

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

(Plan Nr. 886/36, Index 1 vom 6.12.2012)

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 I“ (Rechtskraft: 24.04.2004) sowie das o.g. Deckblatt 1 (Büro Senner, Überlingen) sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Haken-Tiefenwiesen Teil I, 1. Änderung“.

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

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 Arthus-Handtmann-Straße (früher Birkenallee), im Süden durch die B 312.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis

Ursprünglicher Planungsanlass 2009:

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.

Weiteres Planungserfordernis 2010:

Im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme einer Gießerei im Plangebiet wurde erkannt, dass bzgl. der Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln Handlungsbedarf besteht. Die in einer schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2002

ermittelten Pegel sind aufgrund der Einführung einer neuen anzuwendenden Norm (DIN 45691) neu zu berechnen. Die Festsetzung der Lärmkontingente ist im Hinblick auf die Rechtssicherheit unerlässlich. Eine umfangreiche Schalltechnische Untersuchung für das gesamte Plangebiet wurde 2011/2012 durchgeführt.

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 Pflanzgeboten 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 Pflanzgeboten ausgewiesen. Diese Grünflächen sollen durch eine gewerbliche Nutzung als Lager 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 Biotop (§32BNnatSchG) vorhanden.

4. Situation 2009

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 (Biotop nach § 32 BNnatSchG) vorhanden, die von der Planänderung berührt sind. Die Flächen, die ab 2009 zusätzlich als gewerbliche Lagerflächen ausgewiesen werden sollten, wurden bis dahin 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

- Nachverdichtung durch Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen als Lagerflächen (bisher private Grünflächen lfd. 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 lfd. Nr. 6 („Haken-Tiefenwiesen Teil I“)
- Befestigung des Geh-Rad-Wirtschaftsweg (Flst.283 0/1) zur temporären Nutzung für Schwerlastverkehr (Baustellenzufahrt)
- Festlegung von Lärmkontingenten zur Schaffung der Rechtssicherheit für die ansässigen Betriebe und für die umgebenden Nutzungen (Wohngebiete, Mischgebiete)

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 Gebäudehöhen 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 Asphaltierung des bestehenden und bisher gekiesten Geh-Rad-Wirtschaftsweges (Flst. 2830/1) notwendig, um die Befahrbarkeit mit LkW zu ermöglichen. Die übrigen Verkehrsflächen sind von der Planänderung nicht berührt.

6.4 Grün und Freiflächen

Die vorhandenen privaten Grünflächen (lfd. Nr. 3 und 5, Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Teil I“) entlang der vorhandenen Produktionshallen an der Riss (östl. Planbereich) werden als gewerbliche Lagerflächen ausgewiesen, da dies für die Produktionsabläufe notwendig war.

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 und werden aufgehoben..

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 zusätzliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

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 wurde die Verlegung der 110-kV-Leitung der EnBW erforderlich.

6.6 Schallemissionen und Konfliktlösung

6.6.1 Großgemengelage

Das Plangebiet hat sich Anfang der 60-er Jahre des vorigen Jahrhunderts – damals noch im Außenbereich nach § 35 BauGB – entwickelt. Die westlich und östlich gelegenen Wohngebiete sind zeitlich danach auf der Grundlage von Bebauungsplänen Ende der 60-er Jahre entstanden. In der Folgezeit hat sich durch weitere Baugebiete östlich und Industrieflächen westlich der Memminger Straße sukzessiv eine Großgemengelage entwickelt.

6.6.2 Geräuschkontingentierung

In diesem kritischen Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen soll bei der Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne zwischen Mühlweg und Jordaneier bzw. Memminger Straße und Bahnlinie den dort ansässigen Firmen ein Maximum der auf ihren Flächen zulässigen Emissionen zugebilligt werden. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass die umliegende, schutzwürdige Bebauung auch unter Berücksichtigung aller einwirkenden Anlagen keinen unzumutbaren Geräuschen ausgesetzt ist.

6.6.3 Vorbelastung

Bei der Ermittlung der Vorbelastung hat sich ergeben, dass bereits heute in dem als Reinem Wohngebiet (WR) festgesetzten Bereich Bachlangen (IO 2) zur Nachtzeit mit 38 dB(A) der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA-Lärm um 3 dB(A) überschritten ist. Im Übrigen sind im Bestand für sämtliche der in Betracht gezogenen Immissionsorte die Beurteilungspegel für die Tag- und Nachtzeit ausnahmslos eingehalten.

6.6.4 Emissionskontingente

In einem ersten Verfahrensschritt wurde das gesamte Gebiet "Haken-Tiefenwiesen" in acht Teilflächen unterteilt, mit zwei Teilflächen für die Firma Handtmann Holding GmbH & Co. KG (Teilflächen FE 4 und FE D), die Firma Liebherr-Components Biberach GmbH (Teilflächen FE A und FE B) und schließlich für die Firma Liebherr-Werk Biberach GmbH (vier Teilflächen FE C sowie die Teilflächen FE 1 – 3). Diesen Teilflächen wurden unter Berücksichtigung der umliegenden Wohngebiete für die Tag- sowie für die Nachtzeit Emissionskontingente zugewiesen. Dabei zeigte sich, dass die Wohnbebauung westlich – Baugebiet Rißegger Steige (IO 4) – und östlich – Baugebiet Bachlangen (IO 2) – in unmittelbarer Nähe der Bebauungsplangebietsflächen die zu vergebenden Emissionskontingente stark einschränkt.

6.6.5 Zusatzkontingente

Weil durch die Emissionskontingente nach Ziff. 6.6.4 für die Immissionsorte das rechtlich maximal Zulässige nicht vollständig ausgenutzt ist, wurden für die acht Teilbereiche des gesamten Gebiets "Haken-Tiefenwiesen" für die Vergabe von Zusatzkontingenten winkelabhängige Richtungssektoren eingeführt. Anhand dieser sog. "Zusatzkontingente" können die Emissionen erhöht und kann den ansässigen Firmen ein Maximum der auf ihren Flächen zulässigen Emissionen zugebilligt werden. Für die Bebauungspläne "Haken-Tiefenwiesen, Teil I – 1. Änderung" und "Haken-Tiefenwiesen, Teil II" wurde je Teilfläche ein Richtungssektorenmodell bestehend aus neun Sektoren entwickelt und so die Kontingente jeder Teilfläche je nach Lage in den Richtungssektoren erhöht.

6.6.6 Beurteilung der Gesamtbelastung

Untersuchungen des Ingenieurbüros Heine & Jud haben ergeben, dass zur Tagzeit an sämtlichen neun betrachteten schutzbedürftigen Immissionsorten die maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten sind. Nur der Beurteilungspegel für die Nachtzeit in dem als Reinem Wohngebiet (WR) festgesetzten Bereich Bachlangen (IO 2) liegt mit 38 dB(A) um 3 dB(A) über dem maßgeblichen Immissionsrichtwert der TA-Lärm, sowie des Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005.

Diese Überschreitung ist bei der gebotenen Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB für die betroffene Wohnbebauung im Bereich Bachlangen zumutbar. Maßgeblich hierfür sind die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, der im Plangebiet bestehenden Industriebetriebe einerseits und die Belange der betroffenen Wohnbevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB andererseits. Dabei ist auch die bestehende Belastung der Wohnbebauung im Bereich Bachlangen (IO 2) in Höhe von 38 dB(A) nachts als Vorbelastung zu berücksichtigen. Das

Verhältnis zwischen dem Plangebiet und dem zeitlich danach entstandenen Wohngebiet Bachlangen ist als Gemengelage zu charakterisieren.

Entsprechend der für die Bewältigung der Probleme in Gemengelagen entwickelten Rechtsprechung ist entscheidender Abwägungsmaßstab das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies beinhaltet nicht nur die Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch – im Sinne der "Bildung einer Art von Mittelwert" – eine die Tatsachen respektierende Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von – als solchen legalen – Belästigungsquellen ansiedeln. Bei der Frage, welches Maß an Lärmimmissionen für die betroffene Wohnbebauung zumutbar ist, sind die bestehenden Industriebetriebe in Tallage als vorhandene Vorbelastung in Rechnung zu stellen. Dabei ergibt sich die Obergrenze der Zumutbarkeit für eine Wohnbebauung aus den für Mischgebiete (MI) zulässigen Richt- bzw. Orientierungswerten. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass nach § 6 BauNVO das Wohnen als Hauptnutzung zulässig ist. Danach ergibt sich eine Obergrenze der Zumutbarkeit für die Hauptnutzung "Wohnen" von 60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts. Die Zumutbarkeitsgrenze für Reine Wohngebiete (WR) liegt bei 35 dB(A) nachts. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist es daher sachgerecht, in dem als Reinem Wohngebiet (WR) festgesetzten Bereich Bachlangen (IO 2) für die Nachtzeit Überschreitungen um 3 dB(A) zuzulassen. Hierbei fällt zunächst ins Gewicht, dass die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Bereiche zeitlich vor der betroffenen Wohnbebauung entstanden sind und die Konfliktsituation erst durch die herangerückte Wohnbebauung entstanden ist. Hinzu kommt, dass die Neuplanung – was die Nachtzeit betrifft – keine Verschlechterung zu Lasten sowohl der westlich als auch der östlich angrenzenden und benachbarten Wohnbebauung zulässt. Eine Festsetzung niedrigerer Emissionskontingente wäre in der Umsetzung mit erheblichen Eingriffen in den Bestand verbunden, was zu Lasten der betroffenen Industriebetriebe ginge. Auch haben die Schallemissionen der betroffenen Industriebetriebe bis heute zu keinen Beschwerden aus der betroffenen Wohnbebauung geführt. Dies gilt insbesondere auch für den Bereich Bachlangen. Dass das bestehende Immissionsniveau für die bestehende Wohnbebauung auch zumutbar ist, ergibt sich nicht zuletzt daraus, dass Einwendungen von Anwohnern aus den betroffenen Wohngebieten gegen diese Planung nicht erhoben worden sind. Schließlich nutzt der Bebauungsplan die planerischen Verbesserungsmöglichkeiten, in dem er die Bauflächen nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO gliedert und auch dadurch dafür sorgt, dass u.a. im Bereich Bachlangen zumutbare Verhältnisse erhalten bleiben.

6.6.7 Fazit

Unter den gegebenen Umständen ist Ergebnis einer gerechten Abwägung und daher auch mit dem Rücksichtnahmegebot vereinbar, wenn die Emissionskontingente für den Nachtzeitraum entsprechend der bestehenden Immissionsituation festgelegt werden.

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

eines Deckblatts 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.

C. Christ