

Bebauungsplanes „Lehmgrube III“

Begründung nach § 9 (8) BauGB mit Eingriffs-Kompensationsbilanz nach § 15 Abs. 2 BNatSchG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 19.06.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Lehmgrube III“ aufzustellen. Die Ausweisung von 12 Bauplätzen dient dazu, dass in erster Linie einheimischen Bauinteressenten Bauplätze angeboten werden können.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die geplante Baufläche als geplantes Mischgebiet ausgewiesen.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen, die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Abs. 4 sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung wurde durchgeführt.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung ist nicht erforderlich.

3. Lage des Plangebietes

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 12.105 m². Davon entfallen auf die bebaubaren Flächen im Mischgebiet (MI) 3.559 m² und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 4.658 m². Die Verkehrs- und Straßenflächen betragen 1.850 m², die öffentlichen Grünflächen 2.038 m². Die mittlere Höhenlage des Baugebietes beträgt ca. 695m üNN.

Im Norden liegt das bestehende Wohnbaugebiet „Lehmgrube II“, im Osten das Gewerbegebiet „Rudolf-Diesel-Straße I“.

Im Süden grenzt an das Plangebiet die projektierte Umgehungsstraße der B14.

Im Westen wird das Gebiet durch die bestehende K 5912, die Hausener Straße, sowie die zukünftige Auffahrt von dieser Straße auf die Umgehungsstraße begrenzt.

4. Lärmschutz

Die Lage des Plangebiets unmittelbar am Gewerbegebiet „Rudolf-Diesel-Straße I“ hat bei der 3. und 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft zu widersprüchlichen Aussagen hinsichtlich der Ausweisung des geplanten Gebiets geführt: in der dritten Fortschreibung noch als geplantes Wohngebiet (W) aufgeführt, wurde es in der 4. Fortschreibung in ein geplantes Mischgebiet (M) geändert.

Die „Rudolf-Diesel-Straße I“ wurde mit Rücksicht auf die bereits bestehenden Wohngebiete „Lehmgruppe I“ und „Lehmgrube II“ als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE ME) so festgesetzt, dass hier nur die maximalen Lärmemissionen eines Mischgebiets zulässig sind, also nach § 6 BauNVO „sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Zusätzlich soll die Ausweisung der 5 östlichen Bauplätze als Mischgebiet den Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet schaffen.

Außerdem muss das Gebiet vor den zukünftigen Lärmimmissionen der geplanten Umgehung der B14 geschützt werden. Zwar wird die Straße hier in Tieflage im Geländeeinschnitt geführt, doch wird der Schall an der gegenüberliegenden Böschung zurückgeworfen. Daher ist ein Lärmschutzwall notwendig oder eine ca. 20m tiefe begrünte Schutzzone.

Da hier ein Zielkonflikt zwischen Lärmschutz und Aussicht für die einzelnen Grundstückseigentümer abzusehen ist, wird ein Verkauf dieser Fläche an die Grundstücksinteressenten angestrebt.

5. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Das Plangebiet kann wegen der Randlage am Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht entwickelt werden.

Dennoch kann das Gebiet als Abrundung zwischen dem bestehenden Gewerbegebieten Rudolf-Diesel-Straße I und dem hinter der Kreisstraße K 5912 liegenden Gewerbegebiet Wangen II eine bestehende Lücke im Stadtgebiet schließen. Hiermit ist eine Innenentwicklung auch in dieser Randlage gegeben.

6. Umweltschützende Belange

Im Bebauungsplanverfahren „Lehmgrube III“ wurden der Umweltzustand und die zu erwartenden Veränderungen durch die geplanten Maßnahmen im Rahmen eines Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan ermittelt und bewertet.

Da das Planvorhaben einen Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 20 Abs. 1 Naturschutzgesetz bedeutet, wird eine Eingriffs-Kompensations-Bilanz mit Bestandsplan und einem grünordnerischen Maßnahmenplan durchgeführt.

Darin müssen die voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nach §15 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1a BauGB durch Maßnahmen des Naturschutzes und der

Landschaftspflege ausgeglichen werden.

So können als Ausgleich für den Verlust der bestehenden Weidefläche die notwendigen „Schutzgrün“- Flächen im Norden und Osten mit Baum- und Heckenpflanzungen und die Anlage einer extensiven Wiese dienen.

7. Erschließung

Allgemeines:

Die Baugebietserschließung erfolgt über die Verlängerung des Wilhelm-Maybach Weges und wird durch die Wendepfanne durchgangsverkehrsfrei gestaltet.

Erschließung:

Die Erschließungsstraße hat insgesamt 7,50m Breite Sie besteht aus der 5,50m breiten Fahrbahn, dem südlichen Gehweg mit 1,50m und dem Schrammbord auf der Nordseite mit 0,50m Breite.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Hausener Straße in ca. 300m, die nächste Zugverbindung am Bahnhof in ca. 1000m Entfernung.

Ruhender Verkehr:

Die Straße ist mit einer Breite von 5,50m so geplant, dass einseitiges Parken möglich ist, ohne den Anlieferverkehr oder die Räumfahrzeuge im Winter zu behindern.

Wasser- und Energieversorgung:

Der Wasserruhedruck an der Übergabestation (Wasseruhr) beträgt 1,0 bar. Die Energieversorgung wird einvernehmlich mit der EnBW geregelt.

Abwasserbeseitigung:

Das Schmutz und Regenwasser wird im Trennsystem abgeführt. Für die neuen Gebäude müssen Retentionszisternen gebaut werden. Die Gebäudedrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. (Ziel: Reduzierung des Fremdwassers auf der Kläranlage).

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Untergrund ist aus geologischer Sicht nur bedingt möglich.

8. Abgrabungen und Auffüllungen auf Privatgrundstücken

Aus städtebaulichen Gründen sind größere Geländeabgrabungen bzw. -auffüllungen unerwünscht. Sofern Geländeänderungen mit einer Höhe ab ca. 1 m dennoch von den privaten Bauherren gewünscht oder benötigt werden, sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

9. Realisierungszeitraum

Die Erschließung des Baugebietes soll in der zweiten Jahreshälfte 2013 erfolgen.

10. Erschließungskosten

Für die Realisierung des Straßenbauprojektes fallen voraussichtlich folgende Kosten an:

| | |
|------------------------|------------------|
| 1.0 Verkehrsanlage | 215.000,00 € |
| 2.0 Regenwasserkanal | 123.000,00 € |
| 3.0 Schmutzwasserkanal | 152.000,00 € |
| 4.0 Wasserleitung | 50.000,00 € |
| 5.0 Gasleitung | 26.000,00 € |
| 6.0 Beleuchtung..... | 29.000,00 € |
| Gesamt brutto | 595.000,00 € |

Schuhmacher
Bürgermeister

LEGENDE

Planung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- M1** Mietgebiet (§ 6 BauNVO)
- Verkehrsflächen einschließlich Gehweg
- Baugrenze
- Fußleitung

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

1 Art der baulichen Nutzung
2 Zahl der Vollzeitarbeitsplätze
3 Geschosszahl
4 Grundabschnittsmaß als Höchstmaß
5 Baulinien
6 Überstreichung

Nutzungskategorie

- Grünordnerische Maßnahmen
- Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Säuläubern mit schematischer Darstellung der Heckenpflanzungen
- Pflanzung von Hochstämmen (Laub- oder Nadelbäume), schematische Darstellung

Sonstige Pflanzzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung (freistehenden) sind
- Grenze des demnächst an Gebäudereichs



geplante Umgehung Spächingen-Baltheim
im Zuge der Bundesstraße 14

| | | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nr. | Blatt | Blatt | Blatt | Blatt | Blatt |
| | | | | | |
| <p>INGENIEURBÜRO DIPLOM-ING. KLAUS HENNING Technische Zeichnungen Tabelle 1: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 2: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 3: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 4: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 5: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 6: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 7: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 8: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 9: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 10: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 11: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 12: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 13: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 14: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 15: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 16: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 17: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 18: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 19: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 20: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 21: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 22: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 23: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 24: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 25: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 26: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 27: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 28: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 29: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 30: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 31: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 32: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 33: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 34: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 35: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 36: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 37: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 38: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 39: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 40: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 41: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 42: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 43: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 44: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 45: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 46: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 47: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 48: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 49: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 50: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 51: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 52: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 53: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 54: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 55: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 56: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 57: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 58: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 59: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 60: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 61: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 62: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 63: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 64: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 65: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 66: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 67: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 68: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 69: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 70: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 71: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 72: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 73: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 74: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 75: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 76: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 77: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 78: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 79: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 80: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 81: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 82: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 83: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 84: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 85: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 86: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 87: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 88: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 89: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 90: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 91: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 92: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 93: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 94: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 95: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 96: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 97: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 98: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 99: 1:1000, 1:2000, 1:5000 Tabelle 100: 1:1000, 1:2000, 1:5000</p> | | | | | |