

# STADT SPAICHINGEN

## Satzung

### über die neunte Änderung des Bebauungsplanes „Bulzen I“

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 10 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 1.01.1998 geltenden Fassung bekanntgemacht, in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. Seite 617) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. Seite 521) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. 1998 S. 589) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am folgende Satzung über die neunte Änderung des Bebauungsplanes „Bulzen I“ erlassen:

#### § 1

##### Bestandteile der Satzung

Die vorgenannte Bebauungsplanänderung besteht aus den Anlagen 1 – 4, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. Lageplan vom 9.10.2008
2. Begründung vom 9.10.2008
3. Zusammenfassung und Ergänzung der textl. Festsetzungen vom 9.10.2008
4. Umweltbericht und Umweltprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 9.10.2008

#### § 2

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Anlage 1, in der seine Grenzen eingetragen sind.

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 9, Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch in Kraft.

Spaichingen, den 01.08.2013

i.A. Beate Hofen 

**Zusammenfassung und Ergänzung der Textlichen Festsetzungen des  
Bebauungsplanes „Bulzen I“ in der Fassung der 8. Änderung**

**I. Aus der Urfassung vom 28.10.1968:**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)

1.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 b BBauG)

1.11 Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt die Einzeichnung im Lageplan als Richtlinie.

1.12 Die Gebäude sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.

1.2 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2 und 16)

Sichtflächen im Kreuzungsbereich sind von baulichen Anlagen und Einfriedigungen freizuhalten. Eine Bepflanzung bis 0,60 m Höhe ist zulässig.

1.3 Art der baulichen Nutzung (§ 11 (2) BauNVO)

1.31 Das ausgewiesene Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Läden.

1.32 Zulässig sind:

- Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen

1.33 In den Erdgeschossen des Ladengebietes sind nur Geschäftsräume zulässig.

1.34 Die im Absatz 1.32 aufgeführten Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie der Eigenart eines Ladengebietes widersprechen (§ 15 BauNVO).

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) BBauG)

Die Aufteilungen der Fahrbahnen, Wege, Plätze, Parkflächen und Grünanlagen im Sinne von § 127 (2) 3 BBauG sind nicht verbindlich.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

### 2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke sowie Einfriedigungen (§ 111 (1) 4 LBO)

Diese Festsetzungen werden im Gestaltungsplan für die jeweiligen Bauabschnitte zeichnerisch und schriftlich dargestellt.

### 2.2 Gestaltung der Bauten im Sondergebiet

Die Gebäude im Sondergebiet sind auf dem eingezeichneten Raster 10 x 10 m – im System der bereits erstellten Gebäude – zu errichten.

### 2.3 Erdverkabelung

Im Sondergebiet und in den Bereichen für den Gemeinbedarf sind Freileitungen nicht zugelassen. Starkstrom, Licht- und Fernspreitleitungen sind zu verkabeln.

## II. Aus der 3. Änderung vom 11.02.1985

- a) Von den in Kerngebieten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO folgende Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:

Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen

sowie

Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender oder auch nur teilweiser Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

- b) Die im Bebauungsplan Bulzen I als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit enthaltenen Flächen sind als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) auszuweisen.

## III. Aus der 6. Änderung

- a) Zahl der Vollgeschosse im Kerngebiet mit Höhenbeschränkung im Attikabereich:

I = 4.00 m, II = 7.50 m, III = 11.00 m, IV = 14.50 m;

Geschossflächenzahl:

diese ändert sich in Abhängigkeit zur zul. Zahl der Vollgeschosse bei  
100%iger Grundstücksüberbauung  
I = 1.0; II = 2.0; III = 3.0; IV = 4.0

b) Gestaltungsvorschriften:

Bei Neubebauungen, Erweiterungen oder Sanierungen im Geltungsbereich, muss die Außengestaltung der Gebäude bezüglich der Rasterung, der Brüstungen sowie der Attika, entsprechend der bestehenden Bebauung Marktplatz 1 - 4, ausgebildet werden.

#### **IV. Ergänzung der Textlichen Festsetzungen mit der 9. Änderung**

1. In den ausgewiesenen Mischgebieten sind Vergnügungsstätten aller Art sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
2. Von der bestehenden Gestaltungsvorschrift über die Außengestaltung der Gebäude im Marktplatzbereich hinsichtlich der Rasterung der Brüstungen sowie der Attika wird für die Gebäude 8, 9, 10, 11, 18 und 19 eine alternative Gestaltung wie folgt zugelassen:

Die oberen L-förmigen Brüstungselemente können durch eine innenstehende Glasbrüstung ersetzt werden.

Spaichingen, den 01.08.2013

i.A.  

## Neunte Änderung des Bebauungsplanes „Bulzen I“

### Begründung nach § 9 (8) BauGB

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeinderat hat am 07.04.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Bulzen I“ zu ändern. Es hat sich gezeigt, dass der aus dem Jahr 1969 stammende Bebauungsplan „Bulzen I“ verschiedene planerische Festsetzungen enthält, die den heutigen Bauabsichten und der geplanten Marktplatzumgestaltung entgegenstehen.

Bereits mit der siebten Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2003 für einen Teilbereich eine höhere Geschößflächenzahl beschlossen. In der achten Änderung wurden u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die damals geplante Sporthalle der Rupert-Mayer-Schule geschaffen. Bei der neunten Änderung sollen sechs Teilbereiche des Bebauungsplanes geändert werden. Diese sechs Teilbereiche mit den geplanten Änderungen werden im Rahmen dieser Begründung noch näher erläutert und dargelegt.

#### **2. Rechtsverhältnis**

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die geplante Baufläche als Bestandsfläche mit Mischgebietsnutzung und Fläche für Allgemeines Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Gemäß § 2Abs. 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.

Eine Umweltprüfung wird als gesonderter Teil dieser Begründung erstellt. Wegen der zu erwartenden geringen Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter wird der Umweltbericht in einer vereinfachten Form durchgeführt.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung wird nicht erforderlich.

Die überplanten Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt bzw. von Privatpersonen, die jeweils ihr Grundstück bebauen wollen. Ferner soll auf zwei städtischen Teilflächen ein öffentlicher Parkplatz planerisch ausgewiesen werden. Baulandumlegungen sind nicht geplant, bzw. werden nicht erforderlich.

### **3. Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bulzen I“ befindet sich im Stadtzentrum, begrenzt durch die Sallancher Straße (im nördlichen Bereich), einem Teilstück der Hauptstraße (im östlichen Bereich), der Martin-Luther-Straße und einer gedachten Verlängerung von der Martin-Luther-Straße Richtung Hauptstraße (im südöstlichen Bereich) sowie einem Teilstück der Angerstraße (im südwestlichen Bereich). Die mittlere Straßenhöhe im Bereich des Plangebietes befindet sich ca. auf 650 m über NN.

Die Gesamtfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bulzen I“ beträgt ca. 13,81 ha. Davon entfallen auf die Kerngebietsfläche (MK) 29.169 m<sup>2</sup>, auf die Mischgebietsfläche (MI) 18.158 m<sup>2</sup>, auf das Allgemeine Wohngebiet (WA) 11.358 m<sup>2</sup>, auf die Sonderfläche (SO) 44.661 m<sup>2</sup> und auf die Erschließungsflächen ca. 34.712 m<sup>2</sup>.

**Folgende 6 Teilflächen werden geändert:**

#### **Änderungsbereich 1, Größe ca. 2,55 ha**

Redaktionelle Änderung im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Marktplatzes /Busbahnhofes  
 Umgestaltung des Busbahnhofes mit zusätzlichem Dach  
 Neugestaltung des Marktplatzes mit einer Stadtloggia und einem WC-/Technikgebäude  
 Rathausvordach  
 Unterbringung von Müll- und Werttonnenbehälter im Marktplatzbereich  
 Neuordnung der Parkierung entlang der Hauptstraße

#### **Änderungsbereich 2, Größe ca. 0,78 ha**

Zwei aktuelle Bauvorhaben benötigen eine Erhöhung der geltenden Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Geschoßzahl. Die Geschoßzahl wird auf mindestens II, zwingend, festgesetzt. Ferner soll die Fußwegbeziehung vom Kreuzplatz Richtung Martin-Luther-Straße bzw. Richtung Friedhof neu geordnet und planerisch abgesichert werden.

#### **Änderungsbereich 3, Größe ca. 0,46 ha**

Ausweisung von planungsrechtlichen Festsetzungen für eine langfristige Erweiterung im Bereich der Martin-Luther-Straße, Erhöhung der zulässigen Überbaubarkeit der Grundstücke mit Grund- (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) einschließlich der zulässigen Geschoßzahl.

#### **Änderungsbereich 4, Größe ca. 1,03 ha**

Im Bereich der Martin-Luther-Straße soll die bisherige zulässige Festsetzung mit 1-geschossiger Bauweise untersagt und erhöht werden. Künftig soll die Geschoßzahl auf II, zwingend, festgesetzt werden.

### **Änderungsbereich 5, Größe 0,19 ha**

Im Bereich der Einmündung der Sallancher Straße in die Angerstraße soll eine Parkiermöglichkeit für Besucher der Schlüsselwiese, Mustergartenanlage und Marienkapelle bzw. für Friedhofsbesucher zusätzlich ausgewiesen werden.

### **Änderungsbereich 6, Größe 0,11 ha**

Ein bestehender Parkplatz und ein zusätzlich geplanter Parkplatz im Bereich des Gymnasiums soll planerisch ausgewiesen werden.

## **4. Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan hat der neue Planleitsatz des Landes Baden- Württemberg „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ eine maßgebende Rolle gespielt. Hierbei sollen Bauflächen und Baulücken oder auch Industriebrachen vorrangig überplant werden, bevor neue Baugebiete am Stadtrand erschlossen werden. Dadurch soll ein Ausufer der Dorf- und Stadtgebiete vermieden werden.

Im Bereich des Kreuzplatzes soll eine neue verdichtete Bebauung entstehen. Im Bereich der Martin-Luther-Straße soll ein bisher unbebautes Wohngrundstück stärker baulich ausgenutzt werden. Ferner sollen im Bereich der Martin-Luther-Straße die Festsetzung mit nur einer GeschöÙhöhe im Stadtzentrum aufgehoben und mit mind. zwei Geschossen neu festgesetzt werden.

## **5. Umweltschützende Belange**

Die umweltschützenden Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes mit Umweltprüfung ermittelt und bewertet. In diesem Rahmen wird auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG erarbeitet. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Aufgrund der im Vorfeld sich abzeichnenden geringen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter wird das Scoping im Rahmen der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

## **6. Erschließung**

### **a) Allgemeines**

Die öffentliche Erschließung für das Baugebiet „Bulzen I“ ist durch die vorhandenen Straßen und Wegbeziehungen gut gesichert.

b) Verkehrerschließung

Über die bestehenden, ausgebauten Straßen Sallancher Straße, Hauptstraße, Martin-Luther-Straße, Angerstraße gibt es eine sehr gute Verkehrerschließung des Stadtzentrums.

c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bulzen I“ befindet sich der öffentliche Busbahnhof an der Sallancher Straße. Dieser öffentliche Busbahnhof wurde vor ca. 25 Jahren errichtet. Er ist für den heutigen Bedarf zu groß. In der unveränderten Funktion und Größe ist er sogar an dem jetzigen Platz im Stadtzentrum fast störend. In der Zwischenzeit wurde in den Landkreisen Tuttlingen, Rottweil, Schwarzwald-Baar-Kreis, ein schienengebundenes öffentliches Nahverkehrsmittel („Ringzug“) mit Erfolg in Betrieb genommen. Die nächste Haltestelle dieses schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrsmittels befindet sich in ca. 450 m Entfernung. Die Haltestelle „Spaichingen-Mitte“ ist für Fußgänger sicher zu erreichen. Beide Haltestellen (Busbahnhof und Haltestelle des Ringzuges) haben für den Schülerverkehr eine große Bedeutung. Deshalb kann der bestehende Busbahnhof umgestaltet und an den heutigen Bedarf angepasst werden.

d) Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es zahlreiche öffentliche Parkplätze. Im Bereich des Schulzentrums Gymnasium und Rupert-Mayer-Schule ist ein weiterer Parkdruck vorhanden. Aus diesem Grund wird hier ein weiterer öffentlicher Parkplatz errichtet. Dieser Parkplatz kann auch für zusätzliche öffentliche Veranstaltungen im Marktplatzbereich und auf der Wiese beim Gymnasium, die als kleine „Festwiese“ genutzt wird, mit benutzt werden. Ein weiterer öffentlicher Stellplatz im Bereich Anger- und Sallancher Straße dient der Benutzung für die Schlüsselwiese, den Mustergarten, die Marienkapelle und die Friedhofserweiterung. Weitere neue öffentliche Stellplätze werden im Marktplatzbereich entlang der Hauptstraße (B 14) als Schrägparkierung mit zusätzlicher Ein- und Ausfädelungsspur angelegt.

e) Wasser- und Energieversorgung

Die **Wasserversorgung** wird durch eine neue Verbindungsleitung im Marktplatzbereich verbessert. Im Marktplatzbereich wird ein weiterer Überflurhydrant errichtet.

Der Wasserruhedruck an der Übergabestation (Wasseruhr) liegt bei ca. 5,5 – 6,0 bar. Dieser Wasserruhedruck ist für den privaten Bedarf ausreichend.

Die **Energieversorgung** wird einvernehmlich mit der EnBW sowie mit der ENRW geregelt.

f) Abwasserbeseitigung

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird im neuen Marktplatzbereich, angrenzend zur Hauptstraße teilweise getrennt abgeleitet. Die weitere Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Ein Versickern des Niederschlagswassers ist im Untergrund aus geologischer Sicht nur bedingt möglich.

g) Öffentlicher Spielplatz

Im Marktplatzbereich werden Spielgeräte sowohl für Kleinkinder als auch für Jugendliche neu errichtet. Eine größere Freizeitanlage grenzt an den räumlichen Geltungsbereich in westlicher Richtung unmittelbar an. Die „Schlüsselwiese“ dient insbesondere den größeren Kindern und Jugendlichen zur sinnvollen Bewegungs- und Freizeitgestaltung. Diese Schlüsselwiese ist über den Fußgängerüberweg an der Sallancher Straße und über Fußgängerwege gefahrlos zu erreichen.

## 7. 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.

## 8. Immissionen, Belästigungen

Die Bewohner des Baugebietes „Bulzen I“ haben mit gewissen Immissionen und Belästigungen zu rechnen und diese hinzunehmen, die von folgenden Quellen ausgehen können:

a) Ortsdurchfahrt Spaichingen (Hauptstraße – B 14):

Diese befindet sich teilweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bei einer Verkehrsbelastung von ca. 17.500 Kfz pro Tag ist eine gewisse Lärmbelästigung in Verkehrsspitzenzeiten nicht ganz auszuschließen. Die im nördlichen und nordwestlichen Bereich verlaufende Sallancher Straße hat eine Verkehrsbelastung von ca. 7.600 Kfz pro 24 Stunden. Auch hier ist mit gewissem Lärm durch den Straßenverkehr zu rechnen (Verkehrszählung 06.07.1999).

b) Schulzentrum

Das bestehende Schulzentrum (Gymnasium und Rupert –Mayer-Schule) befindet sich in zentraler Lage bzw. im westlichen Bereich des Bebauungsplanes „Bulzen I“. Die angrenzende Wohnbebauung hat mit gewissen Lärmentwicklungen insbesondere zu Zeiten der Schulpausen und zu Beginn und Ende des Schulunterrichts zu rechnen.

c) Einkaufszentrum „Primtal Center“

In nördlicher Richtung, im Einmündungsbereich der Europastraße, befindet sich das neue Einkaufszentrum „Primtal- Center“. Gewisse Lärmimmissionen durch den Kunden- und Anlieferungsverkehr zu dem Einkaufszentrum sind nicht ausgeschlossen.

d) Tankstelle mit Stadthallenparkplatz

An der Sallancher Straße, angrenzend an das Einkaufszentrum, befindet sich eine innerörtliche Tankstelle, daneben ist der öffentliche große Stadthallenparkplatz. Der Stadthallenparkplatz wird zeitweise bei Veranstaltungen in der Stadthalle auch in den Abend- und Nachtstunden genutzt. Auch hier ist mit gewissen Verkehrsimmissionen zu rechnen.

**9. Erschließungszeitraum**

Die Umbauarbeiten für den Busbahnhof/Postplatz bzw. den Marktplatzbereich beginnen im Jahr 2008 und sollen im Jahr 2012 beendet sein.

Private bauliche Maßnahmen sollen möglichst kurzfristig realisiert werden. Der zusätzliche Parkplatz im Einmündungsbereich der Sallancher Straße soll erst in den nächsten Jahren realisiert werden. Der zusätzliche Parkplatz im Bereich der Sallancher Straße beim Gymnasium soll kurzfristig im Lauf der nächsten ein bis zwei Jahre errichtet werden.

**10. Erschließungskosten**

Für die Umgestaltung des Busbahnhofes/Postplatz und Neugestaltung des Marktplatzes sind entsprechende Mittel in den Haushaltsplänen 2008/ 2009 eingestellt. Weitere Mittel sind in der mittelfristigen Finanzplanung für die Umgestaltung des Busbahnhofes und die Neugestaltung des Marktplatzes eingestellt. Sonstige evtl. erforderliche Maßnahmen im privaten Bereich sind von der Investitionstätigkeit von privaten Personen oder Firmen und Unternehmen abhängig. Hier hat die Stadt keinen direkten Einfluss auf die Realisierung.

Spaichingen, den 01.08.2013

i.A.  

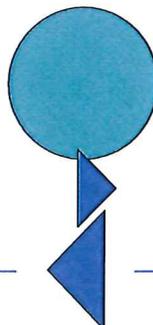
Stadt Spaichingen  
Bebauungsplan  
"BULZEN I - 9. Änderung"

**Umweltbericht  
mit Umweltprüfung**

gemäß § 2 BauGB  
i. V. m. dem  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den 01.08.2013



i. A. *Beate Hofen*



Ludger Große Scharmann  
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Flächennutzungs-  
und LandschaftsPlanung  
FreiraumGestaltung

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch  
E-mail: Grosse\_Scharmann@t-online.de

Tel. 07157 8265  
Fax. 07157 8230

**Auftraggeber:** **Stadt Spaichingen**

Marktplatz 19  
78543 Spaichingen

**Auftragnehmer:** **BÜRO FÜR FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
LUDGER GROSSE SCHARMANN, Dipl.-Ing. Landespflege**

Auf dem Graben 21      Telefon 0 7157 / 8265  
71111 Waldenbuch      Telefax 07157 / 8230

**Stand:** **09. 10. 2008**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
<b>A</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>5</b>
A1	Anlass zur Planung	5
A2	Lage des Plangebietes	5
A3	Stand des Bebauungsplanverfahrens	6
A4	Inhalt des Bebauungsplans	6
A5	Rechtsgrundlagen	7
A6	Vorgaben aus anderen Fachplanungen	8
<b>B</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>8</b>
<b>B1</b>	<b>Bedarf und Alternativen</b>	<b>8</b>
B1.1	Bedarfsnachweis	8
B1.2	Prüfung von Alternativen	8
<b>B2</b>	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	<b>9</b>
B2.1	Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft	9
B2.2	Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigungen und Unfallrisiken	10
<b>B3</b>	<b>Standort des Vorhabens (Eignung und Empfindlichkeit)</b>	<b>10</b>
B3.1	Bestehende Nutzungen	10
B3.2	Qualitäten des Landschaftshaushaltes	11
B3.2.1	Schutzgut Mensch	11
B3.2.2	Schutzgut Arten und Biotope	12
B3.2.3	Schutzgut Boden	12
B3.2.4	Schutzgut Wasserhaushalt	13
B3.2.5	Schutzgut Klima	14
B3.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	15
<b>B4</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Merkmale möglicher Auswirkungen)</b>	<b>16</b>
B4.1	Vorhandene Konflikte	16
B4.2	Schutzgut Mensch	16
B4.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	17
B4.4	Schutzgut Boden	17
B4.5	Schutzgut Wasserhaushalt	18
B4.6	Schutzgut Klima	19
B4.7	Schutzgut Landschaftsbild	19
B4.8	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Überblick	20

<b>C</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>20</b>
<b>C1</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltschutzziele im Rahmen der Abwägung</b>	<b>21</b>
<b>C1.1</b>	<b>Stellungnahmen zum Scoping</b>	<b>21</b>
<b>C1.2</b>	<b>Abwägung nach Frühzeitiger Anhörung</b>	<b>21</b>
<b>C1.3</b>	<b>Abwägung nach der Offenlage</b>	<b>21</b>
<b>C2</b>	<b>Zusammenfassende Beurteilung</b>	<b>22</b>
<b>D</b>	<b>LITERATURAUSWAHL UND QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>24</b>

# A EINFÜHRUNG

## A1 Anlass zur Planung

Der Gemeinderat hat am 07.04.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Bulzen I - 8. Änderung“ erneut zu ändern. Der aus dem Jahr 1969 stammende ursprüngliche Bebauungsplan „Bulzen I“ wurde im Laufe der Jahre achtmal in Teilbereichen geändert. Auch heute noch enthält die letzte rechtsverbindliche Fassung "Bulzen I - 8. Änderung" verschiedene planerische Festsetzungen, die den heutigen Bauabsichten und der geplanten Umgestaltung des Marktplatzes entgegenstehen.

Im Zuge der 9. Änderung sollen sechs Teilbereiche des Bebauungsplanes geändert werden.

## A2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bulzen I“ befindet sich im Stadtzentrum. Er wird im nördlichen Bereich durch die Sallancher Straße, im Osten durch die Hauptstraße, im südwestlichen Teil durch die Martin-Luther-Straße und einer gedachten Verlängerung von der Martin-Luther-Straße Richtung Hauptstraße sowie im Süden durch die Angerstraße begrenzt.

Die mittlere Straßenhöhe im Bereich des Plangebietes befindet sich ca. auf 650 m ü NN.

## A3 Stand des Bebauungsplanverfahrens

Das Stadtbauamt Spaichingen hat einen Entwurf für den Bebauungsplan "Bulzen I - 9. Änderung" Stand 12.08.2008, erstellt. Dieser Entwurf bildet die Grundlage der Umweltprüfung.

<b>Bebauungsplan "Bulzen I - 9. Änderung"</b>		
<b>Verfahrensgang</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Umweltbericht mit Umweltprüfung, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>
<b>Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss</b>	am 07.04.2008	
Ortsübliche Bekanntmachung		
<b>Frühzeitige Beteiligung</b>		
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Behandlung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise in der Sitzung des Zweckverbandes		
<b>Planentwurfsbeschluss / Auslegungsbeschluss</b>		
<b>Förmliche Beteiligung</b>		
Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage		
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		

Behandlung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise in der Sitzung des Gemeinderates	
<b>Feststellungsbeschluss</b>	

## A4 Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "*Bulzen I - 9. Änderung*", Druckdatum vom 12. 08. 2008, sieht ein Plangebiet von ca. 13,81 ha vor.

<b>Flächenbilanz für den Bebauungsplanentwurf "Bulzen I - 9. Änderung"</b>			
Bez.	Nutzung		ca. m <sup>2</sup>
<b><u>Änderungsbereiche</u></b>			
Fläche 1	MK	Kerngebiet mit Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	25.507
Fläche 2	MI, WA	Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet	7.832
Fläche 3	WA	Allgemeines Wohngebiet	4.561
Fläche 4	MI	Mischgebiet	10.268
Fläche 5		Parkplatz, Gehweg	1.895
Fläche 6		Parkplatz	1.143
<b>Summe Änderungsbereiche</b>			<b>51.207</b>
<b><u>nicht geänderte Bereiche</u></b>			
		Sondergebiet Schulen, Mischgebiet, Kerngebiet, Öffentliche Parkplätze, Fußgängerbereiche, Straßenverkehrsflächen	<b>86.893</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>			<b>13.8100</b>

Die für eine Umweltprüfung wesentlichen Planänderungen werden nachfolgend wiedergegeben.

### Änderungsbereich 1

- Redaktionelle Änderung im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Marktplatzes /Busbahnhofes
- Umgestaltung des Busbahnhofes mit zusätzlichem Dach
- Neugestaltung des Marktplatzes mit einer Stadtloggia und einem WC-/Technikgebäude
- Rathausvordach
- Unterbringung von Müll- und Werttonnenbehälter im Marktplatzbereich
- Neuordnung der Parkierung entlang der Hauptstraße

## Änderungsbereich 2

- Zwei aktuelle Bauvorhaben benötigen eine Erhöhung der geltenden Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Geschosszahl.
- Die Fußwegbeziehung vom Kreuzplatz Richtung Martin-Luther-Straße bzw. Richtung Friedhof soll neu geordnet und planerisch abgesichert werden.

## Änderungsbereich 3

- Planungsrechtlichen Festsetzungen für eine langfristige Erweiterung im Bereich der Martin-Luther-Straße
- Erhöhung der zulässigen Überbaubarkeit der Grundstücke mit Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) einschließlich der zulässigen Geschosszahl.

## Änderungsbereich 4

- Im Bereich der Martin-Luther-Straße soll die bisherige zulässige Festsetzung mit 1-geschossiger Bauweise untersagt und erhöht werden.
- Ein WA-Grundstück, das u. a. gewerblich genutzt wird, soll in die MI-Fläche überführt werden.

## Änderungsbereich 5

- Im Bereich der Einmündung der Sallancher Straße in die Angerstraße soll eine Parkiermöglichkeit für Besucher der Schlüsselwiese, Mustergartenanlage und Marienkapelle bzw. für Friedhofsbesucher zusätzlich ausgewiesen werden.

## Änderungsbereich 6

- Im Bereich des Gymnasiums soll ein bereits bestehender Parkplatz und ein zusätzlich geplanter Parkplatz planerisch ausgewiesen werden.

# A5 Rechtsgrundlagen

## Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG - regelt die Durchführung einer UVP bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die UVP wird im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches - BauGB - durchgeführt.

## Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung umfasst die Bestandteile Scoping, die Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des UVPG, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring.

## Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine **Begründung** beizufügen. **Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans.** Er ist inhaltlich und formal nach **Anlage 1 zum BauGB** zu erstellen und legt die auf Grund einer Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - Scoping - aufzufordern. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der

Bebauungspläne mit der Begründung, einschließlich des Umweltberichtes und allen nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **A6 Vorgaben aus anderen Fachplanungen**

### **Regionalplanung**

Im Regionalplan 2003 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bulzen I - 9. Änderung" vollständig innerhalb der Siedlungsfläche.

### **Allgemeine Entwicklungsziele**

- G**
  - Die zentralen Orte sind als Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkte auszubauen und zu stärken. Spaichingen ist als Unterzentrum ausgewiesen.
- 1.1**
  - Noch vorhandene infrastrukturelle Defizite sind zu beseitigen.

### **Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit**

- G** Um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten, soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der Region an folgende Grundsätze halten:
  - 2.8**
    - Ausnutzung vorhandener Baulücken, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden.
    - Mehr verdichtete Bauformen

### **Landschaftsplan**

Die Fortschreibung des Landschaftsplanes (Landschaftsplan 2015) enthält zum Planbereich keine Aussagen.

## **B UMWELTPRÜFUNG**

### **B1 Bedarf und Alternativen**

#### **B1.1 Bedarfsnachweis**

Das Änderungsvorhaben der Stadt Spaichingen zum Bebauungsplan enthält ausschließlich Maßnahmen, die der Innenbereichsentwicklung in der Kernstadt dienen. Sie basieren auf konkreten Bedarfsfällen oder städtebaulicher Ziele.

#### **B1.2 Prüfung von Alternativen**

Alternativen zu diesem Projekt bestehen nicht. Die Änderungen des Bebauungsplans sind sehr spezifisch auf den konkreten Standort bezogen. Projekialternativen oder Alternativstandorte zur Erreichung des Planungsziels sind schließen sich aus.

Die im Rahmen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Bulzen I - 8. Änderung" getroffenen Festsetzungen blockieren eine sinnvolle Innenbereichsentwicklung bzw. schränken diese ein. Sie stehen zugleich einer zeitgemäßen Umgestaltung des Marktplatzes entgegen. Eine Nulllösung liegt

nicht im öffentlichen Interesse. Das Planvorhaben steht in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## **B2 Merkmale des Vorhabens**

### **B2.1 Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft**

#### **Nutzung und Gestaltung des Bodens**

##### **Änderungsbereich 1**

- Redaktionelle Änderung im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Marktplatzes /Busbahnhofes - **keine Änderungen beim Schutzgut Boden -**
- Umgestaltung des Busbahnhofes mit zusätzlichem Dach - **keine Änderungen beim Schutzgut Boden -**
- Neugestaltung des Marktplatzes mit einer Stadtloggia und einem WC-/Technikgebäude - **keine Änderungen beim Schutzgut Boden -**
- Rathausvordach - **keine Änderungen beim Schutzgut Boden -**

##### **Änderungsbereich 2**

- Zwei aktuelle Bauvorhaben benötigen eine Erhöhung der geltenden Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Geschosshöhe.  
Erhöhung der GRZ für ein Bauvorhaben im MI von bisher 0,4 auf 0,6 für 2.447 m<sup>2</sup> - **zusätzlich überbaubare Fläche = 490 qm.**  
Bei der übrigen Fläche des Änderungsbereichs 2 ist die GRZ 0,4 beibehalten worden.  
Von einer Änderung der GFZ gehen keine erheblichen Auswirkungen aus.  
- **keine Änderungen beim Schutzgut Boden -**
- Die Fußwegbeziehung vom Kreuzplatz Richtung Martin-Luther-Straße bzw. Richtung Friedhof soll neu geordnet und planerisch abgesichert werden.  
Der Erschließungsweg wurde lediglich verlegt.  
- **keine Änderungen beim Schutzgut Boden -**

##### **Änderungsbereich 3**

- Planungsrechtlichen Festsetzungen für eine langfristige Erweiterung im Bereich der Martin-Luther-Straße - **keine Änderungen beim Schutzgut Boden -**
- Erhöhung der zulässigen Überbaubarkeit der Grundstücke mit Grund- (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) einschließlich der zulässigen Geschosshöhe.  
Bei der Fläche des Änderungsbereichs 3 ist die GRZ 0,4 beibehalten worden.  
Von der Änderung der GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse gehen keine erheblichen Auswirkungen aus.

##### **Änderungsbereich 4**

- Im Bereich der Martin-Luther-Straße soll die bisherige zulässige Festsetzung mit 1-geschossiger Bauweise untersagt und erhöht werden. - **keine Änderungen beim Schutzgut Boden -**
- Ein WA-Grundstück, das u. a. gewerblich genutzt wird, soll in die MI-Fläche überführt werden. - **keine Änderungen beim Schutzgut Boden -**  
Von der Änderung der GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Umwidmung in ein

MI-Gebiet gehen keine erheblichen Auswirkungen aus.

### Änderungsbereich 5

- Im Bereich der Einmündung der Sallan-cher Straße in die Angerstraße soll eine Parkiermöglichkeit für Besucher der Schlüsselwiese, Mustergartenanlage und Marienkapelle bzw. für Friedhofsbesucher zusätzlich ausgewiesen werden.

#### **- keine Änderungen beim Schutzgut Boden -**

Die betroffene Fläche liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Sondergebietes. Eine Überbauung wäre nach den heutigen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

### Änderungsbereich 6

- Im Bereich des Gymnasiums soll ein bereits bestehender Parkplatz und ein zusätzlich geplanter Parkplatz planerisch ausgewiesen werden.

#### **- keine Änderungen beim Schutzgut Boden -**

Die betroffene Fläche liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Sondergebietes. Eine Überbauung wäre nach den heutigen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

### Nutzung und Gestaltung von Wasser

Oberflächengewässer und Grundwasservorkommen sind von der geplanten Änderung des Bebauungsplans "Bulzen I - 9. Änderung" nicht nachteilig betroffen.

### Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft

Das in der Kernstadt geplante Änderungsverfahren nimmt keine Flächen der freien Landschaft in Anspruch. Auch gehen vom Planvorhaben keine Veränderungen im Landschaftsbild aus.

## **B2.2 Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigungen und Unfallrisiko**

Aus den geplanten Anpassungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß dem Bebauungsplan "Bulzen I - 9. Änderung" ergeben sich gegenüber den heute zulässigen Nutzungen **keine substantziellen Änderungen** für das Potential der Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigung und des Unfallrisikos.

## **B3 STANDORT DES VORHABENS (Eignung u. Empfindlichkeit)**

### **B3.1 Bestehende Nutzungen**

**Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bulzen I - 8. Änderung" vollständig überplant.**

Es umfasst im Wesentlichen ein Sondergebiet - SO - nach § 11 BauNVO mit Gymnasium, Rupert-Mayer-Schule, Kindergärten und Sporthalle. Parkplätze an der Sallan-cher Straße sind gesondert ausgewiesen. Ein zusätzlich angelegter Parkplatz an der Sallan-cher Straße fand noch nicht Eingang in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan und wird im Zuge der 9. Änderung nachgetragen.

Im östlichen Geltungsbereich befindet sich der Marktplatz mit umgebender Bebauung, festgesetzt als Kerngebiet - MK - nach § 7 BauNVO mit einer ein- bis viergeschossigen Bebauung. Das MK-Gebiet umfasst auch den Kreuzplatz und ein Parkdeck.

Südlich und westlich der Martin-Luther-Straße sind Wohngrundstücke als Mischgebiet - MI - nach § 6 BauNVO und als Allgemeine Wohngebiete - WA - nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Ferner sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bulzen I - 9. Änderung" wie bereits in der 8. Änderung Verkehrsflächen enthalten, darunter ein Abschnitt der Hauptstraße, die Sallancher Straße, ein Abschnitt der Angerstraße, die Martin-Luther-Straße und ein Abschnitt der Vorgasse.

Grünflächen sind im bestehenden Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen, jedoch sind Baumstandorte im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eingetragen.

## B3.2 Qualitäten des Landschaftshaushaltes

### B3.2.1 Schutzgut Mensch

#### Wohnumfeld

Das Wohnumfeld im Plangebiet ist durch ein städtisches Umfeld geprägt. Im Kerngebiet finden sich neben Einzelhandelsgeschäften und der Stadtverwaltung auch Wohnnutzungen in den mehrgeschossigen Gebäuden. Ihr Umfeld ist durch den belebten Marktplatz, auf dem gelegentliche Veranstaltungen stattfinden, dem Kundenverkehr in den umgebenden Geschäften sowie dem Rathaus gekennzeichnet.

Weitere Wohnnutzungen, hier auch in Form von Einfamilienhäusern, finden sich in den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten um die Martin-Luther-Straße und die Vorgasse. Einflüsse des Schulzentrums und des Kerngebietes sind im Wohnumfeld spürbar.

In dem als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich mit dem Schul- und Kindergartenzentrum, sind nur Hausmeisterwohnungen vorhanden.

#### Landschaftliche Erholungseignung / Frequentierung, Erholungsinfrastruktur, Lagewert und nachhaltige Nutzbarkeit / Schutzstatus

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für landschaftsbezogenen Formen der Erholung.

#### Landeskundliches Potential

Für das Vorkommen von Kulturgütern oder sonstige landskundliche bedeutende Sachgütern im Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte.

Eignung des Landschaftshaushaltes für landschaftsbezogene Formen der Erholung						
Empfindlichkeit der Erholungsfunktion im Untersuchungsgebiet gegenüber Veränderungen durch das Planvorhaben						
Bewertungskriterien	Eignung			Empfindlichkeit		
	hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering
■ landschaftliche Erholungseignung			☒			☒
■ Frequentierung, Infrastruktur, Lagewert			☒			☒
■ Schutzstatus			☒			☒
■ Landeskundliches Potential			☒			☒

### B3.3.2 Schutzgut Arten und Biotope

#### Aktuelle Biotopqualität - Flora und Fauna

Das Plangebiet umfasst keine Freiflächen im Außenbereich.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Grünflächen sind allgemein von geringer Bedeutung für die Biotopqualität. Die Stadtbäume jüngeren und mittleren Alters aus Linden, Kastanien, Platanen u.a. leisten jedoch einen Betrag als innerstädtischer Lebensraum von Tierarten, insbesondere für kulturfolgende Vogelarten und für Insekten.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bulzen I - 8. Änderung" sind die Grünflächen bauplanungsrechtlich nicht festgesetzt, sondern lediglich nachrichtlich dargestellt.

#### Bedeutung für die Biotopvernetzung

Plangebiet ohne Bedeutung.

#### Naturschutzfunktion

Plangebiet ohne Bedeutung

Eignung des Naturraumes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen Empfindlichkeit des Lebensraumes gegenüber Veränderungen durch das Planvorhaben						
Bewertungskriterien	Eignung			Empfindlichkeit		
	hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering
■ aktuelle Biotopqualität		☒			☒	
		Baumbestand			Baumbestand	
■ Bedeutung für die Biotopvernetzung			☒			☒
■ Naturschutzfunktion			☒			☒

### B3.3.3 Schutzgut Boden

Sämtliche Flächen im Plangebiet sind durch den Bebauungsplan "Bulzen I - 8. Änderung" überplant und mit Baurechten versehen. Die Bodenflächen sind im Laufe der Stadtentwicklung, zum Teil mehrfach, anthropogen verändert worden.

Eine detaillierte Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen erübrigt sich insofern. Ferner liegen für das Plangebiet keine Informationen aus Bodenschätzungskarten vor. Nachfolgend einige Grundinformationen zur Geologie und zum Boden.

#### Geologie

Opalinuston bedeckt als unterste Schicht des Mittleren (Braunen) Jura in einer Mächtigkeit von über 100 m das gesamte Untersuchungsgebiet. Er ist von Jurahangschutt, bestehend aus lehmigem, zuweilen blockreichem, zum Teil steinigem Ton überlagert.

## **Böden**

Hauptbodengesellschaften im Wirkraum sind Pararendzina, Pelosol-Pararendzina und Rendzina. Natürlicherweise vorkommende Böden bestehen aus kalkstein- und mergelsteingrusführendem lehmigem Ton und Ton über Mergelersatz. Verbreitet ist eine dünne Decke aus grusführendem, schluffigem und schluffig-tonigem Lehm. Vereinzelt finden sich Beimengungen von Sand-, Ton- und Karbonatgestein des Doggers.

Die chemischen und physikalischen Eigenschaften der Böden aus Jurahangschutt sind sehr verschieden. Im tieferen Teil der Jurahangschuttdecken treten in der Regel die größeren Blöcke völlig und kleinere Gesteinsstücke wenigstens teilweise zurück. Mengenmäßig sind hier viel stärker lehmig-tonige Abtragungs- und Verwitterungsmassen vertreten. Sie bilden ziemlich tiefgründige, milde, humose und daher warme Böden. Infolge der Steinbeimengungen ist ein hoher Karbonat- und für gewöhnlich auch ein ausreichender Feuchtigkeitsgehalt gegeben.

Die Böden verfügen über mittlere Sorptionseigenschaften, ihre Feldkapazität ist gering. Dagegen ist die Wasserdurchlässigkeit der Böden äußerst hoch. Die Böden neigen zu einer geringen Verschlammungsneigung.

Auf den nicht versiegelten oder überbauten Flächen sind die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Filter und Puffer für Schadstoffe" im Plangebiet besonders ausgeprägt. Diese hervorgehobenen Bodeneigenschaften sind jedoch nicht auf das Plangebiet beschränkt, sondern liegen im großen Verbreitungsgebiet der Jurahangschuttdecken gleichermaßen vor. Sie sind somit in der Raumschaft nicht selten.

## **B3.3.4 Schutzgut Wasserhaushalt**

### **Grundwasserdargebotspotential**

Der Grundwasserspiegel im Bereich Spaichingen ist in den letzten Jahren abgesunken. Ursache hierfür können niederschlagsarme Jahre und die zunehmende Versiegelung im Stadtgebiet Spaichingen sein. Zudem ist das Grundwasser des oberen Grundwasserstockwerks durch Nitrate belastet.

Opalinuston ist kein ausgesprochener Grundwasserleiter, jedoch ist er in felsigen Einlagerungen, den so genannten Wasserfallschichten, wasserführend. Der mächtige und schwer durchlässige Opalinuston wirkt grundwasserstauend.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

### **Neubildung von Grundwasser**

Die standörtlichen Voraussetzungen zur Neubildung von Grundwasser sind für das Plangebiet differenziert zu bewerten. So bietet das ebene bis flache Relief, soweit es sich um Rasenflächen oder sonstige Grünflächen handelt und die Böden noch in einem weitgehend natürlichen Zustand sind, bis in 1 m Tiefe mit über 300 cm/d hohe Wasseraufnahmevermögen zunächst gute Voraussetzungen dafür, das Niederschläge vom Boden aufgenommen werden.

Im Opalinuston kommt es in der Folge jedoch zu einer äußerst langsamen Versickerung, da der Untergrund in hohem Maße wasserstauend ist. So werden auch aus Grünflächen in der Bilanz große Anteile des Niederschlagswassers als Direkteintrag oder als Zwischenabfluss in die Prim aus dem Plangebiet abgeführt. Nur ein Teil des Niederschlagswassers reichert sich in den Grundwasservorkommen im Talgrund an.

Auf der anderen Seite sind weite Teile des Plangebietes bereits heute versiegelt und überbaut oder eine Überbauung und Versiegelung ist aufgrund der zulässigen Nutzungen des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Bulzen I - 8. Änderung" zulässig.

Von einer signifikante Neubildung von Grundwasser im Plangebiet kann nicht ausgegangen werden.

### Schutz des Grundwassers

Grundwasservorkommen sind im Plangebiet wegen fehlender Überdeckung durch eine wasserstauende Schicht grundsätzlich hygienisch anfällig. Die Sorptionseigenschaften der Böden liegen im mittleren Bereich.

### Abflussregulationsfunktion

Die Grünflächen im Plangebiet erfüllen eine wichtige Aufgabe bei der Regulation des Abflusses von Niederschlägen. Mit 130 - 260 mm (l/m<sup>2</sup>) liegt die Wassermenge, die ein grund- und stauwasserfreier Boden im Untersuchungsgebiet maximal zu speichern vermag, zwar im unteren Bereich. Andererseits ist, wie bereits erwähnt, die Infiltrationskapazität der ursprünglichen Böden äußerst hoch anzusetzen. Unter Berücksichtigung der schwachen Hangneigung dürfte die Abflussregulationsfunktion für die Grünflächen im Plangebiet im mittleren Bereich einzustufen sein.

Die Bodenfunktion "Abflussregulationsfunktion" ist unter dem Gesichtspunkt der im gesamten Plangebiet getroffenen Festsetzungen über zulässige bauliche Nutzungen und Bodenversiegelungen zu beurteilen.

<b>Eignung des Bodenwasserhaushalts und Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen durch das Planvorhaben</b>						
<b>Bewertungskriterien</b>	<b>Eignung</b>			<b>Empfindlichkeit</b>		
	hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering
■ Grundwasserdargebotspotential			☒			☒
■ Neubildung von Grundwasser			☒			☒
■ Schutz des Grundwassers		☒				☒
■ Abflussregulationsfunktion			☒			☒

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Einleitungen von Niederschlagswasser erfolgen in die Prim.

## **B3.3.5 Schutzgut Klima**

### Lokale Luftaustauschprozesse, Bioklimatische Funktion

Den Flächen des Plangebietes ist keine besondere siedlungsklimatische Funktion beizumessen.

Der Baumbestand im Plangebiet erfüllt jedoch in dem von Bausubstanz und versiegelten Flächen gekennzeichneten innerstädtischen Bereich eine kleinklimatisch wichtige Ausgleichsfunktion.

### Luftleitbahnen

Eine Luftleitbahn ist nicht ausgebildet.

### Immissionsschutzfunktion

Die Grünflächen im Plangebiet leisten keinen besonderen Beitrag zur Ausfilterung von Schadstoffen oder zur Dämpfung von Verkehrslärm und sonstigen Geräuschen.

<b>Eignung der Landschaft für siedlungsklimatisch relevante Austauschprozesse und Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen durch das Planvorhaben</b>						
Bewertungskriterien	Eignung			Empfindlichkeit		
	hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering
■ Lokale Luftaustauschprozesse, Bioklimatische Funktion		☒			☒	
		Baumbestand			Baumbestand	
■ Luftleitbahn			☒			☒
■ Lärmschutz			☒			☒
■ Luftregeneration und Schadstofffilterung			☒			☒

### B3.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

#### Bedeutung für die Gesamtwirkung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet hat ausschließlich Bedeutung im Ortsbild. Eine besondere Empfindlichkeit ist nicht gegeben.

#### Landschaftliche Vielfalt, Naturnähe und natürliche Eigenart der Landschaft

Die landschaftliche Vielfalt und Naturnähe wird durch das Planvorhaben nicht tangiert. Die natürliche Eigenart der Landschaft ist durch das geplante Änderungsverfahren des Bebauungsplans ebenfalls nicht betroffen.

<b>Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen durch das Planvorhaben</b>			
Bewertungskriterien	allgemeine Standorteinschätzung		
	hoch	mittel	gering
■ Bedeutung für die Gesamtwirkung des Orts- und Landschaftsbildes			☒
■ Landschaftliche Vielfalt und Naturnähe			☒
■ Natürliche Eigenart der Landschaft			☒

## B4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Merkmale möglicher Auswirkungen)

Die Umweltverträglichkeit des Planvorhabens hängt ab vom

- Ausmaß der Auswirkungen,
- ihrer Schwere und Komplexität,
- der Wahrscheinlichkeit des Eintritts von Auswirkungen,
- ihrer Dauer, Häufigkeit und Reversibilität,
- von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen und
- von Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen.

### B4.1 Vorhandene Konflikte

Umweltrelevante Konflikte sind im Plangebiet nicht gegeben. Für die Bewertung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans "Bulzen I - 9. Änderung" sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Bulzen I - 8. Änderung" als Vorbelastung zu bewerten.

### B4.2 Schutzgut Mensch

<b>Schutzgut MENSCH</b>		
Merkmale	Potentielle Auswirkungen / Vorbelastungen / Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Schwere der Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes</li> <li>■ Benachbarte Wohnnutzungen</li> </ul>	<p><b>Potentielle Beeinträchtigungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Störungen von Wohnnutzungen durch die zulässiger Nutzungen im Bebauungsplan "Bulzen I - 9. Änderung".</li> </ul> <p><b>Vorbelastungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Zulässige Nutzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bulzen I - 8. Änderung"</li> </ul>	<p><b>nicht erheblich</b></p> <p>Durch die bauplanungsrechtliche Neuordnung des Plangebietes im Zuge der 9. Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes sowie angrenzender Wohnnutzungen zu erwarten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verminderung der Erholungseignung der Landschaft</li> </ul>	<p><b>Potentielle Beeinträchtigungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ nicht gegeben</li> </ul>	<p><b>- entfällt -</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verminderung der Erholungseignung der Landschaft</li> </ul>	<p><b>Potentielle Beeinträchtigungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ nicht gegeben</li> </ul>	<p><b>- entfällt -</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verlust von Erholungsinfrastruktur</li> </ul>	<p><b>Potentielle Beeinträchtigungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ nicht gegeben</li> </ul>	<p><b>- entfällt -</b></p>

### B4.3 Schutzgut Arten und Biotope

Schutzgut Arten und Biotope		
Merkmale	Potentielle Auswirkungen / Vorbelastungen / Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Schwere der Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust von Lebensraum wildlebender Tier- und Pflanzenarten</li> </ul>	<b>Potentielle Beeinträchtigungen</b> ▶ Beseitigung von Stadtbäumen	<b>gering / ausgeglichen</b>
	<b>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</b> ▶ V1 - Weitgehender Erhalt der im Bebauungsplan "Bulzen I - 8 Änderung" dargestellten Bäume.	
	<b>Ausgleichsmaßnahmen</b> ▶ A1 - Ersatz der im Bebauungsplan "Bulzen I - 8 Änderung" dargestellte Bäume, die nicht erhalten werden können. Nachweis des Ersatzes an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans, im sonstigen Stadtgebiet oder in der freien Landschaft. ▶ A2 - Extensive Dachbegrünung auf den Dächern der geplanten Stadtloggia und des neuen Daches am Busbahnhof.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minderung der Biotopqualität in umgebenden Lebensräumen</li> </ul>	<b>Potentielle Beeinträchtigungen</b> ▶ nicht gegeben	<b>- entfällt -</b>

### B4.4 Schutzgut Boden

Schutzgut Boden		
Merkmale	Potentielle Auswirkungen / Vorbelastungen / Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Schwere der Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ natürlicher Boden mit seinen Bodenfunktionen</li> </ul>	<b>Potentielle Beeinträchtigungen</b> ▶ Erhöhung der GRZ im Änderungsbereich 2 für ein Bauvorhaben im MI von bisher 0,4 auf 0,6 für 2.447 m <sup>2</sup> - zusätzlich überbaubare Fläche = 490 qm. ▶ Erhöhung der GRZ	<b>gering / ausgeglichen</b>  Die Beeinträchtigungen sind wegen des geringen Flächenumfanges zulässig überbaubarer Grundflächen und der als Ausgleich definierten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht erheblich bzw. ausgeglichen.
	<b>Ausgleichsmaßnahmen</b> ▶ A3 - Wasserdurchlässige Befestigung der zusätzlich geplanten Stellplätze und Festsetzung von Grünflächen in den Änderungsbereichen 5 und 6	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutz von Böden an anderer Stelle</li> </ul>	<b>Potentielle Beeinträchtigungen</b> ▶ nicht gegeben	<b>- entfällt -</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden</b></li> </ul>		<p align="center"><b>- positiver Effekt -</b></p> <p>Das Planvorhaben dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Einschränkung des Flächenverbrauchs.</p>
--	--	--

#### B4.5 Schutzgut Wasserhaushalt

<b>Schutzgut Wasserhaushalt</b>		
Merkmale	Potentielle Auswirkungen / Vorbelastungen / Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Schwere der Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Grundwasser-dargebots-potential</b></li> </ul>	<p><b>Potentielle Beeinträchtigungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ nicht gegeben</li> </ul>	<p align="center"><b>- entfällt -</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Neubildung von Grundwasser</b></li> </ul>	<p><b>Potentielle Beeinträchtigungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verringerte Neubildung von Grundwasser durch eine Erhöhung der GRZ im Änderungsbereich 2</li> </ul> <hr/> <p><b>Ausgleichsmaßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>A3</b> - Wasserdurchlässige Befestigung der zusätzlich geplanten Stellplätze und Festsetzung von Grünflächen in den Änderungsbereichen 5 und 6</li> </ul>	<p align="center"><b>gering / ausgeglichen</b></p> <p>Die Beeinträchtigungen sind wegen des geringen Flächenumfangs zulässig überbaubarer Grundflächen und der als Ausgleich definierten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht erheblich bzw. ausgeglichen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Schutz von Grundwasser</b></li> </ul>	<p><b>Potentielle Beeinträchtigungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ nicht gegeben</li> </ul>	<p align="center"><b>- entfällt -</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Abfluss-regulations-funktion</b></li> <li>■ <b>Fließgewässer</b></li> </ul>	<p><b>Potentielle Beeinträchtigungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erhöhter Oberflächenabfluss als Folge einer Erhöhung der GRZ im Änderungsbereich 2</li> </ul> <hr/> <p><b>Ausgleichsmaßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>A2</b> - Extensive Dachbegrünung auf den Dächern der geplanten Stadttloggia und des neuen Daches am Busbahnhof.</li> <li>▶ <b>A3</b> - Wasserdurchlässige Befestigung der zusätzlich geplanten Stellplätze und Festsetzung von Grünflächen in den Änderungsbereichen 5 und 6</li> <li>▶ <b>A4</b> - Im Änderungsbereich 1 wird auf Teilflächen zwischen Rathaus und Hauptstraße künftig anfallendes Niederschlagswasser getrennt gesammelt, vorbehandelt und direkt in die Prim eingeleitet. .</li> <li>▶ <b>A5</b> - Im Bereich des Busbahnhofs werden asphaltierte Fahrbahnflächen und Randbereiche künftig mit Drainbetonplatten belegt, die eine Versickerung ermöglichen.</li> </ul>	<p align="center"><b>gering / ausgeglichen</b></p> <p>Die Beeinträchtigungen sind wegen des geringen Flächenumfangs zulässig überbaubarer Grundflächen und der als Ausgleich definierten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht erheblich bzw. ausgeglichen.</p>

## B4.6 Schutzgut Klima

<b>Schutzgut Klima</b>		
Merkmale	Potentielle Auswirkungen / Vorbelastungen / Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Schwere der Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stadtklima</li> </ul>	<b>Potentielle Beeinträchtigungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verschlechterung kleinklimatischer Verhältnisse durch eine Beseitigung von Stadtbäumen</li> </ul>	<b>gering / ausgeglichen</b>
	<b>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ V1 - Weitgehender Erhalt der im Bebauungsplan "Bulzen I - 8 Änderung" dargestellte Bäume.</li> </ul>	
	<b>Ausgleichsmaßnahmen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ A1 - Ersatz der im Bebauungsplan "Bulzen I - 8 Änderung" dargestellte Bäume, die nicht erhalten werden können. Nachweis des Ersatzes an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans, im sonstigen Stadtgebiet oder in der freien Landschaft.</li> <li>▶ A2 - Extensive Dachbegrünung auf den Dächern der geplanten Stadtlloggia und des neuen Daches am Busbahnhof.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Änderungen der lokalen Windverhältnisse</li> </ul>	<b>Potentielle Beeinträchtigungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ nicht gegeben</li> </ul>	- entfällt -
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Frischluftentstehungsflächen</li> </ul>	<b>Potentielle Beeinträchtigungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ nicht gegeben</li> </ul>	- entfällt -
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Beitrag der Vegetation zum Lärmschutz und zur Filterung von Luftschadstoffen</li> </ul>	<b>Potentielle Beeinträchtigungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ nicht gegeben</li> </ul>	- entfällt -

## B4.7 Schutzgut Landschaftsbild

<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>		
Merkmale	Potentielle Auswirkungen / Vorbelastungen / Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Schwere der Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gesamtwirkung des Landschaftsbildes</li> </ul>	<b>Potentielle Beeinträchtigungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ nicht gegeben</li> </ul>	- entfällt -
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Landschaftliche Vielfalt und Naturnähe</li> </ul>	<b>Potentielle Beeinträchtigungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ nicht gegeben</li> </ul>	- entfällt -
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Eigenart des Landschaft</li> </ul>	<b>Potentielle Beeinträchtigungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ nicht gegeben</li> </ul>	- entfällt -

<p>■ Naturraumtypisches Ortsbild</p>	<p>Potentielle Beeinträchtigungen ▶ nicht gegeben</p>	<p>- entfällt -</p>
--------------------------------------	---	---------------------

## B4.8 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Überblick

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

**V1** Weitgehender Erhalt der im Bebauungsplan "Bulzen I - 8 Änderung" dargestellten Bäume.

### Ausgleichsmaßnahmen

**A1** Ersatz der im Bebauungsplan "Bulzen I - 8 Änderung" dargestellte Bäume, die nicht erhalten werden können. Nachweis des Ersatzes an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans, im sonstigen Stadtgebiet oder in der freien Landschaft.

**Hinweis:** Ca. 51 Laubbäume, vor allem jüngere bis mittelalte Linden, Kastanien und Platanen, dazu 9 Koniferen entfallen durch die stadtgestalterischen Maßnahmen. Die Städteplanung sieht vor, an ihrer Stelle ca. 43 Stadt-Linden (*Tilia cordata* 'Greenspire') in geeigneten Baumquartieren zu pflanzen. Weitere Bäume sind an anderer Stelle vorgesehen.

**A2** Extensive Dachbegrünung auf den Dächern der geplanten Stadtloggia und des neuen Daches am Busbahnhof.

**A3** Wasserdurchlässige Befestigung der zusätzlich geplanten Stellplätze und Festsetzung von Grünflächen in den Änderungsbereichen 5 und 6

**A4** Im Änderungsbereich 1 wird auf Teilflächen zwischen Rathaus und Hauptstraße künftig anfallendes Niederschlagswasser getrennt gesammelt, vorbehandelt und direkt in die Prim eingeleitet.

**A5** Im Bereich des Busbahnhofs werden asphaltierte Fahrbahnflächen und Randbereiche künftig mit Drainbetonplatten belegt, die eine Versickerung ermöglichen.

## **C ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **C1 Berücksichtigung der Umweltschutzziele im Rahmen der Abwägung**

#### **C1.1 Scoping**

Wegen der geringen Umweltauswirkungen wurde auf ein separat durchgeführtes Scoping verzichtet. Das Scoping findet im Rahmen der frühzeitigen Anhörung bzw. Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

#### **C1.2 Abwägung nach Frühzeitiger Anhörung**

- Kapitel nach der frühzeitigen Anhörung ergänzen.

#### **C1.3 Abwägung nach der Offenlage**

- Kapitel nach der frühzeitigen Anhörung ergänzen.

## C2 Zusammenfassende Beurteilung

<b>KERNAUSSAGEN DER UMWELTPRÜFUNG</b>	
	<b>Ergebnisse</b>
<b>Umwelt- erheblichkeit</b>	<p>Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen, die für die Abwägung bedeutenden Belange 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.</p> <p>Eine Umweltprüfung wird als gesonderter Teil dieser Begründung erstellt. Wegen der zu erwartenden geringen Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter wird der Umweltbericht in einer vereinfachten Form durchgeführt.</p> <p>Mit den bauplanungsrechtlichen Änderungen im Zuge des Bebauungsplans "Bulzen I - 9. Änderung" sind keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der Lebensqualität der betroffenen Menschen vorbereitet.</p>
<b>Plangebiet und Wirkraum</b>	Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. In den Wirkraum wurde entsprechend der vom Vorhaben möglicherweise zu erwartenden Beeinträchtigungen angrenzende Straßenzüge mit den Anliegergrundstücken einbezogen.
<b>Bestandsanalyse</b>	<p>Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bulzen I - 8. Änderung". Zur Ermittlung der potentiellen Beeinträchtigungen des Planvorhabens, wurden die zulässigen Nutzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu Grunde gelegt.</p> <p>Aus den bereits heute zulässigen Nutzungen leiten sich für die abiotischen Schutzgüter BODEN, WASSERHAUSHALT, KLIMA und die biotischen Schutzgüter MENSCH, ARTEN UND BIOTOPE sowie das LANDSCHAFTSBILD erhebliche Vorbelastungen ab.</p>
<b>Generelle Vermeidbarkeit des Vorhabens</b>	<p>Eine generelle Vermeidbarkeit steht nicht zur Diskussion, da es sich um eine Innenbereichsentwicklung zur besseren Ausnutzung der Grundstücke und zur städtebaulichen Entwicklung des Kerngebietes handelt.</p> <p>Das Vorhaben steht in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Von einem öffentlichen Interesse kann ausgegangen werden.</p>
<b>Prüfung von alternativen Standorten</b>	Die Prüfung alternativer Standorte und die Nulllösung scheidet aufgrund der Planungsziele von vornherein aus.

- Fortsetzung der Zusammenfassenden Beurteilung -	
<b>KERNAUSSAGEN DER UMWELTPRÜFUNG</b>	
	Ergebnisse
<b>Risikoanalyse</b>	<p><b>Schutzgut ARTEN UND BIOTOPE</b></p> <p>Die einzige Beeinträchtigung für das Schutzgut Arten und Biotope besteht in der Inanspruchnahme von Stadtbäumen. Sie werden im Zuge der städtebaulichen Umgestaltung ersetzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bulzen I - 8. Änderung" nachrichtlich dargestellte Baumstandorte und Strauchpflanzungen sind in den Entwurf "Bulzen I - 9. Änderung" nur teilweise übernommen worden.</p>
	<p><b>Schutzgut BODEN</b></p> <p>Nur im Bereich eines Bauvorhabens westlich des Kreuzplatzes wird im Zuge des Änderungsverfahrens die zulässige Grundflächenzahl GRZ von bisher 0,4 auf 0,6 erhöht. Daraus leitet sich eine geringe zusätzlich überbaubare bzw. versiegelbare Fläche ab. Das Schutzgut Boden ist aufgrund der geringen zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen und den Vorteilen einer Innenentwicklung nicht nachteilig betroffen.</p>
	<p><b>Schutzgut WASSERHAUSHALT</b></p> <p>Auch das Schutzgut Wasserhaushalt ist durch die geplanten Änderungen nicht erheblich betroffen. Durch verschiedene bauliche Maßnahmen entstehen gegenüber dem heutigen Zustand Vorteile für den Wasserhaushalt.</p>
	<p><b>Schutzgut KLIMA</b></p> <p>Auswirkungen des Planvorhabens auf das Klima leiten sich allein aufgrund des vorübergehenden Verlustes von Stadtbäumen ab. In den städtebaulichen Entwürfen ist ein Ausgleich für entfallende Bäume durch Neupflanzungen vorgesehen, so dass keine nachhaltige Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten sind. Dazu tragen auch geplante Dachbegrünungen bei.</p>
	<p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>Das Landschaftsbild ist durch die geplante 9. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.</p>

- Fortsetzung der Zusammenfassenden Beurteilung -	
<b>KERNAUSSAGEN DER UMWELTPRÜFUNG</b>	
	Ergebnisse
<b>Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange</b>	- Kapitel ist nach der frühzeitigen Anhörung und der Offenlage zu ergänzen
<b>Fazit</b>	<p>Unter Umweltgesichtspunkten stellt sich die geplante Änderung des Bebauungsplans "Bulzen I - 9. Änderung" unproblematisch dar.</p> <p>Gegenüber dem heute rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Bulzen I - 8. Änderung" ergeben sich aus der 9. Änderung nur geringe nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter. Diese sind einerseits kaum erheblich und werden außerdem im Rahmen konkret vorliegender städtebaulicher Planungen innerhalb des Plangebietes durch ökologische Maßnahmen vollständig kompensiert.</p>

## **D LITERATURAUSWAHL UND QUELLENVERZEICHNIS**

### **Allgemeines**

- BAYERISCHER GEMEINDETAG (Dr. Franz Dirnberger): Die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung. Bayerische Gemeindezeitung 09/2001.
- INTERDISZIPLINÄRE ARBEITSGRUPPE BODENSCHUTZ BEIM AMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND BODENSCHUTZ WALDSHUT: Grundsätze des Bodenschutzes in Planungen und Gestattungsverfahren. Eine Arbeitshandreichung. Oktober 1992
- MARKS, R., MÜLLER, M. J., LESER, H. und KLINK, H.-J.: Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes (BA LVL). Zentrallausschuss für deutsche Landeskunde, Selbstverlag, Trier 1989
- UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Heft 31, Luft, Boden, Abfall. 9/95
- UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen. Heft 10, Luft, Boden, Abfall. 5/91
- STÜER, Prof. Dr. Bernhard, Rechtsanwalt und Notar: Der UVP-pflichtige Bebauungsplan, Münster.
- WIRZ, Stefan und KIEMSTEDT, Prof. Dr. Hans: Landschaftsplanung und Flächennutzungsplanung in Rheinland-Pfalz, Teil III - Fachliche Anleitung. Erarbeitet am Institut für Landschaftspflege und Naturschutz der Universität Hannover, Hannover 1989

### **Gesetze, Verordnungen, Richtlinien**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. 06.200 (BGBl. Nr. 39, S. 1818).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23. 01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993.
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 01.07.2004 (BGBl. S. 469).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995, GBl. S. 385, zuletzt geändert am 17.3.2005 GBl. S. 206
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I Nr. 6 vom 20.02.1990 S. 205), neugefasst durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 1757, 2797; geändert durch Art. 2 G v. 24.06.2005 I 1794.
- Gesetz zum Schutz des Bodens ( Bodenschutzgesetz - BodSchG )vom 24.06.1991, GBl. 1991, 434, zuletzt geändert durch Gesetz 12.12.1994 (GBl. S. 653), geändert durch Gesetz vom 20.11.2001 (GBl. S. 605).
- Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2332 und S. 2334), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214 .
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG. Zuletzt geändert am 29.10.2001. Neufassung durch Bekanntmachung vom 26.09.2002.
- Technische Anleitung Lärm 1998 - TA Lärm -. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) VwV vom 26. August 1998.
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft -. Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz.. Vom 24. Juli 2002.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen - 4. BImSchV - in der Fassung vom 14. März 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 06. Mai 2002.
- Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157).

### **Informationsunterlagen zum Untersuchungsgebiet**

Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg, 1:200000, Blatt CC 7918 Stuttgart-Süd mit Erläuterungen. Freiburg i. Br. 1993.

Große Scharmann, L.: Vierte Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Feststellungsbeschluss vom 06.07.2006

Große Scharmann, L.: Landschaftsplan

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: Potentielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten. Untersuchungen zur Landschaftsplanung; Band 21

Landesvermessungsamt Baden-Württemberg: Geologische Karte 1 : 25 000, Blatt 7918 Spaichingen.

Landesvermessungsamt Baden-Württemberg: Topographische Karte 1 : 25 000, Blatt 7918 Spaichingen.

Stadt Spaichingen: Bebauungsplanentwurf, Druckdatum 12.08.2008.