

**1. Änderung des Bebauungsplans „Wangen III“
mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I“ (Teilbereich)**

**Begründung nach § 9 (8) BauGB
mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 03.06.2013 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wangen III“ mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I“ einzuleiten. Ziel ist es, die Erweiterung der Betriebsflächen südlich der Einsteinstraße planungsrechtlich abzusichern.

Für einen im Gebiet „Eschenwasen I“ ansässigen Betrieb stehen hier keine weiteren Flächen zur Vergrößerung der Produktion zur Verfügung

Die Änderung beider Pläne ist notwendig, da die möglichen Erweiterungsflächen des Betriebs im benachbarten Gebiet Wangen III liegen und die zwei bestehenden Bebauungspläne hier keine zusammenhängende Bebauung erlauben. Neben den getrennten Baufeldern in beiden Plangebieten steht besonders das bestehende Biotop 188d um den am Westrand des Bebauungsplans Wangen III verlaufenden Unterbach 1b einer künftigen Betriebsentwicklung entgegen.

Daher ist die Verlegung dieses bestehenden Biotops 188d - Unterbach 1b – südlich der Eschenwasenstraße erforderlich. Der Bach wird nach Süden außerhalb des Geltungsbereichs verlegt und an das Biotop 188e - Unterbach 1a - angeschlossen.

Schließlich sind eine Ringerschließung und eine Stichstraße aus der bestehenden Planung „Wangen III“ in dieser Dimension nicht mehr erforderlich. Damit wird eine Zusammenführung der alten, um die Straßen verteilten Baugrenzen möglich.

Am Westrand des Geltungsbereichs soll dagegen eine Stichstraße mit Wendehammer gebaut werden, um hier weitere Betrieb ansiedeln zu können.

Im Süden wird das Gebiet von der geplanten Trasse der Umgehung der B14 begrenzt. Durch diesen zukünftigen Rand wird mit der Erschließung der neuen Flächen städtebaulich eine Lücke geschlossen und eine Abrundung der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete erreicht.

Die Nutzung als Industriegebiet (GI) besteht fort, doch wird eine Angleichung der Nutzungsschablonen erforderlich. Die beiden zu ändernden Pläne sind in großem Zeitabstand entstanden, so dass hier die alten Festsetzungen aktualisiert werden müssen.

Ebenso war im bestehenden Bebauungsplan die Bezeichnung der namenlosen Gewässer Unterbach 1a und 1b mit denen des Grünordnungsplans nicht identisch. Dies wird jetzt angeglichen.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen sind die beiden zu ändernden Plangebiete als bestehende gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung ist nicht erforderlich.

Die überplanten Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Für die geplante Bebauung sind keine Grundstücksveränderungen im eigentumsrechtlichen Sinn notwendig.

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.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird ein wasserrechtliches Verfahren zur Gewässerverlegung des Unterbach 1b erforderlich.

3. Lage des Baugebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf einer leicht nach Norden geneigten, größtenteils noch landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Die Erschließung des Gebiets über die Eschenwasen-/Einsteinstraße ist nördlich an die K 5913 (Schuraer Straße), östlich an die K 5912 (Hausener Straße) und den Westring angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Änderung „Wangen III“ mit 7. Änderung „Eschenwasen I“ (Teilbereich) befindet sich am südwestlichen Rand des Spaichinger Stadtgebiets. Die Straßenhöhe am Ostrand (Einsteinstraße) beträgt ca. 680,00m über NN, am Westrand (Eschenwasen) ca. 683,50m über NN.

Die Gesamtfläche des Plangebiets dieses Bebauungsplanes beträgt ca. 127.343 m².

Von dieser Gesamtfläche stehen ca. 70.362 m² als überplanbares Industriegebiet zur Verfügung. Die Straßenflächen umfassen 4.806 m², die unbebaubaren Grünflächen 52.175 m².

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Osten durch die Grundstücke

Flurst. Nr: 1375; 7013/1; 7045; 7046; 7025; 7047,

im Nordosten durch die Grundstücke

Flurst. Nr: 599/1; 1137(Teilfläche); 1159,

im Nordwesten durch die Grundstücke Flurst. Nr: 599/1;599/4; 599/9; 599/10; 599/15; 604/1; 604/2; 605/1,

im Süden durch die Grundstücke

Flurst. Nr: 1137; 606/2 (Teilfläche); 1204; 1205; 1213; 1122; 1131(Teilfläche); 1138/2 (Teilfläche); 1140 (Teilfläche).

Das Plangebiet wird von einer 110 KV und einer 20KV Freileitung der EnBW gequert bzw. tangiert.

Nach dem Zusammenfluss der Bäche Unterbach 1a und 1b befindet sich das Hochwasserrückhaltebecken Unterbach I mit einem Ein- und Rückstaubereich.

Bauliche Eingliederung

Das Plangebiet liegt zwischen den weitgehend bebauten Industriegebieten „Eschenwasen I und „Wangen II“. Nach Süden grenzt das Gebiet an die offene Landschaft. Die geplante Umgehungsstraße (B 14) wird hier weitgehend auf einem Damm verlaufen.

Mit der Änderung der Bebauungspläne beträgt der Anteil der bebauten Fläche knapp 60%. Der Herausnahme des Biotops 188d steht eine Reduzierung der geplanten Straßenflächen gegenüber.

Mit der Verlegung des Biotops südlich des Plangebiets wird zudem der Verlust der inneren Durchgrünung durch eine Eingrünung der Außengrenze ausgeglichen.

Der Untergrund besteht aus Opalinuston. Bei Gründungen ist auf ausreichende Gründungstiefe, bei Abgrabungen auf die geringe Standfestigkeit des verwitterten Opalinustons zu achten. Bei Gründungen mit höheren Punktlasten wird empfohlen, ein Fachbüro für ein Baugrundgutachten bzw. ein geologisches Gutachten zu beauftragen.

Im Bebauungsplan wird im Bereich des Unterbachs 1a eine ausreichend breite Abstandsfläche zu den geplanten Baugrenzen eingehalten.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die in der Vierten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen enthaltene Nutzungsart in den zu ändernden Plänen wurde unverändert übernommen.

Mit der Festsetzung einer Mindest- und Maximal-Gebäudehöhe sollen der städtebaulichen Situation entsprechend weder garagenartige Schuppen noch Hochregallager zugelassen werden.

So kann in der Ansicht von Süden eine Übergangszone zwischen den großen Fabrikgebäuden im Westen und den kleineren Betriebsgebäuden im Osten geschaffen werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften zur Dacheingrünung und zur Entwässerung entsprechen den Zielen der Wasserrückhaltung und der Entlastung des Kanalnetzes. Die Dachbegrünung verbessert zudem das Kleinklima und die Energiebilanz der einzelnen Gebäude.

Die Vorschriften zu Einfriedungen, Aufschüttungen und Werbeanlagen sollen die Gesamtwirkung des Gebiets nach außen, aber auch im Inneren gestalterisch beruhigen und eine Einheit des Gebiets in der Vielfalt der einzelnen Erscheinungsbilder anstreben.

6. Umweltschützende Belange

Für das Plangebiet werden der Umweltzustand und die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB untersucht. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG wurden die Schutzgüter bewertet und Vermeidungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Für die notwendige Verlegung des Biotops 188d und des darin verlaufenden Unterbachs 1b ist darüber hinaus eine Wasserrechtliche Genehmigung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Mit dieser soll der totholzreiche, gut strukturierte Gehölzstreifen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vögeln bewertet werden.

Bepflanzungen im Privatbereich sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen definiert, Bepflanzungen im öffentlichen Bereich durch Planeinschrieb geregelt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minimierung (Vermeidung) und Kompensation (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sind im Umweltbericht enthalten, der Teil dieser Begründung ist. Zum Teil fanden sie auch Eingang in die planungsrechtlichen Festsetzungen.

7. Schutzstreifen der Umgehungsstraße und der EnBW

Entlang der geplanten Umgehungsstraße Spaichingen/Balgheim (B14) ist vom Rand der befestigten Fahrbahn lt. § 9 Satz 1 (1) Fernstraßengesetz ein anbaufreier Streifen mit 20m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zufahrten zur Umgehungsstraße sowie Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken sowie Einzelzufahrten von den Grundstücken werden nicht zugelassen.

Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straße mit einem Zaun ohne Tor und Tür an den Böschungskanten abzugrenzen.

Stell- und Lagerflächen sind im anbaufreien Streifen zulässig. Hier sind auch gemäß der Bauvorschriften Bepflanzungen vorzunehmen.

Ansprüche auf Schutzmaßnahmen wegen Lärmimmissionen von der K 5912 und K 5913, sowie von der neuen B14 (Umgehungsstraße) können aus dem Bebauungsplan oder einer Baugenehmigung nicht, weder gegen die Stadt Spaichingen noch gegen den Träger der Stadtbaulast, abgeleitet werden.

Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen der EnBW sind grundsätzlich keine Gebäude zugelassen. Hinsichtlich der von den Leitungen ausgehenden elektromagnetischen Strahlung wird der Abstand der bebaubaren Flächen von 30m zur 110 KV-Leitung nach den aktuellen Richtlinien und Untersuchungen als ausreichend angesehen. Der Schutzstreifen der 20 KV-Leitung befindet teilweise sich innerhalb desjenigen der 110 KV-Leitung.

Im Nahbereich des Umspannwerks (zwischen Leidengraben, Unterbach 1a und Einsteinstraße) darf von ansiedelnden Betrieben keine nachteilige Auswirkung (Dämpfe, Stäube, Explosionen usw.) auf das Umspannwerk ausgehen. Wohnnutzungen sind in der Erdgeschossenebene unzulässig. Die Erdgeschossenebene soll der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Schallimmissionen des angrenzenden Umspannwerks der EnBW müssen von den als Ausnahme zugelassenen Wohnnutzern hingenommen werden.

Im Gesamtgebiet ist mit starken Untergrunddurchfeuchtungen zu rechnen. Tiefliegende Drainagen können nicht mehr an den Vorfluter angeschlossen werden. Bei einer Unterkellerung ist daher das Untergeschoss als wasserdichte Wanne mit Hebeanlage mit Anschluss an das Dachentwässerungssystem zu konzipieren. Beeinträchtigungen bei Gebäuden in Gewässernähe sind bei Hochwasser nicht völlig auszuschließen. Entsprechende Vorkehrungen sind von den Bauherren zu treffen. Ersatzansprüche können bei den Unterhaltspflichtigen der Gewässer nicht geltend gemacht werden.

8. Erschließung

a) Allgemeines

Mit einer Stichstraße und einer Betriebszufahrt werden die Flächen westlich des Biotops 188e erschlossen.

Für die Stichstraße östlich des Biotops sind die Anschlüsse der Versorgungsleitungen an der Einsteinstraße bereits vorhanden.

b) Verkehrserschließung

Die östliche Stichstraße mit ihrem Querschnitt von 6,50m gewährleistet den Begegnungsverkehr LKW/LKW und wird mit zwei Schrammborden von je 0,50m eingefasst. Die Wendeschleife für Lastzüge hat einen Innenradius von 5,30m und einen Außenradius von 12,50m.

Diese Stichstraße erhält keinen separaten Gehweg, da hier die Funktion des Gebiets, die Verkehrsfrequenz und die Straßenführung die Fußgänger auf der Fahrbahn nicht gefährden.

Der südliche Rand der Einsteinstraße wird als 2,00m breiter Parkstreifen und 1,50m breiter Gehweg ausgebaut.

Die westliche Stichstraße hat eine Breite von 6,50m, einen begleitenden Gehweg von 3,0m, einen Schrammbord von 0,50m auf der anderen Seite und eine Wendeplatte.

c) Ruhender Verkehr

Außer den Stellplätzen an der Einsteinstraße werden keine gesonderten PKW-Stellplätze im öffentlichen Raum ausgewiesen. Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind entsprechend der Landesbauordnung zu errichten.

PKW-Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen, LKW- und Hofflächen sowie Fahrgassen der PKW-Stellplätze sind gemäß der Bauvorschriften wasserundurchlässig zu befestigen.

d) Wasser- und Energieversorgung

Der **Wasserruhedruck** an der Übergabestelle (Wasseruhr) liegt bei ca. 5,0 bar

Die **Energieversorgung** wird einvernehmlich mit der EnBW-Regional AG geregelt.

e) Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem. Im Plangebiet anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen wird den Vorflutern Unterbach 1b und Leidengraben zugeführt.

Gebäudedrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden (Ziel: Reduzierung von Fremdwasser auf der Kläranlage).

f) Retentionszisternen

Für Gebäude ohne begrünte Dachflächen müssen Regenwasserzisternen errichtet werden, deren Nutzhalt von der Grundstücksgröße abhängig ist. Eine kontinuierliche Entleerung wird zwingend vorgeschrieben.

Dadurch soll bei Starkniederschlägen die Hochwassersituation im Stadtzentrum entlastet werden.

g) Hochwasserrückhaltung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen gelangt über den Unterbach 1a in des Hochwasserrückhaltebecken(HRB) Unterbach I, über den Leidengraben in das HRB „Leidengraben“.

h) Oberflächenwasserauffanggräben

Im südlichen Geltungsbereich werden außerhalb (talseitig) der geplanten Böschungen zur geplanten B 14 Wassergräben erstellt, die das Oberflächenwasser in die bestehenden Vorfluter ableiten. Die Gräben werden von der Stadt angelegt und sind von den künftigen Erwerbern zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft offen zu halten.

9. Erschließungszeitraum

Das Gebiet ist weitgehend erschlossen, lediglich die Stichstraße östlich des Biotops 188e wird nicht vor 2015 gebaut.

10. Erschließungskosten

Für die Realisierung der Bachverlegung fallen voraussichtlich Kosten von rund 100.000 € an.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Planerfordernis

Ein im Gebiet „Eschenwasen I“ ansässiges bedeutendes Unternehmen hat einen nachweisbaren großen Expansionsbedarf. Die Firma hat eine geeignete Fläche im Industriegebiet Wangen III erworben. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird diese Erweiterung planungsrechtlich gesichert.

Die Ausweisung dieser Erweiterungsflächen war zur Standortsicherung und Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen für die Stadt Spaichingen dringend geboten.

Daneben wurden auch neue Gewerbeflächen östlich des Biotops 188e und nördlich der Eschenwasenstraße ausgewiesen, sowie die bereits bebauten, vom B-Plan „Wangen III“ zum Teil abweichende Grundstücke im Anschluss an die Einsteinstraße planerisch angepasst.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltschutzbericht durch das Büro Große Scharmann, Waldenbuch erstellt worden, **02.12.2013**, der dieser Begründung als separater Bestandteil beigelegt wird. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Im Umweltbericht wurde der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt liegen besonders bei den Schutzgütern Arten und Biotop, Boden und Wasserhaushalt.

Schutzgutarten Arten und Biotop: hier wird die Fläche um 2275m² reduziert und ein Biotop mit besonders geschütztem Grauweiden Gebüsch wird halbiert. Die Kompensationsflächen können südlich des Plangebiets durch eine Neutrassierung des Unterbachs 1b geschaffen werden. Die Artenschutzrechtliche Prüfung hat der Biologe Matthias Kramer, Tübingen, durchgeführt. Insgesamt wurden 7 Brutvogelarten nachgewiesen, die sich nach der Gehölzentwicklung am neu anzulegenden Gewässerverlauf dort wieder ansiedeln können.

Schutzgut Boden: Durch Versiegelung gehen Bodenfunktionen verloren, doch ist die betroffene Fläche gering. Die Kompensation erfolgt über das bodenschutzrechtliche Ökokonto der Stadt Spaichingen:

Schutzgut Wasserhaushalt: Hier wirkt der Eingriff in das Fließgewässer Unterbach 1b schwer, doch kann dieser Verlust durch die Neutrassierung mit Anschluss an den Unterbach 1a südlich des Plangebiets kompensiert werden.

Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Stadt mit den weiteren Anforderungen des §1 BauGB abzuwägen.

In diesem Fall kommen besonders zur Abwägung: Die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen aber auch des Landschaftsbildes und des Erholungsraums.

Die Stadt hat in Abwägung der oben genannten Belange entschieden, dass die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen sind.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren

Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Es liegen keine Anregungen von Bürgern/innen vor.

3.2 Behördenbeteiligung

Bei den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange handelt es sich vielfach um Kenntnisnahmen, Anregungen und Hinweise. Der Aspekt der Verlegung des Unterbaches 1b und des Gehölzbestandes mit den Brutstätten der Vögel sowie die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wurden in engem Kontakt zwischen Stadt, Landschaftsplaner, Naturschutzbehörde und Wasserwirtschaftsamt beim Landratsamt abgestimmt.

Die Hinweise des Straßenbauamts beim Landratsamt zu Abstandflächen, Abschränkungen und Toren zur geplanten Umgehung der Bundesstraße B 14 waren bereits im bestehenden Bebauungsplan weitgehend berücksichtigt und wurden nun aktualisiert.

4. Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Es wurden mehrere Varianten geprüft, ob die Verlegung der Unterbachs 1b und die damit verbundene Aufgabe einer Teilfläche des Biotops 188d unterbleiben könnte und im Firmengelände integriert werden könnte.

Da hier jedoch ein vollwertiger Ersatz ausgeschlossen war, werden die Neutrassierung des Baches und die daran liegende Anpflanzung neue Grauweide-Gebüsche als nachhaltigere Lösung in den Bebauungsplan übernommen.

Auch die Ausweisung der überbaubaren Fläche wurde mit den Eigentümern und der Stadt mehrfach abgesprochen. Schließlich wurde eine große ungeteilte Fläche für die Firmenexpansion eingetragen, da hier noch keine konkreten Planungen vorliegen.

Alternative Standorte für die neuen Gewerbeflächen im Stadtgebiet wurden nicht geprüft, da es im aktuellen FNP keine vergleichbaren Flächen gibt.