Stadt SPAICHINGEN

NORDEN

Objektbezeichnung:

Bebauungsplan 2. Änderung "Wangen III" mit 7. Änderung BPlan "Eschenwasen I"

Planinhalt:	Lageplan			Maßstab:	M 1:1000
Gezeichnet:	Becker Große Scharmann	Gewerk:		Architekt:	L. Große Scharmann, Dipl.-Ing.
Geprüft:		Druckdatum:		Planbez.:	Stand: 17.10.2016 Satzungsbeschluss

Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch

Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GI — Industriegebiet
§ 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
§§ 16 und 17 BauNVO

Baumassenzahl als Höchstmaß
§§ 16 und 17 BauNVO

Traufhöhe max. 12,00 m mind. 6,00 m — Höhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß
§§ 16 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a — Abweichende Bauweise
Gebäudeformen über 50 m Länge sind zulässig.

Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Fahrbahn und Schrammbord

Gehweg

P — Stellplatz

Flächen für Versorgungsanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Freileitung
110 kV Hochspannungsleitung und 20 kV Mittelspannungsleitung

Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ö — Grünflächen - öffentlich

Verkehrsgrünflächen - öffentlich

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung der Flächen
Maßnahme - siehe textliche Erläuterung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Bindungen für Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Anzupflanzenden großkronige Bäume - öffentlich

Anzupflanzenden Obstbäume - öffentlich

Anzupflanzenden großkronige Bäume - privat

Anlegen von Strauchpflanzungen gemäß textlichen Erläuterungen

PFG 1 — Nrn. der Pflanzgebote
Siehe auch Planungsrechtliche Festsetzungen, insbesondere zu PFG 5, PFG 7 und PFG 9.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB

Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne

Besonders geschütztes Biotop

Inkraftreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens, Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtspiegel der Stadt Spaichingen am .....
ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 2. Änderung "Wangen III" mit 7. Änderung Bebauungsplan "Eschewasen I" ist damit am .....
in Kraft getreten.

Spaichingen, den .....

.....
Hans Georg Schuhmacher (Bürgermeister)

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wangen III“ mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I“

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 17.10.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wangen III“ mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) in Kraft getreten am 1. Januar 2014

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung.

Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 127 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007.

§ 1
Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 bis 4, die Bestandteil der Satzung sind, und zwar

Anlage 1:	Planentwurf vom 17.10.2016
Anlage 2:	Planungsrechtliche Festsetzungen vom 17.10.2016
Anlage 3:	Örtliche Bauvorschriften vom 17.10.2016
Anlage 4:	Begründung vom 17.10.2016

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planentwurf vom 17.10.2016 (Anlage 1), in dem seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 20.10.16

STADT SPAICHINGEN 6 KREIS TUTTLINGEN

Stadt SPAICHINGEN

Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan

2. Änderung Bebauungsplan „Wangen III“ mit 7. Änderung Bebauungsplan „Eschenwasen I“

Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 74 LBO

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 17. 10. 2016

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de

Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
Freiraum Gestaltung

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Auftraggeber: **STADT SPAICHINGEN**

Marktplatz 19
78549 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: 17.10.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen 4

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 5

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 5
2.1.1. Art der baulichen Nutzung 5
2.1.2. Maß der baulichen Nutzung 5

2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 6
2.2.1. Bauweise 6
2.2.2. Überbaubare Grundstücksflächen 6

2.3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 6
2.3.1. Stellplätze und Garagen 6
2.3.2. Nebenanlagen 6

2.4. Verkehrsflächen 6

2.5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen 6
2.5.1. Versorgungsleitungen, Verteileranlagen 6

2.6. Grünflächen 7
2.6.1. Grünflächen 7

2.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 7
2.7.1. Schonender Umgang mit Boden 7
2.7.2. Schutz öffentlicher Vegetationsflächen 7
2.7.3. Schutz privater Vegetationsflächen 7
2.7.4. Insektenfreundliche Beleuchtung 7

2.8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 8

2.9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 8
2.9.1. Öffentliche Pflanzgebote und -bindungen 8
2.9.2. Private Pflanzgebote und -bindungen 8

3. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften 9

3.1. Anbaufreier Streifen 9

3.2. Anbaubeschränkungszone 10

4. Ordnungswidrigkeiten 10

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl 1991 l S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GBl. S. 326, 331).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

GI = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.

2.1.1.1. Regelungen zur allgemeinen Zulässigkeit

Zugelassen sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- und Veredelungsbetrieben, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und eine Gesamtfläche von 200 m² nicht überschreiten.

Nicht zugelassen sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung (redaktionell umgestellt, inhaltlich unverändert).

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 17, 19 BauNVO

2.1.2.1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

§ 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl - GRZ - ist als Höchstmaß mit 0,8 festgesetzt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauGB zulässig sind (zulässige Grundfläche).

Stellplatzflächen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

2.1.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Die Mindesttraufhöhe über EFH beträgt 6,00 m. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen über EFH betragen 12,00 m.

Die Gebäude dürfen die festgesetzten Mindest- und Höchstmaße nicht unter- bzw. überschreiten. Die Traufhöhe ist das Maß am Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß des höchsten Punktes des Daches (First), bei Flachdächern der oberste Punkte des Daches, bei Pultdächern die höhere Pultseite.

2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 bis 23 BauNVO

2.2.1. Bauweise

§ 22 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Länge der Gebäudeformen darf 50,0 m überschreiten

2.2.1.1. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

2.2.2. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt.

2.2.2.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Vom Fahrbahnrand der geplanten Umgehungstraße (B14) ist ein Abstand von mindestens 20 m einzuhalten. Nebenanlagen und Garagen dürfen in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden.

2.3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO

2.3.1. Stellplätze und Garagen

§ 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.3.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans.

2.5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

2.5.1. Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Spaichingen ist nach § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen oder erstellen zu lassen.

2.6. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

2.6.1. Grünflächen

Gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans.

Die öffentlichen und privaten sind gemäß den Erläuterungen im Grünordnungsplan und der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu gestalten und zu unterhalten.

2.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.7.1. Schonender Umgang mit Boden

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligen Boden ausgeführt werden.

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Grundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Boden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

2.7.2. Schutz öffentlicher Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die als Öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Bereiche nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Die Grünflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

2.7.3. Schutz privater Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass über die üblichen Baugruben hinaus, alle nicht zu überbauenden oder nicht befestigten Grundstücksflächen nicht von baufahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

2.7.4. Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen.

2.8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh- Fahr- und Leitungsrechte gemäß den Plandarstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Zugunsten der EnBW-Regional AG sind Schutzstreifen für die 110 kV-Leitung von je 20 m rechts und links der Leitungsachse und Schutzstreifen für die 20 kV-Leitung von je 10 m rechts und links der Leitungsachse festgesetzt.

2.9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

2.9.1. Öffentliche Pflanzgebote und -bindungen

2.9.1.1. Pflanzung von Straßenbäumen - PFG 1

Entlang der Eschenwasenstraße sind im Parkstreifen 9 großkronige Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.9.1.2. Grüngestaltung am Leidengraben - PFG 2

Grünflächen entlang des Leidengrabens sind mit einer Baumreihe aus großkronigen Bäumen (s. Zeichnerischer Teil) zu bepflanzen. Ein Streifen von max. 2 m Breite ab dem Straßenrand kann als extensives Grünland unterhalten werden, maximal 3 x jährliche Mahd. Im anschließenden Gewässerrandstreifen ist eine Saumvegetation zu entwickeln. Abschnittsweise, auf ca. 20 bis 30 % der Gewässerstrecke, sind am Leidengraben weitere standorttypische Ufergehölze zu pflanzen.

2.9.1.3. Grüngestaltung an den Unterbächen 1a und 1b - PFG 3

Die Grünflächen entlang von Unterbachs 1a und 1b sind im Bereich der Gewässerrandstreifen durch extensive Grünlandbewirtschaftung (einschürige Wiese) ökologisch aufzuwerten. In Teilflächen der Gewässerrandstreifen ist durch Nutzungsaufgabe einer natürlichen Gehölzsukzession Raum zu geben. Ziel ist eine Ausdehnung der Ufergehölze und, soweit möglich, auch die Akzeptanz einer freien Laufentwicklung des Baches.

2.9.1.4. Grüngestaltung an den Unterbächen 1a und 1b - PFG 4

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Obstwiese ist mit großkronigen Baumarten und -sorten zu bepflanzen und dauerhaft als extensive Streuobstwiese zu unterhalten. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut abzuräumen. Eine Erhaltungsdüngung ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zulässig.

2.9.2. Private Pflanzgebote und -bindungen

2.9.2.1. Generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen - PFG 5

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger oder großkroniger heimischer Laubbaum lt. Pflanzenliste A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

2.9.2.2. Punktuelle Bepflanzung mit großkronigen Bäumen – PFG 6

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind großkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen. Die Unterpflanzung soll als artenreiche Wieseneinsaat hergestellt werden. Die Baumstandorte können an Grundstückseinfahrten angepasst werden. Der Abstand zum Fahrbahnrand soll ca. 2 bis 4 m betragen.

Die so gepflanzten Bäume können auf die generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen gemäß Ziffer 2.9.2.1 angerechnet werden.

2.9.2.3. Pflanzfestsetzung für private Stellplätze – PFG 7

Stellplatzreihen sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Mindestens pro 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Pflanzfläche muss mindestens 12 m^2 betragen. Diese ist als Rasenfläche oder bepflanzt mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu unterhalten.

Die so gepflanzten Bäume können auf die generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen gemäß Ziffer 2.9.2.1 angerechnet werden.

2.9.2.4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der geplanten Umgehung B 14 – PFG 8

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Schutzstreifen entlang der geplanten Umgehung B 14 sind als extensive Grünflächen zu unterhalten und gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

Die so gepflanzten Bäume können auf die generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen gemäß Ziffer 2.9.2.1 angerechnet werden.

Zusätzliche Forderungen zur Bepflanzung, die sich aus der Umweltprüfung zum Straßenbauvorhaben ergeben, werden von der Stadt durchgeführt. Die Unterhaltung und der Pflanzungen obliegt den künftigen Eigentümern (Teilbereich nördlich der geplanten B 14).

2.9.2.5. Gestaltung anderer nicht überbaubaren Grundstücksflächen – PFG 9

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Grünflächenanteil je Grundstück muss mindestens 80 % betragen.
Mindestens 50 % des Grünflächenanteils sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzenlisten A, B und C zu bepflanzen und zu unterhalten. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

Die so gepflanzten Bäume können auf die generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen gemäß Ziffer 2.9.2.1 angerechnet werden.

3. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1. Anbaufreier Streifen

Entlang der der geplanten Umgehungstraße Spaichingen / Balgheim (B14) ist gemäß § 9 Abs. 1 FStrG im Außenbereich ein anbaufreier Streifen mit 20 m Breite freizuhalten.

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

Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen dürfen in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden.

In diesem Streifen sind unter Beachtung verkehrssicherheitstechnischer Anforderungen ca. 40 hochstämmige großkronige Bäume zu pflanzen. Hecken sind hier nicht zulässig.

3.2. Anbaubeschränkungszone

Entlang der der geplanten Umgehungstraße Spaichingen / Balgheim (B14) gilt gemäß § 9 Abs. 2 FStrG längs der Straße ein Streifen bis 40 m Breite als Anbaubeschränkungszone.

„... Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. .... bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.“

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Aufgestellt:	Ausgefertigt:
Spaichingen, den	Spaichingen, den .....
.....	.....
Hans Georg Schuhmacher (Bürgermeister)	Hans Georg Schuhmacher (Bürgermeister)

Stadt SPAICHINGEN

Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan

2. Änderung Bebauungsplan „Wangen III“ mit 7. Änderung Bebauungsplan „Eschenwasen I“

Örtliche Bauvorschriften

nach § 74 **LBO**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 17. 10. 2016

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de

Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Auftraggeber: **STADT SPAICHINGEN**

Marktplatz 19
78549 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: 17.10.2016

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen 4

2 Örtliche Bauvorschriften 5

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 5
2.1.1 Gebäudehöhen 5
2.1.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungen 5
2.1.3 Solaranlagen 5

2.2 Werbeanlagen 5

2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen 6
2.3.1 Einfriedungen, Sicht- und Lärmschutz 6

2.4 Ableitung von Niederschlagswasser 6
2.4.1 Ableiten von Dachflächenwasser 6
2.4.2 Ableiten von Oberflächenwasser 6

3 Geplante Umgehungsstraße Spaichingen/ Balgheim im Zuge der B 14 7

3.1 Freizuhaltender Schutzstreifen 7

3.2 Zäune, Tore, Zufahrten 7

3.3 Entwässerung Straßenböschung 7

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GBl. S. 326, 331).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

2 Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.06.2016 und den Planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 15.06.2016 wird festgelegt:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen sind Mindest- und Höchstwerte. Die Höhen beziehen sich auf die im Baugenehmigungsverfahren festzusetzende Höhe des Rohfußbodens.

Als Traufhöhe bei Pultdächern gilt die untere Pultseite, bei Flachdächern die Gesamtgebäudehöhe. Die festgesetzte Mindesthöhe muss bei mindestens 40 % der Gebäudegrundfläche eingehalten werden.

2.1.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungen

Alle Gebäude sind mit bis zu 30° Grad geneigten Dächern zu versehen. Für die Nebendachflächen sind abweichende Dachformen zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig.

Zulässig sind metallgedeckte Dacheindeckungen, wenn die Oberflächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise (z.B. durch dauerhafte Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

Eine Begrünung der Dachflächen wird empfohlen.

2.1.3 Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern sind sie in die Dachfläche so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

2.2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie sind bis zur Dachkante zulässig. Die Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zeichen und Logos dürfen maximal 4,00 m² groß sein.

In Abhängigkeit von der Gebäudehöhe können Logos an einem freistehenden Pylon angebracht werden. Sie dürfen jedoch nicht innerhalb des 20 m breiten Anbauverbotsstreifen entlang der geplanten Umgehung B 14 Spaichingen / Balgheim errichtet werden. In der Anbaubeschränkungszone zwischen 20 und 40 m dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.

2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Grünflächenanteil je Grundstück muss mindestens 80 % betragen.

Mindestens 50 % des Grünflächenanteils sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzenlisten A, B und C zu bepflanzen und zu unterhalten. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden. Der Unterwuchs ist als Rasenfläche oder mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu unterhalten.

Extensive Dachbegrünungen werden mit 50 % ihrer Flächen auf das Gebot, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Grünflächen anzulegen, angerechnet.

2.3.1 Einfriedungen, Sicht- und Lärmschutz

Sofern Einfriedungen ausgeführt werden, sind sie als Gehölzhecke aus standortgerechten Gehölzen, als transparente Drahtgeflechtzäune, jeweils mit Hinterpflanzung durch laubtragende Hecken/Sträucher, auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen.

Sicht- und Lärmschutzeinrichtungen aus Holz, Metall, Mauerwerk oder Naturstein müssen mindestens 3,00 m hinter der Grundstücksgrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

Sichtschutz und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten, im Bereich der Sichtflächen (Sichtdreiecke) an Straßeneinmündungen jedoch nur max. 80 cm hoch sein.

2.4 Ableitung von Niederschlagswasser

2.4.1 Ableiten von Dachflächenwasser

Auf den Dachflächen anfallendes und sonstiges Oberflächenwasser sind dem Unterbach 1b oder dem Leidengraben als Vorfluter zuzuführen. Offene Zuleitungen sind mit Natursteinen einzufassen und mit einer Froschklappe zu versehen.

2.4.2 Ableiten von Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser auf belasteten Flächen, dazu zählen beispielsweise Straßen, betriebliche Fahr- und Rangierflächen, Warenumschlagplätze und Hofflächen, darf nicht zur Versickerung gebracht oder dem Vorfluter zugeleitet werden.

LKW-Stellplatzflächen, Fahrgassen, Lager- und Hofflächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser muss gegebenenfalls über eine Abwasservorbehandlungsanlage auf dem Grundstück und unter Einhaltung der betrieblichen Schutzmaßnahmen in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

PKW-Stellplätze sowie Lager- und Hofflächen auf denen nicht mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserdurchlässig herzustellen (Pflaster mit mindestens 2 cm Fugenabstand, Rassengittersteine etc.). Die Pflasterungen dürfen nicht auf einem Mörtelbett oder Betonbett verlegt werden.

Aus dem Plangebiet darf keinerlei Abwasser oder Oberflächenwasser der geplanten Umgehungstraße der B14 oder deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

3 Geplante Umgehungsstraße Spaichingen/ Balgheim im Zuge der B 14

3.1 Freizuhaltender Schutzstreifen

Entlang der geplanten Bundesstraße B 14 ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung und Werbung freizuhalten.

3.2 Zäune, Tore, Zufahrten

An die geplante Umgehungsstraße (B 14) angrenzende Grundstücke sind zu dieser durch einen Zaun mit einer Mindesthöhe von 1,50 m zu sichern. Tür- oder Toröffnungen sind hier nicht zulässig. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel am Böschungsfuß oder der Böschungskante.

Zufahrten und Zugänge zur geplanten Bundesstraße B 14 sind ebenfalls nicht zulässig.

3.3 Entwässerung Straßenböschung

Unterhalb des Böschungsfußes wird eine Entwässerungsmulde auf privatem Gelände angelegt, die an den Leidengraben oder den Unterbach 1 angeschlossen wird. Diese Entwässerungsmulde ist von den Grundstückseigentümern zu dulden und von ihnen auf Dauer freizuhalten. Der ungehinderte Abfluss ist sicherstellen.

Aufgestellt:	Ausgefertigt:
Spaichingen, den	Spaichingen, den .....
.....	.....
Hans Georg Schuhmacher	Hans Georg Schuhmacher
(Bürgermeister)	(Bürgermeister)

Stadt SPAICHINGEN

Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan

2. Änderung Bebauungsplan „Wangen III“ mit 7. Änderung Bebauungsplan „Eschenwasen I“ (Teilbereich)

Begründung

nach § 2a Abs. 1 BauGB

Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 17. 10. 2016

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de

Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Bestandteile und Anlagen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „2. Änderung Bebauungsplan „Wangen III“ mit 7. Änderung Bebauungsplan „Eschenwasen I“ besteht aus:

Bebauungsplan zeichnerischer Teil im M 1:500 vom 17.10.2016

Planungsrechtliche Festsetzungen vom 17.10.2016

Örtlichen Bauvorschriften vom 17.10.2016

und den Anlagen

Anlage 1 **Begründung** vom 17.10.2016

Anlage 2 **Umweltbericht mit Umweltprüfung**
vom 17.04.2014 (als Teil der Begründung)
Von einer Neuaufstellung oder Überarbeitung des Umweltberichtes vom 17.07.2014 kann abgesehen werden kann.

Anl. 1 zum Umweltbericht
Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG vom 18.07.2014.
Zur vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Bebauungsplans 2. Änderung „Wangen III“ mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I“ (Teilbereich) eine ergänzende Neubilanzierung vorgenommen.

Anl. 2 zum Umweltbericht
Artenschutzrechtliche Beurteilungen nach § 44 BNatSchG
Artenschutzrechtliche Prüfung“ von September 2013 und
Ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung“ von Juli 2014.
Im Rahmen des geplanten Bebauungsplan-Änderungsverfahren 2. Änderung „Wangen III“ mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I“ (Teilbereich) ergeben sich aus Sicht des Artenschutzes keine relevanten Aspekte, die eine erneute Prüfung erfordern würden.

Anlage 3 **Zusammenfassende Erklärung** vom 17.10.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung 6

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 6

1.2. Rechtsverhältnisse 7

1.3. Lage des Baugebiets und Geltungsbereich 7

2. Begründung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 8

2.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 8

2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 8
2.1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 9
2.1.3. Verkehrsflächen 10
2.1.4. Ver- und Entsorgung 10
2.1.5. Grünflächen 11
2.1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11
2.1.7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 13

2.2. Örtliche Bauvorschriften 15

2.2.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 15
2.2.2. Werbeanlagen 15
2.2.3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen 15
2.2.4. Ableiten von Niederschlagswasser 16

2.3. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften 17

2.3.1. Geplante Umgehungsstraße Spaichingen/ Balgheim im Zuge der B 14 17
2.3.2. Hochspannungsfreileitungen 18
2.3.3. Umspannwerk 18
2.3.4. Hinweise 18

3. Durchführung und Kosten 18

3.1. Erschließungszeitraum 18

3.2. Erschließungskosten 18

4. Umweltbericht 19

4.1. Strategische Umweltprüfung 19

4.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 19

4.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung 19

5. Verfahren und Abwägung 20

5.1. Aufstellungsbeschluss 20

5.2. Förmliche Beteiligung 20

5.2.1. Öffentliche Auslegung 20
5.2.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 20
5.2.3. Abwägung nach der Offenlage 20

5.3. Satzungsbeschluss 20

5.4. Öffentliche Bekanntmachung und Rechtsverbindlichkeit 20

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GBl. S. 326, 331).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans *1. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* im Rahmen der ***2. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)*** ist die Ansiedlung eines Unternehmens im Bereich des südöstlichen Baufeldes. Die hier inmitten des Baufeldes im rechtsverbindlichen Bebauungsplans festgesetzt Stichstraße mit Wendeplatte soll an den östlichen Rand des Baufeldes verschoben werden, damit ein hinreichend großes Baufeld für den sich ansiedelnden Betrieb geschaffen werden kann. Mit der Verlagerung soll der am Leidengraben festgesetzte Fuß-/Radweg entfallen, die Grünzäsur jedoch weitgehend erhalten bleiben.

Die Begründung zum Bebauungsplan zur *2. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* basiert in wesentlichen Teilen auf der Begründung zum rechtverbindlichen Bebauungsplan *1. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich).*

Aus der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wangen III" mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I":

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.

1.2. Rechtsverhältnisse

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. Der zur Genehmigung bereit liegende FNP 2030 - 6. Fortschreibung weist für das Plangebiet eine bestehende Gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aus.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung ist nicht erforderlich.
Die überplanten Grundstücke befinden sich zum Teil 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.

1.3. Lage des Baugebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf einer leicht nach Norden geneigten, in Teilen noch landwirtschaftlich genutzten Fläche. Nördlich der Eschenwasenstraße / Einsteinstraße und im Südwesten werden Baufelder bereits gewerblich genutzt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *2. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung „Eschenwasen I" (Teilbereich)* befindet sich am südwestlichen Rand des Spaichinger Stadtgebiets. Die Straßenhöhe am Ostrand (Einsteinstraße) beträgt ca. 680,00 m über NN, am Westrand (Eschenwasen) ca. 683,50 m über NN.

Die Gesamtfläche des Plangebiets des Bebauungsplanes beträgt ca. 127.343 m². Von dieser Gesamtfläche stehen ca. 97.700 m² als überplanbares Industriegebiet zur Verfügung. Die Straßenflächen umfassen ca. 5.500 m², die öffentlichen Grünflächen ca. 24.200 m².

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten durch die Flurstücke Nrn.: 1375; 7013/1; 7045; 7046; 7025; 7047,
- im Nordosten durch die Flurstücke Nrn.: 599/1; 1137 (Teilfläche); 1159,

- im Nordwesten durch die Flurstücke Nrn.: 599/1; 599/4; 599/9; 599/10; 599/15; 604/1; 604/2; 605/1 und
- im Süden durch die Flurstücke Nrn.: 1137; 606/2 (Teilfläche); 1204; 1205; 1213; 1122; 1131 (Teilfläche); 1138/2 (Teilfläche); 1140 (Teilfläche).

Das Plangebiet wird von einer 110 kV- und einer 20 kV-Freileitung der Netze BW gequert bzw. tangiert.

Im Anschluss an den 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"*. Im Süden grenzt das Gebiet an die offene Landschaft. Die geplante Umgehungstraße (B 14) soll hier weitgehend auf einem Damm verlaufen.

Mit der Änderung der Bebauungspläne beträgt der Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ 0,8) ca. 60 %. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan stand *„der Herausnahme des Biotops 188d 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. Im Bebauungsplan wird im Bereich des Unterbachs 1a eine ausreichend breite Abstandsfläche zu den geplanten Baugrenzen eingehalten."*

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.

2. Begründung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

2.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist ein **Industriegebiet (GI)** nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- und Veredelungsbetrieben, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und eine Gesamtfläche von 200 m² nicht überschreiten, zugelassen.

Nicht zugelassen sind dagegen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der

Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung (redaktionell umgestellt, inhaltlich unverändert).

2.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine **Grundflächenzahl - GRZ - als Höchstmaß mit 0,8** festgesetzt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauGB zulässig sind (zulässige Grundfläche). Damit wird der Bebauungsplan den Anforderungen an eine wirtschaftliche industrielle Standortentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Boden gerecht. Die baulichen Entwicklungsbereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen geregelt.

Stellplatzflächen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

Mit der Festsetzung einer **Mindest- und Maximalhöhe von Gebäuden** 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. Die Mindesttraufhöhe über EFH beträgt 6,00 m. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen über EFH betragen 12,00 m. Die Gebäude dürfen die festgesetzten Mindest- und Höchstmaße nicht unter- bzw. überschreiten. Die Traufhöhe ist das Maß am Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß des höchsten Punktes des Daches (First), bei Flachdächern der oberste Punkte des Daches, bei Pultdächern die höhere Pultseite.

2.1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1.2.1. Bauweise

Um den industriellen Nutzungsanforderungen gerecht zu werden wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Länge der Gebäudeformen darf 50,0 m überschreiten. Die im Plan eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten

2.1.2.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die gemäß § 23 BauNVO überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen beschreiben in der Tiefe klar definierte Baufelder. Sie geben die maximale und möglichst auszunutzende Bautiefe vor.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zugelassen.

Vom Fahrbahnrand der geplanten Umgehungstraße (B14) ist ein Abstand von mindestens 20 m einzuhalten. In dieser Anbauverbotsstreifen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen und Garagen errichtet werden.

2.1.3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.1.3.1. Erschließung

Erschließungsstraßen

Die öffentliche Erschließung besteht aus den vorhandenen, ineinander übergehenden Haupterschließungsstraßen Eschenwasen und Einsteinstraße. Der südliche Rand der Einsteinstraße wird als 2,00 m breiter Parkstreifen und 1,50 m bis 2,00 m breiter Gehweg ausgebaut.

Mit einer Stichstraße werden Flächen westlich des Biotops 188e erschlossen. Die westliche Stichstraße hat eine Breite von 6,50 m, einen begleitenden Gehweg von 1,50 m sowie einem Schrammbord von 0,50 m Breite auf der gegenüberliegenden Seite Eine Wendeplatte ist vorgesehen.

Eine Betriebszufahrt erschließt weitere Bauflächen südlich der Haupterschließungsstraße.

Neben diesen beiden Stichstraßen, die die südlichen Baufelder bedarfsgerecht erschließen, wird eine dritte Stichstraße im südöstlichen Baufeld im Rahmen der aktuellen Änderung des Bebauungsplans an die östliche Grenze des Baufeldes verlegt. Die Breite der verlegten Stichstraße im südöstlichen Baufeld beträgt 6,50 m. Sie gewährleistet den Begegnungsverkehr LKW/LKW. Die Stichstraße erhält keinen separaten Gehweg, da hier die Funktion des Gebiets, die Verkehrsfrequenz und die Straßenführung die Fußgänger auf der Fahrbahn nicht gefährden.

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.

2.1.4. Ver- und Entsorgung

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.

Abwasserbeseitigung

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

Da eine Reduzierung von Fremdwasser auf der Kläranlage angestrebt wird dürfen Gebäudedrainagen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Retentionszisternen

Bei Starkniederschlägen soll die Hochwassersituation im Stadtzentrum entlastet werden. Für Gebäude ohne begrünte Dachflächen müssen deshalb Regenwasserzisternen errichtet werden, deren Nutzinhalt von der Grundstücksgröße abhängig ist. Eine kontinuierliche Entleerung wird zwingend vorgeschrieben.

Hochwasserrückhaltung

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

Auffanggräben für Oberflächenwasser

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.

2.1.5. Grünflächen

- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten öffentlichen Grünflächen folgen den Gewässerläufen *Unterbach 1b, Unterbach 1a* und *Leidengraben* (von West nach Ost) mit ihren zum Teil tiefen Böschungen. Die Grünflächen sichern die Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite sowie die dort zum Teil ausgewiesenen Besonders geschützten Biotope.

2.1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bebauungspläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas im Bebauungsplan besonders zu berücksichtigen.

Weiterhin ist zu prüfen, ob mit den Änderungen im Rahmen des Bebauungsplans *2. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung BPlan „Eschenwasen I" (Teilbereich)* erneut Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden und ob diese Eingriffe vermieden oder minimiert werden können. Der Bebauungsplan hat Festsetzungen zu treffen, die einen Beitrag zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen oder zu deren Ausgleich leisten. Darüber hinaus tragen die festgesetzten ökologischen Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Planungskonzeption bei.

Die Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzfestsetzungen sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Minimierung der Eingriffsfolgen
- Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft
- Landschaftsgerechte Einbindung des Industriestandortes
- Eingrünung des südlichen Ortsrandes im Bereich der geplanten Umgehung B 14 Spaichingen / Balgheim
- Schaffung von Lebens- und Teillebensraum für landschaftsraumtypische Tiere und Pflanzen.

2.1.6.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Realisierung des Bebauungsplans können Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden. Bereits im Rahmen vorausgehender Bebauungsplanverfahrens war daher zu prüfen, inwieweit diese Eingriffe vermieden oder minimiert werden können. In den Bebauungsplänen wurden Festsetzungen getroffen, die einen Beitrag zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen oder zu deren Ausgleich leisten. Darüber hinaus tragen die festgesetzten ökologischen Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Planungskonzeption bei.

Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan *1. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* ist eine Ausgleichsmaßnahme „Anpflanzen einer Obstwiese" im Bereich der Hochspannungsleitungen festgesetzt. Die Festsetzung wird im aktuellen Bebauungsplan-Änderungsverfahren beibehalten. Lediglich der am Rande des Leidengrabens festgesetzte Fuß-/Radweg entfällt.

2.1.6.2. Schutz von Boden

Um den gesetzlich vorgeschriebenen Schutz von Boden zu gewährleisten, sind Festsetzungen getroffen worden, die einen schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut gewährleisten sollen. Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden und zum Schutz von festgesetzten Grünflächen sind folgende Maßnahmen festgesetzt worden:

- Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligen Boden ausgeführt werden.
- Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Grundstücken aufzubringen.
- Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Boden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.
- Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass umgebende Grünflächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

2.1.6.3. Schutz von Vegetationsflächen

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in festgesetzte öffentliche und private Grünflächen sind folgende Maßnahmen festgesetzt worden:

- Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass umgebende Grünflächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

2.1.6.4. Artenschutz

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen.

2.1.7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Pflanzungen sind ein bedeutendes städtebauliches und landschaftliches Gestaltungsmittel (Übergänge, optische Raumwirksamkeit, Identifikation, Charakterisierung eines Raums). Zur inneren Durchgrünung und zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild sind Pflanzungen sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Grundstücken erforderlich.

Neben den wenigen punktuellen Festsetzungen für großkronige Bäume entlang der Erschließungsstraße soll auf den privaten Grundstücken im Wesentlichen ein generelles Pflanzgebot für großkronige Bäume zum Tragen kommen. Ein generelles Pflanzgebot gewährleistet den Grundeigentümern eine große Flexibilität hinsichtlich der zu wählenden Standorte für die zu pflanzenden Bäume.

Ein besonderes Augenmerk gilt dem Übergang zur freien Landschaft. Hier sollen bis zum Bau der geplanten Umgehung B14 Spaichingen / Balgheim großkronige Bäume den industriell strukturierten Ortsrand in das Landschaftsbild einbinden.

Mit den Festsetzungen für Pflanzbindungen werden folgende Funktionen erfüllt:

- Landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbegebietes
- Innere Durchgrünung des Gewerbestandortes als städtebauliches Gestaltungs-mittel
- Schaffung von Lebensraum für Tiere
- Kleinklimatischer Ausgleich (Temperaturausgleich, Staubbindung usw.)
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich.

2.1.7.1. Öffentliche Pflanzgebote und -bindungen

Pflanzung von Straßenbäumen - PFG 1

Entlang der Eschenwasenstraße sind im Parkstreifen 9 großkronige Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Grüngestaltung am Leidengraben - PFG 2

Grünflächen entlang des Leidengrabens sind mit einer Baumreihe aus großkronigen Bäumen (s. Zeichnerischer Teil) zu bepflanzen. Ein Streifen von max. 2 m Breite ab dem Straßenrand kann als extensives Grünland unterhalten werden, maximal 3 x jährliche Mahd. Im anschließenden Gewässerrandstreifen ist eine Saumvegetation zu entwickeln. Abschnittsweise, auf ca. 20 bis 30 % der Gewässerstrecke, sind am Leidengraben weitere standorttypische Ufergehölze zu pflanzen.

Grüngestaltung an den Unterbächen 1a und 1b - PFG 3

Die Grünflächen entlang von Unterbachs 1a und 1b sind im Bereich der Gewässerrandstreifen durch extensive Grünlandbewirtschaftung (einschürige Wiese) ökologisch aufzuwerten. In Teilflächen der Gewässerrandstreifen ist durch Nutzungsaufgabe einer natürlichen Gehölzsukzession Raum zu geben. Ziel ist eine Ausdehnung der Ufergehölze und, soweit möglich, auch die Akzeptanz einer freien Laufentwicklung des Baches.

Grüngestaltung an den Unterbächen 1a und 1b - PFG 4

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Obstwiese ist mit großkronigen Baumarten und -sorten zu bepflanzen und dauerhaft als extensive Streuobstwiese zu unterhalten. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut abzuräumen. Eine Erhaltungsdüngung ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zulässig.

2.1.7.2. Private Pflanzgebote und -bindungen

Generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen - PFG 5

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger oder großkroniger heimischer Laubbaum lt. Pflanzenliste A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Punktuelle Bepflanzung mit großkronigen Bäumen – PFG 6

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind großkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen. Die Unterpflanzung soll als artenreiche Wieseneinsaat hergestellt werden. Die Baumstandorte können an Grundstückseinfahrten angepasst werden. Der Abstand zum Fahrbahnrand soll ca. 2 bis 4 m betragen.

Die so gepflanzten Bäume können auf die generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen gemäß Ziffer 2.9.2.1 angerechnet werden.

Pflanzfestsetzung für private Stellplätze – PFG 7

Stellplatzreihen sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Mindestens pro 5 Stellplätze ist ein hoch-stämmiger, großkroniger Laubbaum (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Pflanzfläche muss mindestens 12 m2 betragen. Diese ist als Rasenfläche oder bepflanzt mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu unterhalten.

Die so gepflanzten Bäume können auf die generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen gemäß Ziffer 2.9.2.1 angerechnet werden.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der geplanten Umgehung B 14 – PFG 8

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Schutzstreifen entlang der geplanten Umgehung B 14 sind als extensive Grünflächen zu unterhalten und gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

Die so gepflanzten Bäume können auf die generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen gemäß Ziffer 2.9.2.1 angerechnet werden.

Zusätzliche Forderungen zur Bepflanzung, die sich aus der Umweltprüfung zum Straßenbauvorhaben ergeben, werden von der Stadt durchgeführt. Die Unterhaltung und der Pflanzungen obliegt den künftigen Eigentümern (Teilbereich nördlich der geplanten B 14).

Gestaltung anderer nicht überbaubaren Grundstücksflächen – PFG 9

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Grünflächenanteil je Grundstück muss mindestens 80 % betragen.

Mindestens 50 % des Grünflächenanteils sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzen-listen A, B und C zu bepflanzen und zu unterhalten. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

Die so gepflanzten Bäume können auf die generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen gemäß Ziffer 2.9.2.1 angerechnet werden.

2.2. Örtliche Bauvorschriften

2.2.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen sind Mindest- und Höchstwerte. Die Höhen beziehen sich auf die im Baugenehmigungsverfahren festzusetzende Höhe des Rohfußbodens. Als Traufhöhe bei Pultdächern gilt die untere Pultseite, bei Flachdächern die Gesamtgebäudehöhe. Die festgesetzte Mindesthöhe muss bei mindestens 40 % der Gebäudegrundfläche eingehalten werden.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungen

Alle Gebäude sind mit bis zu 30° Grad geneigten Dächern zu versehen. Für die Nebendachflächen sind abweichende Dachformen zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig.

Zulässig sind metallgedeckte Dacheindeckungen, wenn die Oberflächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise (z.B. durch dauerhafte Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

Eine Begrünung der Dachflächen wird empfohlen.

Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern sind sie in die Dachfläche so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

2.2.2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie sind bis zur Dachkante zulässig. Die Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zeichen und Logos dürfen maximal 4,00 m² groß sein.

In Abhängigkeit von der Gebäudehöhe können Logos an einem freistehenden Pylon angebracht werden. Sie dürfen jedoch nicht innerhalb des 20 m breiten Anbauverbotsstreifen entlang der geplanten Umgehung B 14 Spaichingen / Balgheim errichtet werden. In der Anbaubeschränkungszone zwischen 20 und 40 m dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.

2.2.3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Grünflächenanteil je Grundstück muss mindestens 80 % betragen. Mindestens 50 % des Grünflächenanteils sind

mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzenlisten A, B und C zu bepflanzen und zu unterhalten. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden. Der Unterwuchs ist als Rasenfläche oder mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu unterhalten.

Extensive Dachbegrünungen werden mit 50 % ihrer Flächen auf das Gebot, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Grünflächen anzulegen, angerechnet.

Einfriedungen, Sicht- und Lärmschutz

Sofern Einfriedungen ausgeführt werden, sind sie als Gehölzhecke aus standortgerechten Gehölzen, als transparente Drahtgeflechtzäune, jeweils mit Hinterpflanzung durch laubtragende Hecken/Sträucher, auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen.

Sicht- und Lärmschutzeinrichtungen aus Holz, Metall, Mauerwerk oder Naturstein müssen mindestens 3,00 m hinter der Grundstücksgrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Sichtschutz und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten, im Bereich der Sichtflächen (Sichtdreiecke) an Straßeneinmündungen jedoch nur max. 80 cm hoch sein.

Höhenlage der Grundstücke

Die Höhenlage der Grundstücke ist durch das Niveau der Erschließungsflächen vorgegeben. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung der Schuppen sowie von Zufahrten sind nicht zulässig

2.2.4. Ableiten von Niederschlagswasser

Ableiten von Dachflächenwasser

Auf den Dachflächen anfallendes und sonstiges Oberflächenwasser sind dem Unterbach 1b oder dem Leidengraben als Vorfluter zuzuführen. Offene Zuleitungen sind mit Natursteinen einzufassen und mit einer Froschklappe zu versehen.

Ableiten von Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser auf belasteten Flächen, dazu zählen beispielsweise Straßen, betriebliche Fahr- und Rangierflächen, Warenumschlagplätze und Hofflächen, darf nicht zur Versickerung gebracht oder dem Vorfluter zugeleitet werden.

LKW-Stellplatzflächen, Fahrgassen, Lager- und Hofflächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser muss gegebenenfalls über eine Abwasservorbehandlungsanlage auf dem Grundstück und unter Einhaltung der betrieblichen Schutzmaßnahmen in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

PKW-Stellplätze sowie Lager- und Hofflächen auf denen nicht mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserdurchlässig herzustellen (Pflaster mit mindestens 2 cm Fugenabstand, Rassengittersteine etc.). Die Pflasterungen dürfen nicht auf einem Mörtelbett oder Betonbett verlegt werden.

Aus dem Plangebiet darf keinerlei Abwasser oder Oberflächenwasser der geplanten Umgehungstraße der B14 oder deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

2.3. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

§ 9 Abs. 6 BauGB

2.3.1. Geplante Umgehungsstraße Spaichingen/ Balgheim im Zuge der B 14

Anbaufreier Streifen

Entlang der der geplanten Umgehungstraße B14 Spaichingen / Balgheim ist gemäß § 9 FStrG im Außenbereich ein anbaufreier Streifen mit 20 m Breite freizuhalten. Stell- und Lagerflächen sind im anbaufreien Streifen zulässig.

In diesem Streifen sind unter Beachtung verkehrssicherheitstechnischer Anforderungen ca. 40 hochstämmige großkronige Bäume zu pflanzen. Hecken sind hier nicht zulässig.

Anbaubeschränkungszone

Entlang der der geplanten Umgehungstraße B14 Spaichingen / Balgheim gilt gemäß § 9 Abs. 2 FStrG längs der Straße ein Streifen bis 40 m Breite als Anbaubeschränkungszone. In der Anbaubeschränkungszone bedürfen in der Regel Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Zufahrten

Zufahrten und Zugänge zur geplanten Umgehungsstraße (B14), weiterhin 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 (siehe unten).

Zäune, Tore

An die geplante Umgehungsstraße (B 14) angrenzende Grundstücke sind zu dieser durch einen Zaun mit einer Mindesthöhe von 1,50 m zu sichern. Tür- oder Toröffnungen sind hier nicht zulässig. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel am Böschungsfuß oder der Böschungskante.

Entwässerung Straßenböschung

Unterhalb des Böschungsfußes wird eine Entwässerungsmulde auf privatem Gelände angelegt, die an den Leidengraben oder den Unterbach 1 angeschlossen wird. Diese Entwässerungsmulde ist von den Grundstückseigentümern zu dulden und von ihnen auf Dauer freizuhalten. Der ungehinderte Abfluss ist sicherstellen.

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

Schutzmaßnahmen

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

2.3.2. Hochspannungsfreileitungen

Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen der EnBW (Netze BW GmbH) sind grundsätzlich keine Gebäude zugelassen. Hinsichtlich der von den Leitungen ausgehenden elektromagnetischen Strahlung wird der Abstand der bebaubaren Flächen von 30 m zur 110 kV-Leitung nach den aktuellen Richtlinien und Untersuchungen als ausreichend angesehen. Der Schutzstreifen der 20 kV-Leitung überschneidet sich teilweise mit dem Schutzstreifen der 110 KV-Leitung.

2.3.3. Umspannwerk

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 Erdgeschossebene unzulässig. Die Erdgeschossebene soll der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

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

2.3.4. Hinweise

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.

3. Durchführung und Kosten

3.1. Erschließungszeitraum

Das Gebiet ist weitgehend erschlossen.

3.2. Erschließungskosten

Ein großer Teil der Erschließung ist bereits vorhanden und abgerechnet.

Für die Realisierung der Bachverlegung sind Kosten in Höhe von rund 60.000 € angefallen, die Erschließungsstraße ist mit Kosten in Höhe von ca. 100.000 € kalkuliert.

4. Umweltbericht

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB wurde im Jahr 2014 zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan *1. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* ein Umweltbericht mit Umweltprüfung erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Die im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahren *2. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* **vorgesehenen Änderungen haben keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen, so dass von einer Neuaufstellung oder Überarbeitung des Umweltberichtes vom 17.07.2014 abgesehen werden kann.**

4.1. Strategische Umweltprüfung

Die Strategische Umweltprüfung - SUP -, auch als Plan-Umweltprüfung bezeichnet -, ist ein durch EG-Richtlinie vorgesehenes systematisches Prüfungsverfahren, mit dem Umweltaspekte u. a. bei Planungen, "strategisch vorausschauend" untersucht und geprüft werden.

In Deutschland erfolgte die Umsetzung der EG-Richtlinie zum einen durch das Gesetz über die Strategische Umweltprüfung (SUPG), das das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG ergänzt hat. Für die Bauleitplanung erfolgte eine Umsetzung im Baugesetzbuch (BauGB), dort als so genannte Umweltprüfung - UP - im Rahmen des Umweltberichtes - UB (§§ 2 und 2a BauGB).

4.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan *1. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 18.07.2014 nach § 14 ff NatSchG als **Anlage 1 zum Umweltbericht** erstellt.

Zur naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Grünflächen, Nr. 20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Nr. 25 a und b Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden.

Zur vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Bebauungsplans *2. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* eine ergänzende Neubilanzierung vorgenommen.

4.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan *1. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung nach § 44 BNatSchG als Anlage 2 zum Umweltbericht erstellt. Vom Gutachterbüro Dipl.-Biol. Mathias Kramer, Tübingen, wurde dazu eine *„Ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung"* von Juli 2014 und zuvor eine *„Artenschutzrechtliche Prüfung"* von September 2013 vorgelegt.

Im Rahmen des geplanten Bebauungsplan-Änderungsverfahren *2. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* ergeben sich aus Sicht des Artenschutzes keine relevanten Aspekte, die eine erneute Prüfung erfordern würden.

5. Verfahren und Abwägung

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Spaichingen hat in öffentlicher Sitzung am 23.05.2016 den Änderungsbeschluss zum Bebauungsplans *„2. Änderung Bebauungsplan „Wangen III" mit 7. Änderung Bebauungsplan „Eschenwasen I" (Teilbereich)"* gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Förmliche Beteiligung

5.2.1. Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat Spaichingen beschloss in seiner Sitzung am 04.07.2016 den Planentwurf. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Veröffentlichung im Stadtspiegel der Stadt Spaichingen am 14.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 21.07.2016 bis einschließlich 22.08.2016 fand die Öffentliche Auslegung statt.

5.2.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 05.07.2016 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Planunterlagen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

5.2.3. Abwägung nach der Offenlage

In seiner Sitzung am 17.10.2016 befasste sich der Gemeinderat Spaichingen im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden.

In die Abwägung wurden insbesondere folgende von den Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange vorgetragene Hinweise und Anregungen eingestellt:

- Ergänzung des Kapitels *Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften* in den Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen zum FStrG über eine Anbaubeschränkungszone entlang der geplanten Umgehung Spaichingen / Balgheim (B14).

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

5.3. Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung 17.10.2016 fasste der Gemeinderat Spaichingen den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan *„2. Änderung Bebauungsplan „Wangen III" mit 7. Änderung Bebauungsplan „Eschenwasen I" (Teilbereich)".*

5.4. Öffentliche Bekanntmachung und Rechtsverbindlichkeit

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Stadtspiegel Spaichingen am 20.10.16 wurde der Bebauungsplan *„2. Änderung Bebauungsplan „Wangen III" mit 7. Änderung Bebauungsplan „Eschenwasen I" (Teilbereich)"* rechtsverbindlich.

Aufgestellt:

Spaichingen, den 20.10.16

i.A. Oliver Fetzel

Hans Georg Schuhmacher
(Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Spaichingen, den 20.10.16

Stadt Spaichingen 11 Kreis Tuttlingen

i.A. Oliver Fetzel

Hans Georg Schuhmacher
(Bürgermeister)

Stadt SPAICHINGEN

Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan

2. Änderung Bebauungsplan „Wangen III“ mit 7. Änderung Bebauungsplan „Eschenwasen I“ (Teilbereich)

Ergänzende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

nach § 14 ff BNatSchG

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Planungsstand: 17. 06. 2016

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de

Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
Freiraum Gestaltung

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Auftraggeber: **STADT SPAICHINGEN**

Marktplatz 19
78549 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: 17.10.2016

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einführung**	**4**
1.1.	Anlass zur Bebauungsplanänderung	5
1.2.	Kurzbeschreibung der geplanten Änderungen	5
1.3.	Rechtsgrundlagen	6
2.	**Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**	**8**
2.1.	Bewertungsmethode	8
2.2.	Flächenbilanz	9
1.1	Schutzgut Arten und Biotope	10
2.3.	Schutzgut Boden	12
3.	**Schlussfolgerungen**	**15**

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GBl. S. 326, 331).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

1. Einführung

1.1. Anlass zur Bebauungsplanänderung

Anlass zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans *1. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* im Rahmen der **2. *Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)*** ist die Ansiedlung eines Unternehmens im Bereich des südöstlichen Baufeldes. Die hier inmitten des Baufeldes im rechtsverbindlichen Bebauungsplans festgesetzt Stichstraße mit Wendeplatte soll an den östlichen Rand des Baufeldes verschoben werden, damit ein hinreichend großes Baufeld für den sich ansiedelnden Betrieb geschaffen werden kann.

1.2. Kurzbeschreibung der geplanten Änderungen

Mit der Verlagerung der Stichstraße soll der am Leidengraben festgesetzte Fuß-/Radweg auf der gesamten Länge im Plangebiet entfallen, die Grünzäsur jedoch erhalten bleiben.

Die Verlagerung der Stichstraße an die Ostgrenze des Baufeldes führt zu einer Verringerung der Straßenfläche der Stichstraße von bisher ca. 1420 m² auf ca. 730 m². Am Leidengraben entfällt der bisher festgesetzte Fuß-/Radweg auf gesamter Länge mit einer Fläche von ca. 990 m². Korrekturen wurden auch an der Einsteinstraße vorgenommen. Hier entfällt auf Höhe des von den Änderungen betroffenen südöstlichen Baufeldes der Parkstreifen, gleichzeitig wird der Gehweg von 1,50 m auf 2,00 m verbreitert.



Abb. 1: Änderungsbereich BPlan 1. Änderung von 2014



Abb. 2: Änderungsbereich BPlan 2. Änderung von 2016

Von den Flächenreduzierungen profitiert das zur Verfügung stehende Baugrundstück, welches sich von ca. 22410 m^2 auf 23690 m^2 vergrößert. Aber auch die Grünflächen entlang des Leidengrabens vergrößern sich leicht um ca. 130 m^2. Einen kleinen Zugewinn gibt es auch für die Obstwiese, die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesen ist und nun bis zum Leidengraben reicht.

1.3. Rechtsgrundlagen

In Bebauungsplanverfahren ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

§ 1a BauGB schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellung und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Fläche oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Vermeidung der zu erwartenden Eingriffe

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Im Bebauungsplanverfahren muss die Gemeinde gemäß § 1a BauGB versuchen, ihre städtebaulichen Ziele mit möglichst geringen Eingriffen zu erreichen. Das bedeutet, dass die Gemeinde mit Grund und Boden sparsam und schonend umgehen, vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen soll.

Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Eingriffe

Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ein Eingriff ist naturschutzrechtlich ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB

Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Zum erforderlichen Abwägungsmaterial gehört eine Zusammenstellung, was nach Art und Umfang an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen maximal notwendig ist, um eine vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen zu erreichen. Auf der Basis einer fachgerechten Eingriffs-

und Ausgleichsbilanzierung kann die Gemeinde über den Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB entscheiden und dabei einen naturschutzrechtlichen Vollausgleich oder Teilausgleich beschließen. Umweltschützende Belange sind dabei als gewichtiger Faktor in die Abwägung einzustellen und gegenüber anderen öffentlichen und privaten Belange gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Einen abstrakten Vorrang der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden anderen Belangen gibt es nicht. Die Belange des Naturschutzes haben dennoch eine herausragende Bedeutung. In einer Begründung sollte das Ergebnis der Abwägung nachvollziehbar dargelegt werden.

Der gesetzlich geforderte Vollausgleich, ein biologischer ist ohnehin kaum möglich, kann also nur im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung nach § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 1a BauGB überwunden werden. Die Rechtsprechung sieht das Abwägungsgebot als verletzt an, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, in die Abwägung an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt wird oder deren Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Eine Verknüpfung von Eingriff und Ausgleich ist unmittelbar gegeben, wenn der Ausgleich auf dem Eingriffsgrundstück erfolgt (§ 1a Abs. 3 BauGB). Gemäß § 135a Abs. 1 BauGB sind festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich vom Vorhabenträger, im Regelfall vom Bauherrn, durchzuführen.

§ 1a Abs. 3 BauGB eröffnet die Möglichkeit Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf den Baugrundstücken oder an anderer Stelle, sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, als auch in einem anderen Bebauungsplan festzusetzen. § 135a Abs. 2 BauGB stellt klar, dass an anderer Stelle durchgeführte Ausgleichsflächen oder -maßnahmen den Grundstücken, auf den Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet werden können.

Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1a i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB als **"Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich"** festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes können Ausgleichsflächen im Rahmen einer gesetzlichen Bodenordnung nach § 55 BauGB zur Verfügung gestellt werden.

Anstelle von Festsetzungen auf den Baugrundstücken können Ausgleichsmaßnahmen auch durch einen **Städtebaulichen Vertrag** gemäß § 11 BauGB abgesichert werden.

Führt die Gemeinde Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch, wird darüber in der Regel ein **Öffentlich-rechtlicher Vertrag** zwischen der Stadt Spaichingen und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch die zuständige Naturschutzbehörde, geschlossen.

2. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Eignung und Empfindlichkeit der Landschaftspotentiale wurde im Umweltbericht mit Umweltprüfung gemäß §§ 2 und 2a BauGB dargestellt.

2.1. Bewertungsmethode

Eine verbindliche Methode zur Ermittlung der ökologischen Wertigkeit der Schutzgüter, zur Quantifizierung der Eingriffsfolgen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild und zur Bemessung der Kompensationserfordernisse ist in Baden-Württemberg nicht vorgegeben.

Zur sachgerechten Beurteilung der Belange des Naturhaushaltes beim Schutzgut Arten und Biotope, zur Nachvollziehbarkeit der Bewertungen und der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und zur besseren Vergleichbarkeit von Entscheidungen hat sich eine formalisierte Berechnungsmethode etabliert. Sie basiert auf der von der Landesanstalt für Umweltschutz, Baden-Württemberg herausgegebene Anleitung: "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" - Abgestimmte Fassung von August 2005. Begleitend wird in dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine verbal-argumentative Bewertung vorgenommen.

Beim Schutzgut Boden erfolgt die Bewertung auf der Grundlage des von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg herausgegebenen Leitfadens: "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Bodenschutz 23".

Die weiteren Schutzgüter Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild werden verbal-argumentativ bewertet.

2.2. Flächenbilanz

Festsetzungen innerhalb des Plangebietes BESTAND

1. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung „Eschenwasen I" (Teilbereich)

	- Bestand -	in %
Bebaute und versiegelte Flächen		
Überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0,8)	77200	60,6 %
Fahrbahnen	4800	3,8 %
Gehwege und Schrammborde	425	0,3 %
Parkplätze (ö)	450	0,4 %
Zwischensumme	**82875**	**65,1 %**
Teilversiegelte und teilweise versiegelte Flächen		
Geh-/Radweg am Leidengraben	1000	0,7 %
Zwischensumme	**1000**	**0,7 %**
Grünflächen		
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	19300	15,2 %
Grünflächen, verkehrsbegleitend	725	0,6 %
Grünflächen im Umfeld des Leidengrabens	2700	2,1 %
Grünflächen im Umfeld Unterbach 1a und 1b	17050	13,4 %
Flächen für Maßnahmen ... geplante Obstwiese	3700	2,9 %
Zwischensumme	**43475**	**34,2 %**
Summe	**127350**	**100,0 %**

Festsetzungen innerhalb des Plangebietes PLANUNG

2. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung „Eschenwasen I" (Teilbereich)

	- Planung -	in %
Bebaute und versiegelte Flächen		
Überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0,8)	78152	61,4 %
Fahrbahnen	4100	3,2 %
Gehwege und Schrammborde	1100	0,9 %
Parkplätze (ö)	280	0,2 %
Zwischensumme	**83632**	**65,7 %**
Teilversiegelte und teilweise versiegelte Flächen		
Zwischensumme	**0**	**0,0 %**
Grünflächen		
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	19538	15,3 %
Grünflächen, verkehrsbegleitend	130	0,1 %
Grünflächen im Umfeld des Leidengrabens	2830	2,2 %
Grünflächen im Umfeld Unterbach 1a und 1b	17035	13,4 %
Flächen für Maßnahmen ... geplante Obstwiese	4185	3,3 %
Zwischensumme	**43718**	**34,3 %**
Summe	**127350**	**100,0 %**

1.1 Schutzgut Arten und Biotope

Bilanzierung nach Biotoptypen

Wertermittlung Bestand		Bebauungsplan 1. Änderung „Wangen III“ mit 7. Änderung „Eschenwasen I“ (Teilbereich)				
Num-mer	Biotoptyp / Nutzungstyp	Nutzung	Fläche in m² F	Biotopwert W	Zuschlags-faktor Z	Punkte F x W x Z
	Private Grundstücke					
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	Überbaubare Grundstücksfläche - GRZ 0,8	77200	1		77200
60.50	Kleine Grünfläche	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	19300	4		77200
	Öffentliche Flächen					
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	Fahrbahnen	4800	1		4800
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	Gehwege und Schrammborde	425	1		425
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	Parkplätze, öffentlich, asphaltiert oder gepflastert	450	1		450
60.23	Weg mit Schotter	Radweg am Leidengraben	1000	2		2000
60.50	Kleine Grünfläche, i. V. m.	Verkehrsbegleitende Grünflächen	725	4		
45.10 . 45.60a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	Bäume Eschenwasen- und Einsteinstraße		6		7250
60.50	Kleine Grünfläche (4 ÖP), i. V. m.	Grünflächen im Umfeld des Leidengrabens	2700	8		21600
35.10	Nitrophytische Saumvegetation (12 ÖP)	Grünflächen im Umfeld Unterbach 1a und 1b				
42.30	Gebüsch feuchter Standorte (26 ÖP), i. V. m.		17050	20		341000
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (19 ÖP), i. V. m.					
12.20	Ausgebauter Bachabschnitt (16 ÖP)					
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, i. V. m.	Flächen für Maßnahnahmen ... gepl. Streuobst-wiese	3700	13		
45.40	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen			5		66600
		Summen Bestand	**127350**			**598525**

Wertermittlung Planung		Bebauungsplan 2. Änderung „Wangen III“ mit 7. Änderung „Eschenwasen I“ (Teilbereich)				
Num-mer	Biotoptyp / Nutzungstyp	Nutzung / Festsetzung	Fläche in m²	Biotopwert	Zuschlags-faktor	Punkte
			F	W	Z	F x W x Z
	Private Grundstücke					
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	Überbaubare Grundstücksfläche - GRZ 0,8	78152	1		78152
60.50	Kleine Grünfläche	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	19538	4		78152
	Öffentliche Flächen					
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	Fahrbahnen	4100	1		4100
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	Gehwege und Schrammborde	1100	1		1100
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	Parkplätze, öffentlich, asphaltiert oder gepflastert	280	1		280
60.50	Kleine Grünfläche, i. V. m.	Verkehrsbegleitende Grünflächen	130	4		
45.10 . 45.60a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	Bäume Eschenwasen- und Einsteinstraße		6		1300
60.50	Kleine Grünfläche (4 ÖP), i. V. m.	Grünflächen im Umfeld des Leidengrabens	2830	8		22640
35.10	Nitrophytische Saumvegetation (12 ÖP)	Grünflächen im Umfeld Unterbach 1a und 1b				
42.30	Gebüsch feuchter Standorte (26 ÖP), i. V. m.		17035	20		340700
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (19 ÖP), i. V. m.					
12.20	Ausgebauter Bachabschnitt (16 ÖP)					
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, i. V. m.	Flächen für Maßnahnahmen ... gepl. Streuobst-wiese	4185	13		
45.40	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen			5		75330
		Summen Planung	**127350**			**601754**
		abzgl. Summe Bestand				**-598525**
		Ausgleichsüberschuss / - defizit (-)				**3229**
		Toleranzbereich +/- 10 % der Ausgangswertes Bestand entspricht 59.850 ÖP				

2.3. Schutzgut Boden

Bilanzierung Schutzgut Boden

Grundlage: LUBW: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Bodenschutz 23. Stand 02/2010. Die Bewertung basiert auf Kartengrundlagen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) zur "Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB).

Karten zu den Bodenfunktionen aus dem Räumliche Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW wurden vom Landratsamt Tuttlingen im Jahr 2014 übermittelt. Sie wurden der Bewertung des Schutzgutes Boden zu Grunde gelegt. Die im RIPS bewerteten Flächen ragen jedoch nur zu einem sehr geringen Teil (ca. 10 bis 15 %) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein. Aus diesem Grunde wurden die Bewertungen der Bodenfunktionen, abgeleitet aus den Bodenfunktionskarten, pauschal angesetzt.

Tabelle 1: Flächenbilanz

	Bestand in m²	Bestand Ansatz in %	Bestand Ansatz in m²	Planung in m²	Planung Ansatz in %	Planung Ansatz in m²	Differenz Ansatz in m²
Versiegelte Böden							
Überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0,8)	77200	100 %	77200	78152	100 %	78152	
Fahrbahnen, Gehwege, Schrammborde, Parkplätze	5675	100 %	5675	5480	100 %	5480	
Summe versiegelter Böden			**82875**			**83632**	**-757**
Teilversiegelte und teilweise versiegelte Böden							
Geh-/Radweg am Leidengraben, wassergeb. D. oder Schotter	1000	100 %	1000				
Summe teilversiegelte und teilweise versiegelte Böden			**1000**			**0**	**1000**
Nicht versiegelte Böden							
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	19300	100 %	19300	19538	100 %	19538	
Grünflächen, verkehrsbegleitend	725	100 %	725	130	100 %	130	
Grünflächen im Umfeld des Leidengrabens	2700	100 %	2700	2830	100 %	2830	
Grünflächen im Umfeld Unterbach 1a und 1b	17050	100 %	17050	17035	100 %	17035	
Flächen für Maßnahmen ... geplante Obstwiese	3700	100 %	3700	4185	100 %	4185	
Summe nicht versiegelter Böden			**43475**			**43718**	**-243**
Gesamtsumme			**127350**			**127350**	

Tabelle 2: Bodenbewertung Bestand (gemäß RIPS)

Bewertungsklassen für Bodenfunktionen	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Sonderstandort für natürliche Vegetation	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte je m²	Flächenanteil im Plangebiet in m²	Ökopunkte)[1]
	Funktionserfüllung: 0 = keine, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch / n.b. = nicht bewertet							
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Versiegelte Böden								
Überbaubare Grundstücksfl. GRZ 0,8	0,0	0,0	0,0	keine Berücksichtigung, da maximal Wertstufe 3	0,00	0,00	77200	0
Fahrbahnen, Gehwege, Schrammbord, Parkplätze	0,0	0,0	0,0		0,00	0,00	5675	0
Teilweise versiegelte und teilversiegelte Böden								
Geh-/Radweg, wassergeb. oder geschottert	0,5	0,5	0,5		0,50	2,00	1000	2000
Nicht versiegelte Böden								
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	1,0	1,0	2,0		1,33	5,33	19300	102933
Grünflächen, verkehrsbegleitend	1,0	1,0	2,0		1,33	5,33	725	3867
Grünflächen im Umfeld Leidengraben	1,0	1,0	2,0		1,33	5,33	2700	14400
Grünflächen im Umfeld Unterbach 1a und 1b	1,0	1,0	1,0		1,00	4,00	17050	68200
Flächen für Maßnahmen ... Obstwiese	2,0	1,0	3,0		2,00	8,00	3700	29600
				Summen			127350	221000

)[1] Summenabweichungen durch Berechnung mit Dezimalstellen

Tabelle 3: Bodenbewertung Planung (Bebauungsplan)

Bewertungsklassen für Bodenfunktionen	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Sonderstandort für natürliche Vegetation	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte je m²	Flächenanteil im Plangebiet in m²	Ökopunkte)[1]
	Funktionserfüllung: 0 = keine, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch							
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Versiegelte Böden								
Überbaubare Grundstücksfl. GRZ 0,8	0,0	0,0	0,0	keine Berücksichtigung, da maximal Wertstufe 3	0,00	0,00	78152	0
Fahrbahnen, Gehwege, Schrammbord, Parkplätze	0,0	0,0	0,0		0,00	0,00	5480	0
Teilweise versiegelte und teilversiegelte Böden								0
Nicht versiegelte Böden								
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	1,0	1,0	2,0		1,33	5,33	19538	104203
Grünflächen, verkehrsbegleitend	1,0	1,0	2,0		1,33	5,33	130	693
Grünflächen im Umfeld Leidengraben	1,0	1,0	2,0		1,33	5,33	2830	15093
Grünflächen im Umfeld Unterbach 1a und 1b	1,0	1,0	1,0		1,00	4,00	17035	68140
Flächen für Maßnahmen ... Obstwiese	2,0	1,0	3,0		2,00	8,00	4185	33480
Summen							127350	
							Ökopunkte Planung	221609
							abzgl. Ökopunkte Bestand	-221000
							Ausgleichsüberschuss	609
							aktuell verbleibendes Ausgleichsüberschuss im Schutzgut Boden	609

Toleranz +/- 10 % des Bestandswertes, entspricht +/- 22100 Ökopunkte

)[1] Summenabweichungen durch Berechnung mit Dezimalstellen

3. Schlussfolgerungen

Bei den Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens *2. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung „Eschenwasen I" (Teilbereich)* handelt es sich um die Verlagerung einer Erschließungsstichstraße und den Wegfall eines Geh-/Radweges am Leidengraben zu Gunsten eines zusammenhängenden und leicht vergrößerten Baufeldes. Versiegelbare Flächen und Grünflächen halten sich in etwa die Waage zu den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan *1. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung „Eschenwasen I" (Teilbereich)* von 2014.

Sowohl beim Schutzgut Arten und Biotope als auch beim Schutzgut Boden kommt es in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu einem leichten Ausgleichsüberschuss, der sich jedoch absolut im Toleranzbereich des mathematischen Bilanzierungsverfahren bewegt. Für die beiden Schutzgüter entstehen keine qualitativen Nachteile aus naturschutz- und bodenschutzfachlicher Sicht. Die Gewässerrandstreifen von 5,00 m ab Oberkante Böschung von Leidengraben und Unterbach 1a werden eingehalten.

Auch für die Schutzgüter Mensch, Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild ergeben sich durch das Bebauungsplan-Änderungsverfahren keine erheblichen Nachteile.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan *1. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung „Eschenwasen I" (Teilbereich)* von 2014 getroffenen Festsetzungen, bleiben, bis auf die vorgenommenen zeichnerischen Änderungen, unberührt und gelten weiterhin, ebenso wie die zum aktuell noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Insofern ersetzt diese zum Bebauungsplan 2. *Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung „Eschenwasen I" (Teilbereich)* vorgelegte „Ergänzende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung" die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 18.07.2014 - Satzungsbeschluss nicht, sondern ergänzt sie. **Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 18.07.2014 - Satzungsbeschluss hat weiterhin Gültigkeit.**

Da im aktuellen Bebauungsplan-Änderungsverfahren für die Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wird auf die Erstellung eine eigenen Umweltberichtes zum Bebauungsplan 2. *Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung „Eschenwasen I" (Teilbereich)* verzichtet. **Der Umweltbericht vom 17.07.2014 behält seine Gültigkeit vollumfänglich.**

Auch im Hinblick auf den Artenschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen des Bebauungsplans 2. *Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung „Eschenwasen I" (Teilbereich)* zu erwarten. **Anlage 2 zum Umweltbericht vom 17.07.2014 mit den von Herrn Dipl.-Biol. Mathias Kramer vorgelegten Gutachten „Ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung von Juli 2014" und „Artenschutzrechtliche Prüfung von September 2013" behalten Ihre Gültigkeit.** Eine darüberhinausgehende artenschutzrechtliche Beurteilung ist nicht erforderlich.

Stadt SPAICHINGEN

Landkreis Tuttlingen

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan
2. Änderung Bebauungsplan „Wangen III“
mit 7. Änderung Bebauungsplan „Eschenwasen I“

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

1. Allgemeine Ziele des Bebauungsplans

Anlass zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans *1. Änderung „Wangen III“ mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I“ (Teilbereich)* im Rahmen der *2. Änderung „Wangen III“ mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I“ (Teilbereich)* ist die **Ansiedlung eines Unternehmens im Bereich des südöstlichen Baufeldes**. Die hier inmitten des Baufeldes bisher festgesetzte Stichstraße mit Wendeplatte soll an den östlichen Rand des Baufeldes verschoben werden, damit ein hinreichend großes Baufeld für den sich ansiedelnden Betrieb geschaffen werden kann. Mit der Verlagerung soll der am Leidengraben festgesetzte Fuß-/Radweg entfallen, die Grünzäsur jedoch weitgehend erhalten bleiben.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die Umweltbelange im Rahmen folgender Gutachten ermittelt und dargestellt.

Anlage 2 Umweltbericht mit Umweltprüfung vom 17.04.2014
Von einer Neuaufstellung oder Überarbeitung des Umweltberichtes vom 17.07.2014 konnte abgesehen werden kann.

Verfasser:
Büro für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing.
Auf dem Gaben 21
71111 Waldenbuch
Tel. 07157 / 8265
grosse_scharmann@t-online.de

Anl. 1 zum Umweltbericht
Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG vom 18.07.2014
Ergänzende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 14 ff BNatSchG vom 17. 06. 2016

Anl. 2 zum Umweltbericht
Artenschutzrechtliche Prüfung" von September 2013 und
Ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung" von Juli 2014.

Umweltbericht mit Umweltprüfung

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB wurde im Jahr 2014 zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan *1. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* ein Umweltbericht mit Umweltprüfung erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Von den im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahren *2. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* **vorgesehenen Änderungen waren keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten, so dass im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden von einer Neuaufstellung oder Überarbeitung des Umweltberichtes vom 17.07.2014 abgesehen werden konnte.**

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan *1. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 18.07.2014 nach § 14 ff NatSchG **als Anlage 1 zum Umweltbericht** erstellt. Darin sind zur naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Grünflächen, Nr. 20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Nr. 25 a und b Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden.

Zur vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Bebauungsplans 2. *Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* eine ergänzende Neubilanzierung vorgenommen.

Die Verlagerung und Verkürzung der Stichstraße führt darin, ebenso wie der Wegfall des am Leidengraben festgesetzten Fuß-/Radweges, zu einer Reduzierung der versiegelten und teilversiegelten Fläche. Im Gegenzug vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche. Der Grünzug am Leidengraben, die im Norden geplante Obstwiese und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen erweitern sich ebenfalls.

Im Ergebnis ergibt sich in Bezug auf die Schutzgüter Arten und Biotope und Boden jeweils ein gering ausfallendes Bilanzierungsplus im Toleranzbereich des mathematischen Verfahrens. Für die beiden Schutzgüter entstehen aus naturschutz- und bodenschutzfachlicher Sicht keine qualitativen Nachteile. Die Gewässerrandstreifen von 5,00 m ab Oberkante Böschung von Leidengraben und Unterbach 1a werden eingehalten.

Auch für die Schutzgüter Mensch, Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild ergeben sich durch das Bebauungsplan-Änderungsverfahren keine erheblichen Nachteile.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan *1. Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung nach § 44 BNatSchG als Anlage 2 zum Umweltbericht erstellt. Vom Gutachterbüro Dipl.-Biol. Mathias Kramer, Tübingen, wurde dazu eine *„Ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung"* von Juli 2014 und zuvor eine *„Artenschutzrechtliche Prüfung"* von September 2013 vorgelegt.

Im Rahmen des geplanten Bebauungsplan-Änderungsverfahren 2. *Änderung „Wangen III" mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I" (Teilbereich)* ergeben sich aus Sicht des Artenschutzes keine relevanten Aspekte, die eine erneute Prüfung erfordern würden.

3. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat Spaichingen hat in öffentlicher Sitzung am 23.05.2016 den Änderungsbeschluss zum Bebauungsplans *„2. Änderung Bebauungsplan „Wangen III" mit 7. Änderung Bebauungsplan „Eschenwasen I" (Teilbereich)"* gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 04.07.2016 beschloss der Gemeinderat den Planentwurf. Die Öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 21.07.2016 bis zum 22.08.2016 statt. Mit Schreiben vom 05.07.2016 wurden die Planunterlagen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB befasste sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.10.2016 mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und aus der Beteiligung der Behörden.

In seiner Sitzung 17.10.2016 fasste der Gemeinderat Spaichingen den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan *„2. Änderung Bebauungsplan „Wangen III" mit 7. Änderung Bebauungsplan „Eschenwasen I" (Teilbereich)"*. Der Satzungsbeschluss wurde im Stadtspiegel Spaichingen ortsüblich bekannt gemacht.

4. Anregungen und Abwägung

Öffentlichkeit

Aus der Bürgerschaft wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / TÖB

Neben Hinweisen zu redaktionellen Änderungen wurden von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende Anregungen und Hinweise (verkürzte Wiedergabe) in das Planverfahren eingebracht. Den Anregungen wurde in der Abwägung entsprochen.

- Brandschutzanforderungen sind zu beachten
- Anbaufreier Streifen entlang gepl. Umgehung Spaichingen / Balgheim (B14) beachten
- Anbaubeschränkungszone entlang gepl. Umgehung Spaichingen / Balgheim (B14) - Werbeanlagen nur am Ort der Leistung festsetzen
- Zufahrtsverbot zur geplanten Umgehung Spaichingen / Balgheim (B14) durch Planzeichen darstellen. Dieser Anregung wurde durch einen verbalen Hinweis in den Planungsrechtlichen Festsetzungen entsprochen.
- Mindestabstand mit Bäumen und Sträuchern zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung beachten

- Sicherheitsabstand zu den Mastfundamenten der Hochspannungsleitung bei Abgrabungen und Aufschüttungen und freie Zufahrt beachten

5. Geprüfte Planungsalternativen

Da es sich um ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren ohne erhebliche oder weitreichende Auswirkungen auf die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gelisteten Belange handelt, gab es weder Anlass noch Möglichkeiten für substanzielle Planungsalternativen.

Spaichingen, den 17.10.2016

Stadt Spaichingen 11 Kreis Tuttlingen

i. A. .....

Hans Georg Schuhmacher
(Bürgermeister)

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Satzung

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

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 28.07.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wangen III“ mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Eschenwasen I“ (Teilbereich) unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) in Kraft getreten am 1. Januar 2014

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354)

§ 1
Bestandteile der Satzung

a. Lageplan vom 22.04.2014
b. Textfestsetzungen vom 22.04.2014
c. Örtliche Bauvorschriften vom 22.04.2014
d. Begründung vom 22.04.2014 mit Umweltbericht vom 17.07.2014

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Lageplan vom 22.04.2014, in dem seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Die Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den

STADT SPAICHINGEN 22.04.2014
- Landkreis Tuttlingen -

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

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 22.04.2014 und den örtlichen Bauvorschriften vom 22.04.2014 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548, S.1551f)

3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBl. S.358)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.2000 (GBl. S. 518), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ,
§§ 1-15 BauNVO

Industriegebiet (GI) § 9 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- und Veredelungsbetrieben sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und eine Gesamtfläche von 200 m² nicht überschreiten.

Nicht zugelassen werden:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung (redaktionell umgestellt, inhaltlich unverändert).

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB
§§ 16-21a BauNVO

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** und **Geschossflächenzahl (GFZ)** entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Stellplatzflächen, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

Mindest- und Maximale Trauf- und Firsthöhen über EFH

Die Gebäude dürfen die laut Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzten Mindest- und Höchstmaße nicht unter- bzw. überschreiten.

Traufhöhe
Die Traufhöhe ist das Maß am Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe
Die Firsthöhe ist das Maß des höchsten Punktes des Daches (First), bei Flachdächern der oberste Punkte des Daches, bei Pultdächern die höhere Pultseite.

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
§§ 22BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

4. **Stellung der baulichen Anlagen**

Die im Plan eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
§§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
Vom Fahrbahnrand der geplanten Umgehungstraße (B14) ist ein Abstand von mind. 20m einzuhalten. Nebenanlagen und Garagen dürfen in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden.

6. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
§§ 12-14 BauNVO

6.1 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr.12,13 und 24 BauGB

7.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Spaichingen ist nach § 126 Abs. 1 Bau GB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

7.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen:

Zugunsten der EnBW-Regional AG der Schutzstreifen für die 110 KV-Leitung, je 20m rechts und links der Leitung , zugunsten der EnBW-Regional AG der Schutzstreifen der 20 KV-Leitung, je 10m rechts und links der Leitung.

8. Von einer Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der zu der geplanten Umgehungstraße der B14 festgesetzte 20m breite Schutzstreifen ist von der Bebauung freizuhalten. Es sind ca.40 großkronige hochstämmige Bäume zu bepflanzen. Hecken sind hier nicht zulässig.

9. Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Öffentliche Grünflächen, private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplans zu gestalten und zu unterhalten.

9.1 Öffentliche Grünflächen

Pflanzbindung Grünzäsur Leidengraben
Erhalt des Leidengrabens mit einer Grünzäsur von 10m bzw. 13m Breite (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme V2)

Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Entlang der Eschenwasenstraße sind im Parkstreifen 15 großkronige Bäume 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Schaffung öffentlicher Grünflächen am Leidengraben, darunter:

- Grünflächen unter Bäumen, ca. 770m²
- Leidengraben mit naturnaher Ufergehölzen und Saumvegetation, ca. 1.870m² (Ausgleichsmaßnahme A2)

Pflanzgebot 3 (PFG 3)
Pflanzung von 17 Bäumen 1. Ordnung, Stammumfang mind. 12-24cm bzw. 16-18cm, in der öffentlichen Grünfläche entlang des Leidengrabens (Ausgleichsmaßnahme A7)

Anlage einer Streuobstwiese Pflanzgebot 4 (PFG 4)
Pflanzung von 60-70 Obstbäumen auf der Grünfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs. Extensivierung der Fläche (zweischürige Wiese)
(Ausgleichsmaßnahme A5)

9.2 Private Grünflächen

Pflanzbindung Grünzäsur Unterbach
Nördlich der Eschenwasenstraße sind Unterbach 1A und 1B jeweils mit einer Grünzäsur von 20m Breite zu erhalten und zu pflegen.
(Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme V1)

Pflanzgebot 5 (PFG 5)
Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, ca. 860 m², sowie 4 Bäumen 1. Ordnung.
(Ausgleichsmaßnahme A6)

Pflanzgebot 6 (PFG 6)
Am südlichen Rand entlang der geplanten Umgehungsstraße der B 14 Pflanzung von ca. 40 hochstämmigen Bäumen.
(Ausgleichsmaßnahme A6)

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

10.1 Gewässerrandstreifen am Unterbach, Unterbach 1A und Unterbach 1B

Die im Grünordnungsplan dargestellten Flächen dienen als Sukzessionsflächen zur natürlichen Entwicklung der Ufervegetation oder sind als einschürige Mähstreifen bzw. Gras-/Krautsäume zu unterhalten.

10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan dargestellte Fläche ist mindestens 70% mit heimischen Bäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen. (Gehölze Pflanzliste A,B,C)
Nadelgehölze und standortferne Gehölze dürfen im Baugebiet nicht verwendet werden.

10.3 Schonender Umgang mit Boden

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligen Boden ausgeführt werden.

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Grundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Boden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

10.4 Schutz öffentlicher Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ oder als Öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Bereiche nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

10.5 Schutz privater Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass über die üblichen Baugruben hinaus, alle nicht zu überbauenden oder nicht befestigten Grundstücksflächen nicht von baufahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

10.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Spaichingen, den…….

STADT SPAICHINGEN 22.04.2014
- Landkreis Tuttlingen -

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

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 22.04.2014 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 22.04.2014 werden folgende

II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBl. S. 358)
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.2000 (GBl. S. 518); zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1) Nr.1 LBO)

1.1 Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen sind Mindest- und Höchstwerte. Die Höhen beziehen sich auf die im Baugenehmigungsverfahren festzusetzende Höhe des Rohfußbodens.
Als Traufhöhe bei Pultdächern gilt die untere Pultseite, bei Flachdächern die Gesamtgebäudehöhe.
Die festgesetzte Mindesthöhe muss bei mindestens 40% der Gebäudegrundfläche eingehalten werden.

1.2 Dachform, Dachneigung

Alle Gebäude sind mit bis zu 30° Grad geneigten Dächern zu versehen. Für die Nebendachflächen sind abweichende Dachformen zulässig.

Mindestens 60% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 10cm Substratstärke aufweisen und eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. (Ausgleichsmaßnahme A8)

1.4 Dacheindeckungen

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig.
Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise (z.B. durch dauerhafte Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

1.5 Dachflächenwasser

An den Dachflächen anfallendes und sonstiges Oberflächenwasser sind dem Unterbach 1b und dem Leidengraben als Vorfluter zuzuführen. Offene Zuleitungen sind mit Natursteinen einzufassen und mit einer Froschklappe zu versehen.

1.6 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser z. B. von Straßen, Umschlagplätzen und Höfen darf nicht zur Versickerung gebracht oder dem Vorfluter zugeleitet werden.

LKW-Stellplatzflächen, Fahrgassen, Lager- und Hofflächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser muss gegebenenfalls über eine Abwasservorbehandlungsanlage auf dem Grundstück und unter Einhaltung der betrieblichen Schutzmaßnahmen in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

PKW-Stellplätze sowie Lager- und Hofflächen für nicht grundwassergefährdende Stoffe sind wasserdurchlässig herzustellen (Pflaster mit mindestens 2cm Fugenabstand, Rassengitterstein etc.). Die Pflasterungen dürfen nicht auf einem Mörtel- oder Betonbett verlegt werden.

Aus dem Plangebiet darf keinerlei Abwasser oder Oberflächenwasser der geplanten Umgehungstraße der B14 oder deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

1.7 Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern sind sie in die Dachfläche so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO

Werbeanlagen sind zulässig bis zur Dachkante. Die Einzelbuchstaben dürfen hierbei eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten. Zeichen und Logos dürfen maximal 4,00 m² groß sein.
Diese können an einem freistehenden Pylon in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe angebracht werden. Diese dürfen jedoch nicht in dem 20m breiten Anbauverbotsstreifen errichtet werden. In der Anbaubeschränkungszone zwischen 20 und 40 m dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen, Sicht – und Lärmschutz

Sofern Einfriedungen ausgeführt werden, sind sie als Gehölzhecke aus standortgerechten Gehölzen, als transparente Drahtgeflechtzäune, jeweils mit Hinterpflanzung durch laubtragende Hecken/Sträucher, auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10cm aufweisen.

Sichtschutz und Lärmschutz-Einfriedungen aus Holz, Metall, Mauerwerk, Naturstein müssen mindestens 3,00 m hinter der Grundstücksgrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
Sichtschutz und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80m nicht überschreiten, im Bereich der Sichtflächen (Sichtdreiecke) an Straßeneinmündungen jedoch nur max. 80cm hoch sein.

Grundstücke an der geplanten Umgehungsstraße (B 14) sind zu dieser mit einem Zaun ohne Tür und Tor mit einer Mindesthöhe von 1,50m abzuschließen.

3.2 Abgrabungen und Auffüllungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Geplante Auffüllungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Grundstücksgrenze hin mit max. 30° abzuböschen. Die Böschung einer Abgrabung muss in einer Ausrundung auf Null enden, um das Abfließen von Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück zu vermeiden. Die Böschungsrundung muss dabei einen Abstand von mind. 0,5m vor der Grundstücksgrenze einhalten. Der Scheitel der Auffüllung muss einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,0m einhalten. Sollen auf einer Aufschüttung noch zusätzlich Einfriedungen oder Sichtschutz angebracht werden, sind dort nur lebende Einfriedungen zulässig.
Aufschüttungen sind durch Gabionen (steinverfüllte Gitterkörbe) oder hinterbetonierte Naturstein-Stützmauern einzufassen.

3.3 Grünflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind als dauernde Grünflächen anzulegen. Davon ist mindestens die Hälfte mit heimischen hochwachsenden und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Extensive Dachbegrünungen gemäß 1.2 werden zu 50% auf die Grundstücksbegrünung angerechnet.

4. Pflanzgebot und Unterhaltung § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

In den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (**HPNV**). Das Pflanzen reiner Nadelholzhecken ist nicht gestattet.

Das Pflanzgebot im öffentlichen Raum besteht als Straßen- und Wegebegleitgrün sowie für die Bepflanzung entlang der offenen Wassergräben.

Als Pflanzgebot auf Privatgrundstücken ist je angefangene 600m² Grundstücksfläche und zusätzlich je 10 Stellplätzen mindestens ein mittelkroniger/großkroniger heimischer Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzenliste zu pflanzen.

Zusätzliche Forderungen zur Bepflanzung, die sich aus der Umweltprüfung ergeben, werden von der Stadt durchgeführt. Die Unterhaltung und der Pflanzersatz obliegen den künftigen Eigentümern (Teilbereich nördlich der geplanten B 14).

5. Geplante Umgehungsstraße Spaichingen/ Balgheim im Zuge der B 14

5.1 Entlang der geplanten Bundesstraße B 14 ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung und Werbung freizuhalten.

5.2 Zufahrten und Zugänge zur geplanten Bundesstraße B 14 sind nicht zulässig. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der Umgehung mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel am Böschungsfuß oder der Böschungskante.

5.3. Unterhalb des Böschungsfußes wird eine Entwässerungsmulde auf Privatgelände angelegt, die an den Leidengraben oder den Unterbach 1 angeschlossen wird. Diese Entwässerungsmulde muss auf Dauer freigehalten werden.

6. **Abwasserbeseitigung** § 9 Abs. 1. Nr. 14 BauGB

6.1 Vorfluter
Für bauliche Anlagen müssen die Dachentwässerungen und Drainagen an die Vorfluter angeschlossen werden.

6.2 Retentionszisternen (Regenwassersammelbehälter)
Für Gebäude mit nicht begrünten Dächern sind Zisternen zu errichten.
Dabei sind folgende Rückhaltevolumen anzulegen:

Zisternenvolumen Nutzinhalt	ab überbauter Grundstücksfläche
10 m³	200 m³
15 m³	400 m³
20 m³	600 m³
25 m³	800 m³
30 m³	1.000 m³
35 m³	1.500 m³
40 m³	2.000 m³
50 m³	2.500 m³
60 m³	3.000 m³
75 m³	3.500 m³ und mehr

Bei einer geplanten Nutzung des Regenwassers im Betrieb müssen mindestens 2 Behälter errichtet werden.

Die kontinuierliche Entleerung der Retentionszisternen ist zwingend erforderlich. Die Zisternen müssen durch eine selbstansaugende Förderpumpe mit einer Leistung von 3 m³/Std. entleert werden. Dies hat vorrangig in den Leidengraben und den Unterbach zu erfolgen.

.

10. Niederspannungsfreileitung § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Kabel, Freileitungen und Leitungen aller Art sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig (dies gilt nicht für die bestehenden 20KV- und 110KV-Hochspannungsleitungen der EnBW).

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

D. Hinweise

1. RP Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Archäologische Denkmalpflege
Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

1. RP Freiburg –Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik
Nach geologischer Karte bilden unterschiedlich verwitterte Tongesteine des Opalinustons den oberflächennahen Baugrund.

Die Verwitterungsgesteine neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbautiefe der Fundamente sowie auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Im Weiteren südlichen Umfeld sind im hochauflösenden Digitalen Geländemodell Hinweise auf umfangreiche Hangrutschungen erkennbar. Eine Beeinflussung des Plangebiets erscheint bei Erhaltung der derzeitigen Abstände als wenig wahrscheinlich. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes u. dgl.) wird die geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Geotopschutz
Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse
http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht
(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Allgemeiner Hinweis
Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen.
Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.
Hierfür steht unter http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

3. EnBW Regional AG

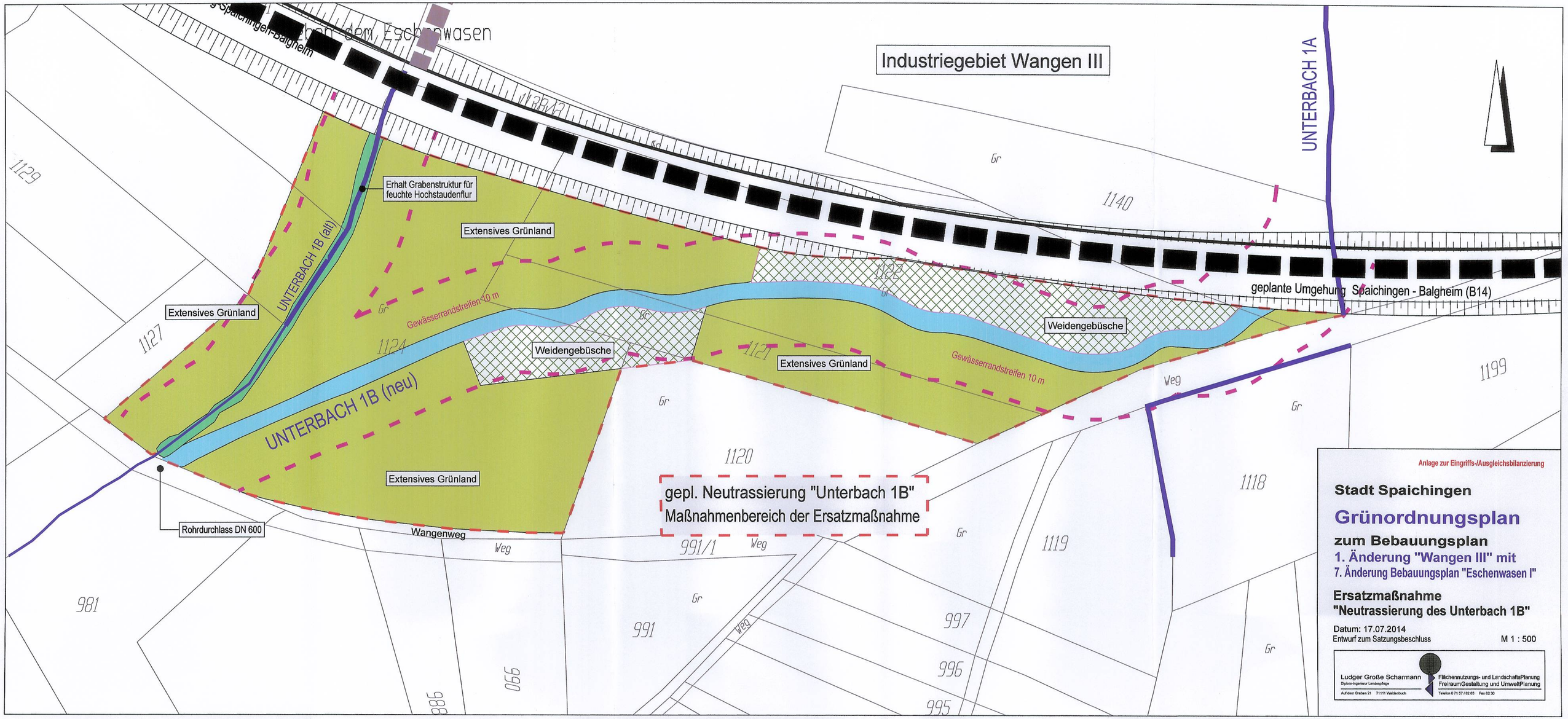
Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche (110KV-Leitung) sind eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der ENBW zulässig.
Bei Anpflanzungen im Bereich der Leitungsanlage ist zu beachten, dass Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 5m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung haben müssen. Um später wiederkehrende Ausästungen bzw. die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden soll dies bei der Pflanzenauswahl bereits berücksichtigt werden.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche (20KV-Leitung) ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW-Regional AG zulässig.
Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

Die EnBW Regional AG behält sich vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von ihr beauftragte Fachfirma durchführen zu lassen.

Spaichingen, den…….

Schuhmacher
Bürgermeister


Industriegebiet Wangen III
UNTERBACH 1A
geplante Umgehung Spaichingen - Balgheim (B14)
Erhalt Grabenstruktur für feuchte Hochstaudenflur
Extensives Grünland
UNTERBACH 1B (alt)
Gewässerrandstreifen 10 m
Weidengebüsche
UNTERBACH 1B (neu)
Rohrdurchlass DN 600
Wangenweg
gepl. Neutrassierung "Unterbach 1B"
Maßnahmenbereich der Ersatzmaßnahme
1129
1127
1124
1122
1121
1120
1140
1199
1118
1119
991/1
991
997
996
995
981
Gr
Weg
Anlage zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Stadt Spaichingen
Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan
1. Änderung "Wangen III" mit
7. Änderung Bebauungsplan "Eschenwasen I"
Ersatzmaßnahme
"Neutrassierung des Unterbach 1B"
Datum: 17.07.2014
Entwurf zum Satzungsbeschluss
M 1 : 500
Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landespflege
Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung
Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch
Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

STADT SPAICHINGEN 22.04.2014
- Landkreis Tuttlingen -

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 Unterbach1a 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 Umgehungstraße (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 Umgehungstraße 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 Erdgeschossebene unzulässig. Die Erdgeschossebene 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 Stichstraßen 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 Nutzinhalt 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 beigefügt 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 Biotope, Boden und Wasserhaushalt.

Schutzgutarten Arten und Biotope: 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 Mathias 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, Abschrankungen und Toren zur geplanten Umgehung der Bundestraße 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.

Spaichingen, den

Stadt Spaichingen

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wangen III“/ 6. Änderung „Eschenwasen I“ (Teilbereich)

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 1998 S. 137, sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. 1998 S. 589) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 19.06.2000 folgende

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wangen III“/6. Änderung „Eschenwasen I“ (Teilbereich) erlassen:

§ 1
Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 bis 3, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. Begründung vom 17.02.2000
2. Bebauungsvorschriften vom 13.03.2000
3. Lageplan vom 13.07.1999/13.03.2000

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 3, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 in Kraft.

Spaichingen, den 20.06.2000

Teufel
Bürgermeister

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Genehmigt
aufgrund § 10 Abs. 2 BauGB
Tuttlingen, den 30.08.2000
Landratsamt
i. A.

Stadt Spaichingen
Kreis Tuttlingen

13.03.2000

Bebauungsplan „Wangen III“/ 6. Änderung „Eschenwasen I“ (Teilbereich) in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 13.07.1999/13.03.2000 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141).

2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.09.1995 (GBl.1995, S. 617).

3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.1 Im Plangebiet sind Industriebetriebe nach § 9 BauNVO zulässig.

1.2 Der Bau von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben wird nach § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO ausgeschlossen. Das Plangebiet soll insbesondere für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks dienen.

1.3 Ausnahmen nach § 9 (3) Nr.1 BauNVO kann die Baurechtsbehörde im Einzelfall in der 2. Ebene zulassen. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb. Es wird eine Traufhöhe bis max. 12,00 m über EFH zugelassen. Dies gilt auch für zweigeschossige Bebauung. Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen werden die Unterbauhöhen in Absprache mit der EnBW Hauptverwaltung Stuttgart, Kriegsberger Straße 32, festgelegt.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.

2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Einzelgebäude über 50 m sind mit Zustimmung der Baurechtsbehörde zulässig.

3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen für Gebäude mit Satteldächern sind im Plan eingeschrieben.

3.3 Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB inVerbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

1.1 Als Dachformen sind zulässig:

a) Satteldächer und Sonderdachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigung.

b) Flachdächer

1.2 Die Form von Dachaufbauten kann frei gewählt werden. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Gaupenabstand zu den Ortgängen darf 1,50 m nicht unterschreiten.

1.3 Als Dacheindeckung wird rotes, rotbraunes, braunes oder graues Eindeckungsmaterial vorgeschrieben. Es wird empfohlen, die Flachdächer zu begrünen.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde mit der Baugenehmigung festgelegt.

3. Einfriedigungen

a) Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von laubtragenden Hecken und Zäunen bis max. 2,00 m zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,60 m Höhe zulässig.

b) Der angrenzende Teil der Grundstücke entlang der geplanten Umgehungsstraße Spaichingen/Balgheim (B 14) ist mit einem Zaun ohne Tür und Tor mit einer Mindesthöhe von 1,50 m einzufriedigen.

c) Im Bereich von Sichtflächen an Straßeneinmündungen dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m nicht übersteigen.

4. Bepflanzungen

4.1 Ein Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen besteht als Straßen- und Wegebegleitgrün sowie für eine Bepflanzung entlang der offenen Wassergräben. Diese Bepflanzung wird von der Stadt durchgeführt und unterhalten.

4.2 Als Pflanzgebot auf Privatgrundstücken ist je 600 m² Grundstücksfläche und zusätzlich je 10 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum, Stammumfang 14 – 18 cm, zu pflanzen und zu unterhalten.

Zusätzliche Forderungen zur Bepflanzung, die sich aus dem Grünordnungsplan (Begleitplan zum Bebauungsplan „Wangen III") ergeben, werden von der Stadt durchgeführt. Die Unterhaltung und der Pflanzersatz obliegen den künftigen Eigentümern. (Betroffener Teilbereich nördlich der geplanten B 14).

4.1 Eine Pflanzempfehlung auf öffentlichen Flächen ergibt sich aus dem Grünordnungsplan im Norden des Baugebietes im Bereich der EnBW-Leitungen. Geplante Bäume dürfen im Endwachstum den geforderten Leitungsabstand nicht unterschreiten. Die Bepflanzung wird von der Stadt durchgeführt und unterhalten.

5. Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

6. Geplante Umgehungsstraße Spaichingen/Balgheim im Zuge der B 14

a) Entlang der geplanten Bundesstraße (B 14) sind gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

b) Zufahrten und Zugänge zur geplanten Bundesstraße (B 14) werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straße mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel am Böschungsfuß bzw. an der Böschungsoberkante.

c) Unterhalb des Böschungsfußes wird eine Entwässerungsmulde auf Privatgelände angelegt, die an den Leidengraben oder den Unterbach angeschlossen wird. Diese Entwässerungsmulde muss auf Dauer freigehalten werden.

7. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Grundstückszufahrten und Zugänge und die Befestigung von Fahrgassen und Umfahrten sind mit geschlossenen Belägen zulässig (Bitumen, Pflaster u. a.). Sonstige Befestigungen für Stellplätze, Lagerflächen für nicht grundwassergefährdende Stoffe o. ä. sind wasserdurchlässig herzustellen. (Pflaster mit Fugenabstand von mindestens 2 cm, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Die Pflasterungen dürfen nicht in oder auf einem Mörtel- oder Betonbett verlegt werden.

8. Abwasserbeseitigung § 9 (1) 14 BauGB

8.1 Im Geltungsbereich sind Vorfluter zur Verwirklichung eines Trennsystems vorhanden. Für bauliche Anlagen müssen die Dachentwässerungen an den jeweiligen Vorfluter angeschlossen werden.

8.2 Zisternen (Regenwassersammelbehälter)

Für Gebäude mit nicht begrünten Dächern sind Zisternen zu errichten. Folgende Rückhaltevolumen sind anzulegen:

Zisternenvolumen (Nutzinhalt)	**ab überbauter Grundstücksfläche**
10 m³	200 m²
15 m³	400 m²
20 m³	600 m²
25 m³	800 m²
30 m³	1.000 m²
35 m³	1.500 m²
40 m³	2.000 m²
50 m³	2.500 m²
60 m³	3.000 m²
75 m³	3.500 m² und mehr

Bei einer geplanten Nutzung des Regenwassers im Betrieb müssen mindestens 2 Behälter errichtet werden.

Die kontinuierliche Entleerung des oder der Regenwasserbehälter ist zwingend erforderlich. Die Zisternen müssen durch eine selbstansaugende Förderpumpe mit einer Leistung von max. 3 m³/Std. entleert werden. Dies hat vorrangig in den Leidengrabenbach oder den Unterbach zu erfolgen.

D. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

E. Duldung von Randbefestigungen, Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtung

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen werden im Zuge des Straßenbaues einheitlich befestigt.

Sind dort entsprechend der Planung Straßenlampen vorgesehen, wo der öffentliche Verkehrsraum keine Gehwege ausweist, werden die Mastfundamente in Privatgrundstücken erstellt und sind von den Anliegern zu dulden.

Spaichingen, den 20. Juni 2000

Teufel
Bürgermeister

STADT SPAICHINGEN 17.02.2000
Kreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Wangen III“/ 6. Änderung „Eschenwasen I“ (Teilbereich) in Spaichingen

Begründung nach § 9 (8) BauGB

I. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 11.01.1999 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Wangen III“ zu erstellen. Die Ausweisung des geplanten Industriegebietes mit einer Fläche von 9.7810 ha wird erforderlich, da die Stadt nur noch wenige größere Bauplätze zur Verfügung stellen kann. Zur Sicherung und zum Erhalt von Arbeitsplätzen wird der Bebauungsplan frühzeitig erarbeitet, da für das Baugebiet mit einer möglichen gesetzlichen Baulandumlegung gerechnet wird.

II. Rechtsverhältnisse

Das geplante Baugebiet ist in der zur Zeit in Aufstellung befindlichen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen enthalten. Die Gebietsausweisung als Industriegebiet entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung und ist aus der genehmigten und der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Die öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen der Detailplanung gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Anregungen aus der Behördenanhörung und aus den Beratungen des Technischen Ausschusses wurden in die Planung eingearbeitet. Im Plangebiet befinden sich geschützte Biotope gem. § 24 a NatSchG. Diese bleiben von den geplanten Erschließungsmaßnahmen und anderen Eingriffen unberührt. Die Bäche Unterbach I a und I b werden lage- und höhenmäßig nicht verändert. Die Bachquerungen werden über ein Wasserrechtsverfahren, in Absprache mit den zuständigen Behörden, durchgeführt.

Im nordwestlichen Plangebiet wird der genehmigte Geltungsbereich „Eschenwasen I“ (5. Änderung mit einer Fläche von ca. 0.3820 ha) in den Bebauungsplan „Wangen III“ einbezogen. Die Baugrenzen und die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden geringfügig geändert. Die Änderung hat das Ziel, das Begleitgrün vom Unterbach 1 b zu sichern und die bis jetzt mögliche Bebauung aus dem Rückstaubereich des fertiggestellten Hochwasserrückhaltebeckens („Unterbach I“) fernzuhalten.

III. Lage des Baugebietes und Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Stadtrand. Der Geltungsbereich wird begrenzt von den Industriegebieten „Wangen II und Eschenwasen I“, im Süden durch die geplante Umgehungsstraße Spaichingen/Balgheim im Zuge der B 14 und das „Sportzentrum Unterbach“ im Norden.

Eine wichtige Funktion der Baugebietslage ergibt sich aus der schon langfristig geplanten „Verknüpfung der vorhandenen Gewerbe- und Industriebauflächen". Die Einsteinstraße von „Wangen I" über „Wangen II" kommend, soll mit der Realisierung von „Wangen III" an die Straße Eschenwasen angebunden werden. Diese Verbindung zwischen der K 5913 und dem Westring wirkt sich für die dort ansässigen Gewerbe- und Industriegebiete positiv aus und verbessert die Verkehrssituation am Knotenpunkt bei der Stadionhalle „Unterbach".

Das Plangebiet wird von zwei Freileitungen der Energie Baden-Württemberg gequert bzw. tangiert.
Nach dem Zusammenfluss der Bäche Unterbach I a und I b befindet sich das fertiggestellte Hochwasserrückhaltebecken mit einem Ein- und Rückstaubereich im Bebauungsplan „Wangen III".

IV. Bauliche Eingliederung

Die bauliche Entwicklung dieses Baugebietes wird stark geprägt durch erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Um die nachhaltige Veränderung der Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden nur knapp 60 % der Gesamtfläche für die Bebauung vorgesehen (ca. 5.7430 ha ohne Verkehrserschließung und ohne Schutzstreifen entlang der geplanten B 14). Die Restflächen werden landschaftsplanerisch genutzt, erhalten und fortentwickelt. Hierfür wurde ein Grünordnungsplan gemäß § 9 Abs. 1 NatSchG erstellt, der als Begleitplan zum Bebauungsplan – als Selbstbindungsplan für die Stadt Spaichingen gilt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber den angrenzenden Industriegebieten unverändert. Das Gelände ist flach geneigt und zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet.

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

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde, alte Grenzsteine oder ähnliches zutage treten, ist unverzüglich das Landesdenkmalamt Freiburg zu benachrichtigen.

Im Bebauungsplan wurden im Bereich des Leidengrabens und der Bachläufe Unterbach 1 a und 1 b ausreichend breite Abstandsflächen zwischen den Bächen und den geplanten Grundstücksgrenzen eingehalten. Die Zwischenflächen bleiben im Eigentum der Stadt. Dadurch ist sichergestellt, dass das Bachbegleitgrün erhalten bleibt. Außerdem ist dadurch gewährleistet, dass Geländeveränderungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) im Gewässerrandstreifen verhindert werden. Die Zugänglichkeit dieses Schutzstreifens ist gesichert. Eine Gefährdung des Grundwassers durch angrenzende Nutzung ist unzulässig.

„Wangen I + II" und das jetzt geplante Baugebiet sind mit dem Gebiet „Eschenwasen I" so konzipiert, dass langfristig ein zusammenhängendes Gewerbe- und Industriegebiet vom Westring bis zur Kreisstraße nach Schura (K 5913) –angrenzend in die geplante B 14– entsteht.

V. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – Grünordnungsplan

Mit den geplanten Begrünungen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, sowie auf weiteren Flächen außerhalb des Geltungsbereiches 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 und der Grünordnungsplan sind Bestandteil der Begründung und können durch die künftigen Bauherren beim Bauamt der Stadt Spaichingen eingesehen werden. Der Grünordnungsplan und die geplanten Ersatzmaßnahmen wurden mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

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

VI. Beeinträchtigung der Bauplanung

Entlang der geplanten Umgehungsstraße Spaichingen/Balgheim (B 14) sind gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zufahrten und Zugänge zur geplanten Bundesstraße werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straße mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt an den Böschungskanten. Im Schutzbereich sind Stell- und Lagerflächen zulässig. Entsprechend den Bauvorschriften sind hier außerdem Bepflanzungen vorgesehen. Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen Lärmimmissionen hinsichtlich der geplanten B 14 können nicht gestellt werden. Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen der Energie Baden-Württemberg (EnBW) sind grundsätzlich keine Gebäude zugelassen. Die Nutzung der Schutzstreifen (Stellplätze, Lagerflächen, Umfahrten usw.) ist im Einvernehmen mit der EnBW abzustimmen.

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

Schallimmissionen, ausgehend vom Umspannwerk der EnBW, müssen von den Wohnnutzern hingenommen werden.

Im Gesamtgebiet ist mit starken Untergrunddurchfeuchtungen zu rechnen. Tiefliegende Drainagen können nicht mehr an die Vorfluter angeschlossen werden. Aus diesen Gründen wird empfohlen, die Gebäude nicht zu unterkellern. Wird dies im Einzelfall erforderlich, sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit Hebeanlage mit Anschluss an die Dachflächenentwässerung zu konzipieren. Beeinträchtigungen von Grundstücken und Gebäuden in Gewässernähe sind bei Hochwasser nicht völlig auszuschließen. Vorkehrungen sind von den künftigen Bauherren zu treffen. Ersatzansprüche können bei den Unterhaltungspflichtigen der Gewässer nicht geltend gemacht werden.

VII. Erschließung

7.1 Allgemeines

Die Haupterschließung bildet die verlängerte Einsteinstraße, die mit der Straße Eschenwasen verbunden wird. Das südliche Plangebiet wird mit einer Ringstraße erschlossen. Das nördliche Plangebiet erschließt eine Stichstraße mit Wendeplatte.

Im Abstand von 5,00 bzw. 8,00 m vom bestehenden Leidengraben ist ein 3,00 m breiter Geh- und Radweg geplant, dem westlich (zum Baugebiet) ein 2,00 m breiter Bepflanzungsbegleitgrüngürtel angegliedert ist. Mittelfristig soll diese Anlage den Wangenweg mit dem Jahnweg verbinden. Über diesen Weg ist künftig eine bessere Gewässerunterhaltung möglich, als dies bisher der Fall ist.

7.2 Erschließungsanlage

Die Einsteinstraße als Haupterschließung und Sammelstraße wird 6,50 m breit ausgebaut. Der 1,50 m breite Gehweg ist durch einen 2,00 m breiten Parkstreifen, der teilweise mit mittelkronigen Laubbäumen bepflanzt wird, von der Fahrbahn abgesetzt. Die Ringerschließungsstraße ist mit einer Breite von 6,00 m, die Stichstraße mit 5,50 m Breite mit einseitigem Gehweg bzw. verbreiteten Sicherheitsstreifen konzipiert. Die Stichstraße endet mit einem Wendeplattenabschluss.

7.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden entsprechend den Bauvorschriften und der Landesbauordnung auf den Privatgrundstücken errichtet. PKW-Stellplätze sind – wie beschrieben – wasserdurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze sowie Fahrgassen auf den PKW-Stellplätzen sind wasserundurchlässig zu befestigen und über den Kanal zu entwässern.

Flächen in Schutzbereichen der geplanten B 14 sowie unter den Leitungsseilen der EnBW-Leitungen sind bevorzugt als Stellplätze oder Lagerflächen vorzusehen.

7.4 Wasser- und Energieversorgung

Die Gebietsversorgung mit **elektrischer Energie** ist gesichert. Es sind zwei Verteilerstationen und eine Umspannstation geplant. Betriebseigene Stationen können dem Bedarf entsprechend von der EnBW vorgeschrieben werden. Das Gebiet wird erdverkabelt.

Die **Wasserversorgung** ist gesichert. In der Einsteinstraße ist eine Wasserleitung mit DN 150, und in allen anderen Straßen mit DN 100 geplant. Im Baugebiet sind 2 Überflurhydranten vorgesehen. Die Standorte sind im Plan dargestellt. Bis auf eine Stichleitung sind Ringleitungen konzipiert.

7.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt einvernehmlich mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Es ist ein Trennsystem geplant mit dezentraler Beseitigung von Niederschlagswasser. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt in die Vorfluter „Unterbach I a, Unterbach I b und den Leidengraben, der in seiner Höhenlage teilweise leicht verändert wird. Durch den Straßenbau sind vier Bachquerungen geplant. Hierfür wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

7.6 Regenwasserbehandlung (Regenüberlaufbecken Leidengraben, Sallancher Straße)

Im genehmigten Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt ist dargestellt, dass das geplante Baugebiet im Einzugsgebiet an das geplante Regenüberlaufbecken Leidengraben bzw. Sallancher Straße (RÜB) angeschlossen wird. Für das RÜB Sallancher Straße liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor. Dieses RÜB soll im Jahre 2000/2001 gebaut werden, sobald die Zuschussfrage geklärt ist. Im Haushaltsplan 2000 sind entsprechende Mittel eingestellt, bzw. für 2001 Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen. Beim geplanten RÜB Leidengraben ist bereits der RÜ vorhanden.

7.7 Regenwasserzisternen

Für Gebäude mit nicht begrünten Dachflächen sind Regenwasserzisternen zu errichten, deren Nutzinhalt von der überbauten Grundstücksfläche abhängig ist. Eine kontinuierliche Entleerung der Zisternen wird zwingend vorgeschrieben. Dadurch soll bei Starkniederschlägen die Gefahr der Hochwassersituationen im Stadtzentrum möglichst vermieden werden.

7.8 Hochwasserrückhaltung, Hochwasserrückhaltebecken (HRB)

Die Stadt hat im Jahr 1999 die zwei Hochwasserrückhaltebecken „Unterbach I und II“ fertiggestellt (Kosten ca. 800.000 DM). Die Niederschlagswässer von Dachflächen gelangen zum großen Teil in die Bäche Unterbach I a und b, die ihrerseits in dem HRB „Unterbach I“ zurückgehalten werden.

Die Dachflächenwässer, die in den Leidengraben eingeleitet werden, gelangen in das geplante HRB „Leidengraben“, das in der Nähe der Tennishalle konzipiert ist.

7.9 Oberflächenwasserauffanggräben

Am 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.

7.10 Erschließungszeitraum

Das geplante Industriegebiet soll nach Möglichkeit sobald als möglich erschlossen werden. Unter der Voraussetzung, dass sich der Grunderwerb oder das Baulandumlegungsverfahren zügig abwickeln läßt, kann mit der Erschließung eventuell im Jahr 2001 begonnen werden.

VIII. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten betragen für das Baugebiet, einschließlich Kosten für Planung und Bauleitung (ohne Grunderwerb und Vermessungkosten).

1.	Straßenbau im Erschließungsgebiet (mit Gehwegen)	1.800.000 DM
2.	Geh- und Radwege 3,00 m breit – durchs Baugebiet, im Bereich des Leidengrabenbaches	150.000 DM
3.	Entwässerung (Trennsystem) im Erschließungsgebiet einschließlich Hausanschlüsse	1.250.000 DM
4.	Entwässerung (Hangwasser und Dachflächen) offene und verdolte Gräben	230.000 DM
5.	Verkehrsgrün (öffentliches Grün) Bäume und Sträucher	65.000 DM
6.	Beleuchtung (Straßen und Wege)	210.000 DM
7.	Wasserversorgung im Erschließungsgebiet inkl. 2 Überflurhydranten	380.000 DM
8.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Baugebietes)	275.000 DM
Gesamtkosten in DM inkl. 16 % Mwst.		**4.360.000 DM**

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.

Hinweis: In den vorstehenden Kosten sind keine anteiligen Ansätze für Regenwasserbehandlungsmaßnahmen bzw. für das geplante Hochwasserrückhaltebecken „Leidengraben" enthalten.

Teufel

Bauverwaltung

Stadtverwaltung Spaichingen
Marktplatz 19
D-78549 Spaichingen

Internet: www.spaichingen.de

Leiter des Bauamtes

Sachbearbeiter:
Walter Stockburger

Telefon:
07424-9571-630
Fax:
07424-9571-619
E-Mail:
walter.stockburger@spaichingen.de

Öffnungszeiten Bürgerbüro:

Mo – Mi	8.30 – 18.00 Uhr
Do	8.30 – 19.00 Uhr
Fr	8.30 – 13.00 Uhr
1. Sa./Monat	9.30 – 12.30 Uhr

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Spaichingen
BLZ 643 500 70 / 800 633

Volksbank Donau-Neckar eG
BLZ 643 901 30 / 70 500 002

Partnerschaft mit:

Sallanches (F)
Region Haute-Savoie

Landratsamt Tuttlingen
Bau- und Umweltamt

15.02.2007

Bebauungsplan „Wangen III“
- **öffentlich- rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Land Baden- Württemberg**
- **Ihr Schreiben vom 23.01.2007 AZ 11-364.53**

Sehr geehrter Herr Damaschke, sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns sehr herzlich für Ihre Bemühungen im Zusammenhang mit dem Suchen des unterzeichneten öffentlich rechtlichen Vertrages für das Baugebiet „Wangen III“.

Nachdem Sie uns leider keine Kopie aus einem dortigen unterzeichneten Exemplar übersenden konnten, haben wir uns an unseren Planer Herr Große Scharmann gewandt mit der Bitte um entsprechende Unterstützung.

Erfreulicherweise haben wir ihm vor Jahren offensichtlich eine Kopie dieses unterzeichneten Vertrages zukommen lassen. Dieser Vertrag wurde am 06.06.2000 von Herrn Bürgermeister Teufel und am 15.06.2000 von Frau Schreiner unterzeichnet.

Eine Kopie dieses unterzeichneten Vertrages (leider in schlechter Qualität) übersenden wir Ihnen zu Ihren Akten.
Den Grünordnungsplan zum Industriegebiet „Wangen III“ vom 07.01.2000, geändert am 16.02.2000 legen wir ebenfalls 2-fach bei.

Mit freundlichen Grüßen

W. St.

W. Stockburger

Anlage: Vertrag 2-fach mit Lageplan, Verteiler: 600, 630
G:\BAUAMT\Zimmermann\Stockburger\Briefe\Bebauungspläne versch\Wangen III.doc

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zwischen

der Stadt Spaichingen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Teufel

und dem

Land Baden-Württemberg,

vertreten durch das Landratsamt Tuttlingen,

Frau Erste Landesbeamtin Schreiner

Gegenstand dieses Vertrages gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB ist die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen, die aufgrund der durch den Bebauungsplan "Wangen III" der Stadt Spaichingen ausgelösten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. § 1 a Abs. 3 BauGB erforderlich werden und außerhalb des Geltungsbereiches des eingriffsauslösenden Bebauungsplanes umgesetzt werden sollen.

§ 1
Vertragszweck

Die Stadt Spaichingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wangen III" in Spaichingen beschlossen. Die Verwirklichung des Bebauungsplans löst Eingriffe i. S. § 10 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg aus, die ausgeglichen werden müssen. Da die Realisierung des Baugebietes im erheblichen Entwicklungsinteresse der Stadt Spaichingen steht, wird den städtischen Interessen Vorrang unter den in diesem Vertrag genannten Bedingungen eingeräumt.

Durch diesen Vertrag wird das Wirksamwerden des vorgenannten Bebauungsplanes von der Aus- und Durchführung gesetzlich vorgeschriebener Ausgleichsmaßnahmen räumlich entkoppelt. Die in diesem Vertrag geregelten Kompensationsmaßnahmen

01 Feb 2007 17:14 HP LASERJET 3200

ergänzen entsprechende Festsetzungen in dem "Eingriffsbebauungsplan" und führen in der Summe zu einer ausgeglichenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

§ 2
Ausgleichsmaßnahmen

Die Stadt Speichingen verpflichtet sich, nach § 1 a Abs. 2 S. 3 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 und § 24 a Abs. 4 Naturschutzgesetz die mit Bebauung des Plangebietes verbundenen Eingriffe, soweit sie nicht durch Festsetzungen und Darstellungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können, entsprechend dem Gutachten zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung des Büros für Freiraumgestaltung und Landschaftsplanung Ludger Große Scharmann vom 15.12.1999 an anderer Stelle auszugleichen. Spätestens mit Beginn der Erschließung beginnt die Stadt auch mit den Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen und führt ebenso die in den Folgejahren notwendigen Pflegemaßnahmen durch. Im einzelnen handelt es sich um folgende, in dem Gutachten näher beschriebene Maßnahmen:

1. **Heckenpflanzung am Jahnweg**
2. **Anlage eines Feuchtbiotopes auf Flst.-Nr. 7015 und 7046**
3. **Hecken- und Feldgehölzpflanzungen an den Lärmschutzwällen im Bereich "Hinterer Grund II"**
4. **Renaturierungsmaßnahmen am "Weppbach II"**
5. **Erstellung eines Hochwasserrückhaltebeckens "Leidengraben" im Bereich der Tennishalle.**

Die Maßnahmen sind im Benehmen mit dem Naturschutzbeauftragten, der Naturschutzbehörde und dem Kreiswasserwirtschaftsamt durchzuführen.
Die Stadt ist Eigentümerin der Flächen, auf denen die Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen bzw. stellt diese Grundstücke zur Durchführung der Maßnahmen bereit.

§ 3

Anerkennung der Maßnahmen

Mit den Maßnahmen nach § 2 sollen die nicht vermeidbaren Eingriffe durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden. Die geplanten Maßnahmen werden -soweit sie in vollem Umfang von der Stadt im vorgegebenen Zeitrahmen umgesetzt werden- von der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen anerkannt, dabei sind die Aussagen des Landschaftsplanes berücksichtigt worden. Gemeinsam mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen innerhalb seines Geltungsbereiches gilt der in § 1a BauGB geforderte Ausgleich als erbracht, wenn die Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde abgenommen worden sind.

Landratsamt Tuttlingen
Untere Naturschutzbehörde

Tuttlingen, den 15. Juni 2000

Schreiner
Erste Landesbeamtin

Bürgermeisteramt
78549 Spaichingen

Spaichingen, den 06. 06. 2000

Teufel
Bürgermeister

U. Sch.

Anlage: Grünordnungsplan zum gepl. Industriegebiet „Wangen III"
vom 07. 01. 2000, geändert 16. 02. 2000
von Landschafts- und Umweltplaner
Ludger Große Scharmann
Auf dem Graben 21
71111 Waldenbuch