

**Bebauungsplan „Hofener Öschle III“/  
2. Änderung „Hofener Öschle I“ (Teilbereich) in Spaichingen**

**Begründung nach § 9 (8) BauGB**

**I. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeinderat hat am 24.04.1995 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Hofener Öschle III“ zu erstellen. Das Plangebiet mit einer Fläche von 3,7 ha hätte einen 2. Bauabschnitt „Hofener Öschle IV“ erforderlich gemacht. Es war abzusehen, dass sich der Grunderwerb verzögern würde. Deshalb wurde zwischenzeitlich das Baugebiet „Hinterer Grund III“ dessen Gesamtfläche im Eigentum der Stadt war, erschlossen. Heute ist dieses Gebiet bebaut. Die Stadt kann derzeit keine Wohnbauplätze für Spaichinger Bürger anbieten.

Nachdem der Aufkauf von Grundstücken im Bereich „Hofener Öschle III“ annähernd abgeschlossen ist, (es fehlen noch zwei Parzellen im Gesamtgebiet) hat der Gemeinderat am 12.04.1999 beschlossen, den Bebauungsplan mit einer geänderten Abgrenzung neu aufzustellen. „Hofener Öschle III“ und „Hofener Öschle IV“ werden zu „Hofener Öschle III“ mit einer Größe von 9,3012 ha zusammengefaßt. Hierin sind Flächen, die nicht zur Bebauung vorgesehen sind, Ausgleichsflächen am Schwampenbach und Entwässerungsgräben mit Begleitgrün (0,6686 ha) westlich des Baugebietes, enthalten.

**II. Rechtsverhältnisse**

Das geplante Baugebiet ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen (2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes – genehmigte Fassung) ausgewiesen. Zur Zeit wird die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Das geplante Baugebiet „Hofener Öschle III“ ist darin ebenfalls enthalten. Die Gebietsausweisung als Wohnbaufläche entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung und ist aus der genehmigten, vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Die städtebauliche Entwicklung ist den Zielen der Raumordnung angepaßt und fügt sich nahtlos an die angrenzende Bebauung. Die öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen der Detailplanung gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Wünsche und Anregungen des Technischen Ausschusses wurden in die Planung eingearbeitet. Im Plangebiet am Schwampenbach liegen zwei gem. § 24 a NatSchG geschützte Biotope. Diese bleiben von Eingriffen unberührt. Der Schwampenbach wird lage- und höhenmäßig nicht verändert. Einmündungen von Oberflächenwasser werden in Fließrichtung mit Gefälle, außerhalb der Biotope angeschlossen. Bachrandstreifen bleiben erhalten. Die Querung des Baches mit dem Fuß- und Radweg und mit der neu zu verlegenden Brunnenleitung beeinträchtigen die Talauflage und die natürlichen Über-schwemmungsflächen nicht.

Die Grundstücke befinden sich bis auf zwei Parzellen im Eigentum der Stadt Spaichingen. Es wird davon ausgegangen, dass ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung nicht notwendig wird.

Im südlichen Planbereich (Vogesenstraße) wird der genehmigte Bebauungsplan „Hofener Öschle I mit einer Fläche von ca. 0,2548 ha in den Bebauungsplan „Hofener Öschle III“ einbezogen. Im Überlappungsbereich wird die Verkehrserschließung und eine Baugrenze geringfügig geändert.

Die Grundstücksgrenzen im Anschlussbereich werden angepaßt. Durch die Überplanung wird die Teilbereichsfläche im Geltungsbereich „Hofener Öschle I“ aufgehoben. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hofener Öschle III“.

Das Gebiet soll in mindestens zwei Erschließungsabschnitte aufgeteilt werden.

### III. Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand. Der Geltungsbereich grenzt westlich an das Baugebiet „Hofener Öschle I + II“ und südlich an das Baugebiet „Schwampenbühl II“ an. Nördlich wird das Gebiet begrenzt durch die Parzellen 4500, 4557/2, 4562, 4563, 4564, 4565, 4566, 4567/1, 4567/2, 4569, 4570, 4571, 4572, 4573 und 4574. Die östliche Abgrenzung bilden die Parzellen 4372/1, 4362, 4356 und 4303. Über die Parzelle 4491 und über den Feldweg 4504/4 (Verdolungsstrecke) wird das Oberflächenwasser (Trennsystem) in den Schlüsselgraben abgeleitet.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Hauptleitung der Bodensee-Wasserversorgung (BWV), deren Leitungstrasse zwei Parzellen des Baugebietes quert. Im Schutzbereich der Leitung bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Die 20 kV-Leitung Spaichingen – Denkingen der Energie Baden-Württemberg (EnBW) tangiert das Baugebiet an gleicher Stelle wie die BWV, jedoch ohne Beschränkungen für die geplante Bebauung.

Die das Biotop Nr. 158 a querende Brunnenleitung wird stillgelegt und erhält zwischen den Gebäuden Kastanienweg 20 und 22 eine neue Trasse im öffentlichen Verkehrsbereich.

### IV. Bauliche Eingliederung und Plankonzept

#### a) Topographie und mögliche Beeinträchtigungen

Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten um 25 Höhenmeter, was ca. 6,25 % Gefälle entspricht. In Längsrichtung befindet sich ein leichter Höhenrücken, dem der geplante Geh- und Radweg folgt. Der Baugrund ist zur Bebauung mit Wohnhäusern geeignet.

Mächtige Decken aus Weißjurahangschutt über Opalinuston bedeckt den Planbereich. Kantige und plattige Kalkstücke sind mit tonigen Bestandteilen des untersten Weißen Jura und des obersten Braunen Jura gemischt. Lediglich in den Niederungen des Schwampenbaches und des Schlüsselgrabens sind quartäre Lehme und Kiese angeschwemmt worden.

Bei den Böden aus Jurahangschutt handelt es sich um ziemlich tiefgründige und humose Untergründe. Kleine Gesteinsstücke treten in den unteren Hangzonen etwas zurück, dafür nehmen gegenüber höher gelegenen Hangzonen lehmigtonige Abtragungs- und Verwitterungsmassen zu. Bei geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten und bei Besonderheiten, die beim Baugrubenaushub auftreten wird empfohlen, frühzeitig ingenieur-geologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (kürzeste Entfernung zur künftigen Wohnnutzung ca. 330 m). Bei ungünstiger Windrichtung könnten Geruchsemissionen auftreten.

Die Zufahrt zur Erddeponie „Hofener Ried“ erfolgt mittelfristig noch über das geplante Baugebiet „Hofener Öschle III“. Mit Beeinträchtigungen durch den Fahrverkehr und dessen Folgen ist zu rechnen.

Nordöstlich des Wohngebietes befindet sich auf Parzelle 3491/1 der Spielplatz „Hofener Wäldle“. Der Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebäuden beträgt ca. 65,00 m. Der Platz wird gelegentlich für Vereinsfeste genutzt. Vom Spielplatz können gewisse Störungen ausgehen.

Auf die unter Punkt III erwähnten Leitungen der BWV und EnBW wird verwiesen.

Die Parzellen zwischen dem nordöstlichen Baugebietsrand und dem Spielplatz sind mittelfristig zur Bebauung vorgesehen.

#### **b) Begrünungen, offene Wassergräben und Retentionszisternen**

Zwischen der geplanten Bebauung und dem Eichenweg wird die Talaue des Schwampenbaches mit 0,8611 ha von der Bebauung freigehalten. Der Grünbestand „Hofener Ried“ wurde durch Zukauf von einigen Privatparzellen vergrößert, um die Biotope Nr. 158 a und 158 b im Bestand zu sichern und um notwendige Ausgleichsflächen bereitzustellen. Mit den Begrünungen in diesem Bereich und auf den Parzellen 4501 und 4558 sowie weiteren Maßnahmen in den privaten Grundstücksbereichen sind die zu erwartenden Eingriffe durch die Baugebietsausweisung kompensiert.

In der Begründung werden Aussagen und Ergebnisse aus dem Gutachten zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 8 a BNatSchG nicht noch einmal dargelegt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und kann durch die künftigen Bauherren im Bauamt der Stadt Spaichingen eingesehen werden. Der Genehmigungsbehörde wurde bereits eine Fertigung im Zuge des § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt.

Bepflanzungen im Privatbereich sind über die Bauvorschriften definiert und teilweise Planbestandteil. Bepflanzungen im öffentlichen Bereich sind über den Bebauungsplan durch Plan-einschrieb geregelt.

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten. Die **Auffanggräben** für anfallendes Oberflächenwasser aus dem Gelände und dem Regenwasser der Dachflächen werden von der Stadt Spaichingen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen angelegt. Dort wo sich die Gräben auf Privatgrundstücken befinden, sind diese dauernd freizuhalten und funktionstüchtig zu pflegen und zu unterhalten. Ca. 85 % des Oberflächenwassers wird in den Schlüsselgräben abgeführt. Das Einleiten von Dachflächenwasser in den Schwampenbach erfolgt über vorgeschaltete **Retentionszisternen**, die für 15 Grundstücke zwingend gefordert werden. Diese Retentionszisternen müssen eine Größe von ca. 5 m<sup>3</sup> haben, die sich in ca. 3 m<sup>3</sup> - Speichervolumen und ca. 2 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen aufteilen. Die Stadt gewährt hierfür einen Zuschuss in Höhe von DM 1.000, wenn die Zisternen mit einer Drosseleinrichtung versehen werden und der Stadt die Kontrollbefugnis eingeräumt wird.

Das Dachflächenwasser der Gebäude Kastanienweg 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 und 24 wird über die gemeindeeigenen Parzellen oberflächlich in Richtung Schwampenbach abgeleitet.

### c) Baugebietsgröße und Bebauung

Das Gesamtgebiet hat entsprechend dem Geltungsbereich eine Größe von 9.3012 ha. Die Grünfläche „Hofener Ried“ ist 0.8611 ha groß. Die Retentionsflächen zur Regenwasserableitung einschließlich Begrünung sowie den angrenzenden Feldwegen sind 0.6686 ha groß.

Die zur Bebauung ausgewiesene Fläche hat eine Größe von 7.5167 ha. Nach Abzug der Verkehrsflächen (16,6 %) steht eine reine Baufläche von 6.2679 ha zur Verfügung. Bei 101 Bauplätzen für das Gesamtgebiet ergibt sich eine mittlere Bauplatzgröße von ca. 620 m<sup>2</sup>.

Der relativ hohe Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche resultiert aus dem geplanten Geh- und Radwegenetz.

Es ist ein **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO geplant, in welchem zweistöckige Wohngebäude bis max. 46° Dachneigung errichtet werden können. Dabei kann entweder das Dachgeschoss oder das Untergeschoss als Vollgeschoss genutzt werden. Die Gebäude wurden soweit wie möglich auf „Lücke“ gesetzt, um eine optimale Belichtung und Aussicht zu gewährleisten. Aus verkehrlichen und ökologischen Gesichtspunkten wird eine Beschränkung der **Wohnungszahl** nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 festgesetzt. Aus den gleichen Gründen und wegen der Breite der geplanten Erschließungsstraßen und dem Schneeräumdienst wird die Anzahl der zu errichtenden **Garagen/Stellplätze** abweichend von der LBO § 37 über die Bauvorschriften durch diese Satzung festgelegt.

Bei der Firstrichtung der Gebäude wurde darauf geachtet, dass die Gebäudestellung für eine Solarnutzung geeignet ist. Lediglich bei 13 Gebäuden (von 101) ist keine optimale Firstrichtung für die Solarnutzung möglich.

Falls bei den Erdarbeiten **Bodenfunde** auftreten, ist dies dem Landesdenkmalamt Freiburg frühzeitig zu melden.

## V. Erschließung

### a) Allgemeines

Die Baugebietserschließung erfolgt über eine Ringstraße (Kastanienweg), die mit einer Haupterschließung an die Vogesenstraße und einer zweiten Ausfahrt an den Weidenweg angebunden ist.

Das Baugebiet ist durchgangsverkehrsfrei. Es ist beabsichtigt, für das Plangebiet eine Geschwindigkeitsbegrenzung für den Fahrverkehr einzurichten (30 km-Zone). Zusätzliche bauliche Maßnahmen werden durch Fahrbahnverschwenkungen vorgesehen, die sich geschwindigkeitsreduzierend auswirken.

Neben dem Gehweg zur Vogesenstraße sind zur Anbindung in Richtung Stadtzentrum zwei Fuß- und Radwegverbindungen zum Eichenweg und zum Weidenweg geplant.

### b) Verkehrserschließung

Der Kastanienweg wird als Ring-Wohnstraße mit 5,50 m Breite und mit einseitigem Gehweg (1,50 m) geplant. Das gleiche gilt für den Fliederweg als Querverbindung. Die 4 Stichstraßen werden mit 4,75 m Breite und beidseitigem Sicherheitsstreifen (je 0,50 m Breite) ausgebaut.

Jeweils 2 Stichstraßen werden mit einem Weg von 4 m Breite verbunden. Diese Verbindungen haben ihre Funktion als Geh- und Radweg und zum Befahren für Schneeräum- und Müllfahrzeuge. Für den allgemeinen Fahrverkehr sind die beiden Verbindungsstraße gesperrt. Die Geh- und Radwege werden 3 m breit ausgebaut

### **c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die neuen Baugebiete in Hofen sind bislang vom ÖPNV nicht erschlossen. Eine Erschließung setzt aber eine konkrete, völlig neue Planung des Stadtverkehrs Spaichingen voraus.

Das Nahverkehrsamt des Landratsamtes will hierzu in der nächsten Zeit Vorschläge aufzeigen, die gemeinsam mit der Stadt und dem von der Stadt beauftragten Verkehrsplaner Schaechterle/Siebrand, Ulm, beraten werden sollen. Der Verkehrsplaner wird im Rahmen seines Auftrages zur Fortschreibung des Generalverkehrsplanes Vorschläge zum ÖPNV ausarbeiten.

### **d) Ruhender Verkehr**

Die Anlage zur Parkierung erfolgt entsprechend den Bauvorschriften auf den Privatgrundstücken. Durch die Konzeption der schmalen Stichstraßen, die der Flächenversiegelung entgegenwirken sollen, wird die Ausweisung von Stellplätzen bzw. Garagen, abweichend von den Erfordernissen der Landesbauordnung, festgelegt.

Stellplätze, Garagenvorflächen und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigem Material (Splitt, Rasengittersteine, Fahrstreifen o. ä.) ohne Betonunterbau zu befestigen.

### **e) Wasser- und Energieversorgung**

Eine ausreichende **Wasserversorgung** mit genügend hohem Wasserdruck ist im überwiegenden Bereich des Baugebietes gewährleistet. In einem kleineren Teilbereich (angrenzend in Richtung Spielplatz „Hofener Wäldle“) liegt der Wasserruhedruck an der Übergabestation (Wasseruhr) nur geringfügig über dem geforderten Mindestdruck mit 1,5 bar. Eventuell sind in diesem Bereich private Druckerhöhungsanlagen erforderlich. Die Wasserleitungen werden weitgehend als Ringleitung mit mindestens NW 100 aus Feuerlöschgründen verlegt. Im Plangebiet sind zwei Überflurhydranten geplant.

Die **Energieversorgung** wird einvernehmlich mit der EnBW geregelt. Die gewünschten Verteilerstandorte zur Versorgung mit Strom sind im Plan ausgewiesen. Die Standortempfehlung gilt auch für die Versorgung mit Schwachstrom.

### **f) Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser werden getrennt abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird im Südosten und im Nordwesten über offene Gräben, die teilweise als Retentionen und Versickerungen ausgeführt werden, den jeweiligen Vorflutern zugeleitet.

Für die Ableitung und den Anschluss an die Vorflüter wird ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

### g) Erschließungszeitraum

Das Gebiet soll dem Bedarf entsprechend erschlossen werden. Es ist geplant, mindestens 2 Bauabschnitte zu bilden. Unter der Voraussetzung, dass sich der Grunderwerb für die letzten Parzellen positiv gestaltet, kann im Jahr 2000 mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden.

### VI. Erschließungskosten für das Gesamtgebiet

Für das Baugebiet „Hofener Öschle III“ fallen voraussichtlich folgende Kosten an:  
Kostenstand 2/00 einschließlich Planungs- und Bauleitungskosten, jedoch ohne Vermessungskosten und Grunderwerb.

1.	Erschließung zum Baugebiet „Hofener Öschle III“ einschließlich Geh- und Radwege (Vogesenstraße, Weidenweg)	164.000 DM
2.	Straßenbau im Erschließungsgebiet (mit Gehwegen)	2.100.000 DM
3.	Geh- und Radwege 3,00 m breit – durchs Baugebiet und im Bereich des Schwampenbaches	247.000 DM
4.	Entwässerung (Trennsystem) im Erschließungsgebiet einschließlich Hausanschlüsse	2.050.000 DM
5.	Entwässerung (Hangwasser und Dachflächen) offene und verdolte Gräben	172.000 DM
6.	Verkehrsgrün (öffentliches Grün) Bäume und Sträucher	75.000 DM
7.	Beleuchtung (Straßen und Wege)	375.000 DM
8.	Wasserversorgung im Erschließungsgebiet inkl. 2 Überfluthydranten	717.000 DM
9.	Umlegung Brunnenleitung	60.000 DM
10.	Bezuschussung für Zisternen	40.000 DM
<b>Gesamtkosten incl. Mwst.</b>		<b>6.000.000 DM</b>

Die erforderlichen Kosten werden entsprechend der Realisierung der Erschließung in die jeweiligen Haushaltspläne eingestellt.

Die ermittelten Kosten können sich nach Ausführungsart und Zustand des Untergrundes noch geringfügig verändern. Exakte Ausschreibungen, die nach der Festlegung des Ausführungsmaterials vorgenommen werden, ergeben zu einem späteren Zeitpunkt genaue Werte.

*Teufel*