

## **Begründung zum Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen – Teil I, 1. Änderung“**

(Plan Nr. 886/36, Index D vom 27.11.2009)

Der Begründung ist in Anlage das Deckblatt 1 zum Grünordnungsplan sowie die Eingriffs-Ausgleichsberechnung vom 25.11.2009 beigelegt. Der Grünordnungsplan vom 23.01.2002 (Büro Senner, Überlingen) und der zugehörige Fachbeitrag: Neugestaltung Bronnenbach und Flachwasserzonen am Baggersee vom August 2001 (Büro Maier, Maselheim) zum Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Teil 1“ (Rechtskraft: 24.04.2004) sowie das o.g. Deckblatt 1 (Büro Senner, Überlingen) ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Haken-Tiefenwiesen Teil I, 1. Änderung“.

### **1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Teil I“. Das Plangebiet liegt im Rißtal an der südlichen Gemarkungsgrenze und wird begrenzt im Osten durch die Memminger Straße, im Norden durch die Hans-Liebherr-Straße, im Westen durch die Birkenallee, im Süden durch die B 312.

### **2. Planungsanlass**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Teil I“ ist die geplante südliche Zufahrt in das Gewerbe-/ Industriegebiet als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Aufgrund der Befürchtung der ansässigen Betriebe, dass hierdurch Störungen der betrieblichen Abläufe entstehen könnten, soll die geplante Zufahrt als Privatstraße ausgewiesen werden.

Zur Optimierung der Nutzung der Lagerfläche im südlichen Plangebietsteil soll in diesem Zusammenhang die vorhandene 110 KV-Leitung der EnBW nach Süden verlegt werden. Die aktuelle logistische Situation eines ansässigen Betriebes, macht darüber hinaus die Ausweisung zusätzlicher Lagerflächen (bisher private Grünflächen) notwendig.

### **3. Planungsvorgaben/Planungsstand**

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen, Teil I“ vom 24.04.2004. Dieser beinhaltet sowohl auf der Süd- als auch auf der Nordseite der neuen Südzufahrt (auf straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen) die Ausweisung von Pflanzgebieten für großkronige Laubbäume und Hecken. Aufgrund betrieblicher Zwänge kann die Pflanzung auf der Nordseite nicht umgesetzt werden. Auf der Südseite ist aufgrund der erforderlichen Verlegung der 110-kV-Leitung eine Modifizierung der Pflanzung notwendig (Höhenabstufung der Bepflanzung aufgrund der Höhenlage der geplanten Leitung). Ebenfalls

sind im o.g. Bebauungsplan zwischen Riss und den vorhandenen Produktionshallen private Grünflächen (Ifd. Nr. 3 und 5) mit Pflanzehaltungsgeboten ausgewiesen. Diese Grünflächen sollen durch eine Lagernutzung ersetzt werden.

Im Bereich der vorhandenen 110 kV-Leitung sieht der Regionalplan der Region Donau-Iller ein sogenanntes „Trenngrün“ vor. Südlich der geplanten neuen Zufahrt sind schützenswerte Biotope (§32BNnatSchG) vorhanden.

#### **4. Gegenwärtige Situation**

Das Plangebiet ist zum Großteil bereits bebaut. Die neue Südzufahrt ist hergestellt. Südlich der neuen Zufahrt wurde auf der Grundlage des Grünordnungsplanes (Büro Senner, Überlingen) und der zugehörigen Fachplanung (Büro Maier, Maselheim) der Bronnenbach und Flachwasserzonen als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe, die durch den Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Teil I“ ausgelöst wurden, hergestellt (Fertigstellung Oktober 2009). Zwischen neuer Zufahrt und Baggersee sind schützenswerte Vegetationsstrukturen (Biotope nach § 32 BNnatSchG) vorhanden, die von der Planänderung berührt sind. Die Flächen, die jetzt zusätzlich als gewerbliche Lagerflächen ausgewiesen werden sollen, wurden bisher als private Grünflächen genutzt (Ifd. Nr. 3 und 5, Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Teil I“). Eine 110-kV-Leitung querte bislang den als Lagerfläche genutzten südlichen Plangebietsteil und ist mittlerweile nach Süden, in die mit der Ifd. Nr. 3 („Haken-Tiefenwiesen Teil I, 1. Änderung“) ausgewiesenen privaten Grünfläche, verlegt worden.

#### **5. Planungsziele**

- Ausweisung der geplanten Südzufahrt als Privatstraße zur Absicherung der betrieblichen Belange. Belegung der Zufahrtsfläche mit einem Geh- und Fahrrecht und anschließende dingliche Sicherung (Grunddienstbarkeit) zugunsten betroffener Anlieger
- Anpassung von Baugrenzen, Gebäudehöhen und Baumassenzahlen auf betriebliche Erfordernisse
- Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen als Lagerflächen (bisher private Grünflächen Ifd. Nr. 3+5, „Haken-Tiefenwiesen Teil I“)
- Verlegung der 110-KV-Leitung der EnBW (nachrichtliche Übernahme der mittlerweile verlegten Leitung)
- Schaffung eines neuen Seitenarms für die Riss zur ökologischen Aufwertung auf der privaten Grünfläche Ifd. Nr. 6 („Haken-Tiefenwiesen Teil I“)
- Befestigung des Geh-Rad-Wirtschaftsweg (Flst.283 0/1) zur temporären Nutzung für Schwerlastverkehr (Baustellenzufahrt)

#### **6. Planungsinhalt**

##### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Gleichbehandlung (in anderen Plangebieten mit gewerblicher und industrieller Nutzung sind höhere Ausnutzungen möglich) wurden die Baumassenzahlen und die Gebäudehöhe angehoben. Die Baugrenzen wurden ebenfalls modifiziert, um eine flexiblere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

## 6.2 Bauweise

Bleibt von der Planänderung unberührt.

## 6.3 Verkehrsflächen

Mit der Planänderung wird die Südzufahrt als Privatstraße ausgewiesen. Die Zufahrt, die mittlerweile hergestellt ist, dient fast ausschließlich der Erschließung der beiden angrenzenden Industrie- und Gewerbebetriebe, von denen die Finanzierung der Maßnahme auch übernommen wurde. Für die hinterliegenden Grundstücke des Fischereivereins (Flst. 241, Gem. Rißegg), der Deutschen Bahn (Flst. 252/4, Gem. Rißegg) und eines betroffenen Landwirts (Flst. 281/2) wird im Bebauungsplan ein Fahrrecht ausgewiesen. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch ist hierfür erforderlich. Weiter wurde im Zuge der Realisierung von baulichen Anlagen im südlichen Plangebietsteil die Befestigung (Asphaltierung) des bestehenden und bisher gekiesten Geh-Rad-Wirtschaftsweges (Flst. 2830/1) notwendig, um die Befahrbarkeit mit LkW zu ermöglichen. Die übrigen Verkehrsfläche sind von der Planänderung nicht berührt.

## 6.4 Grün und Freiflächen

Die vorhandenen privaten Grünflächen (Ifd. Nr. 3 und 5, Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Teil I“) entlang der vorhandenen Produktionshallen an der Riss (östl. Planbereich) werden als gewerbliche Lagerflächen ausgewiesen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Teil I“ vom 24.04.2004 ausgewiesenen Pflanzgebote für großkronige Laubbäume nördlich der neuen Zufahrt können aufgrund dort verlegter Entwässerungsleitungen (bisherige Verkehrsgrünflächen werden als Gewerbefläche ausgewiesen) nicht umgesetzt werden.

Die im Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Teil I“ ausgewiesenen Pflanzgebote (von großkronigen Laubbäumen und Hecken) südlich der neuen Südzufahrt erfordern eine Modifizierung (Staffelung im Hinblick auf die Höhenentwicklung aufgrund der neuen Trasse für die 110 kV-Leitung).

Durch die erforderliche Verlegung der 110-kV-Leitung sind Grünflächen südl. der neuen Zufahrt berührt. Die Leitungsverlegung wurde über ein getrenntes Verfahren abgewickelt. Durch den Einbau eines neuen Gittermastes südlich der neuen Zufahrt (im Bereich eines geschützten Biotops) wird ein zusätzlicher Ausgleich (in sehr geringem Umfang) erforderlich. Eine hierfür erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 32 Abs. 4 NatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde wurde bereits im Zuge der Trägerbeteiligung erteilt.

Die vorgenannten geplanten Maßnahmen erfordern zusätzlichen bzw. ersatzweisen Ausgleich.

Das in Ziff. 3 genannte „Trenngrün“ ist in seiner Funktion nicht eingeschränkt, weil keine zusätzlichen Bauflächen in diesem Bereich geschaffen werden.

## 6.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Frischwasser, Gas und Elektrizität ist gewährleistet. Zur besseren Nutzbarkeit der Lagerflächen im südlichen Plangebietsteil ist die Verlegung der 110-kV-Leitung der EnBW erforderlich.

## 7. Umweltbericht (§ 2a BauGB)

Mit dem Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Teil I, 1. Änderung“ werden nachfolgende Änderungen vorgenommen:

1. Ausweisung der südlichen Zufahrt als Privatstraße mit Fahrrechten zugunsten direkt betroffener Anlieger (bisher öffentliche Verkehrsfläche). Die nördlich der Südzufahrt ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen werden als Gewerbegebietsfläche festgesetzt.
2. Ausweisung zusätzlicher Lagerflächen (im östlichen Plangebietsteil zwischen den vorhandenen Produktionshallen und der Riss; priv. Grünfläche lfd. Nr.3+5 gem. Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Teil I“)
3. Verlegung einer 110-kV-Leitung der EnBW
4. Befestigung (Asphaltierung) des Geh-Rad-Wirtschaftsweg Flst. 2830/1

Die in Ziff. 1 beschriebene Änderung hat zur Folge, dass die im Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Teil I“ ausgewiesenen Pflanzgebote für großkronige Laubbäume nördlich der Südzufahrt (auf bisherigen Verkehrsgrünflächen) nicht umgesetzt werden können. Ein Ausgleich hierfür ist erforderlich.

Durch die in Ziff. 2 beschriebene Maßnahme entfallen vorhandene Grünstrukturen. Ein Ausgleich ist auch hierfür erforderlich. Auf Forderung des RP Tübingen wurden im Zuge der Fortschreibung des Grünordnungsplanes (Deckblatt 1) zusätzlich die Aspekte Artenschutz und Vogelschutzrichtlinie untersucht.

Die übrigen Schutzgüter, wie sie in der Umweltprüfung im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Teil I“ untersucht wurden, sind nicht betroffen. Eine über den damaligen Untersuchungsrahmen hinausgehende Prüfung ist daher nicht erforderlich.

Die in Ziff. 3 genannte Maßnahme erfordert eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen. Voraussetzung für die Genehmigung sind entsprechende Untersuchungen von umweltrelevanten Themen (Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG, Natura-2000 Vorprüfung im Sinne von § 38 NatSchG, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 42(1) BNatSchG und Art. 5(b) VRL). Die neue Leitungstrasse wird im Bebauungsplan lediglich nachrichtlich aufgenommen. Ein zusätzlicher Ausgleich ist hier nur für den Standort des Neuen Gittermastes erforderlich. Der Standort liegt in einem Biotop nach §32 BNatSchG. Eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde ist erforderlich und wurde bereits im Zuge der Trägerbeteiligung erteilt.

Der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Haken-Tiefenwiesen Teil I“ entwickelte Grünordnungsplan vom 23.01.2002 (Büro Senner, Überlingen) wird in Form von

Deckblättern fortgeschrieben. Im Deckblatt 1 vom 25.11.2009 werden die Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben. Ebenso erfolgt dort die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung. Ein Teil des oben beschriebenen Eingriffs kann auf Flächen entlang der Riß, die sich im Eigentum der Betriebe befinden, ausgeglichen werden. Darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen außerhalb des Plangebiets erbracht, deren Zuordnung im weiteren Verfahren erfolgt.

Diese Begründung nebst Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens entsprechend dem erreichten Kenntnisstand fortgeschrieben.

C. Christ