgen.

Die Gemeinderäte schauen sich die eingereichten Planunterlagen aus dem Bauantrag an um sich ein Bild vom Vorhaben zu machen.

Der Gemeinderat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Dem Bauantrag wird vorbehaltlich der Einhaltung der in diesem Bereich geltenden baurechtlichen Vorschriften zugestimmt.

Energetische Sanierung der Beleuchtung im Bestand Kindergarten

Die Gemeinde Buchheim hat am 27.04.2016 den Zuwendungsbescheid über eine pauschale Zuwendung in Höhe von insgesamt 20.686,94 € aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz erhalten.

Es wurden zwei Vorhaben angemeldet, zum einen die energetische Sanierung der Beleuchtung in der Grundschule (Förderbudget: 8.638,94 €) und die energetische Sanierung der Straßenbeleuchtung (Förderbudget: 12.048,00 €).

Die Sanierung der Beleuchtung in der Grundschule wurde entsprechend umgesetzt, die Förderung wurde abgerufen.

Für die energetische Sanierung der Straßenbeleuchtung hat die Gemeinde Mittel aus einem anderen Fördertopf erhalten. Aus diesem Grund wurden beim

Regierungspräsidium Freiburg die Umschichtung der noch freien Mittel aus dem Förderbudget und eine Fristverlängerung (31.10.2019) beantragt und bewilligt.

Mit den noch freien Mitteln aus dem Förderbudget (12.048,00 €) soll nun die energetische Sanierung der Beleuchtung im Bestand des Kindergartens erfolgen.

Hierzu liegt ein Angebot der Fa. Elektro Reizner aus Fridingen vor.

Gesamtkosten (förderfähig)	16.314,90 €
----------------------------	-------------

<u>Förderung</u>	<u>12.048,00 €</u>
------------------	--------------------

Eigenanteil der Gemeinde	4.266,90 €
---------------------------------	-------------------

Der Gemeinderat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Auftragsvergabe zur Sanierung der Beleuchtung im Bestand des Kindergarten St. Josef an die **Fa. Reizner Elektro aus Fridingen** entsprechend dem vorliegenden Angebot zum Preis von **16.314,90 €** zu.

Für die Richtigkeit
Buchheim, 04.04.2019

Claudette Kölzow
Bürgermeisterin