

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zur Änderung des Bebauungsplanänderung "Vor dem Lindach"

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird um 11.000 m² erweitert, davon sind 2.600 m² der Zufahrt und der Parkplätze für den Sportpark Lindach schon vorhanden. Die verbleibenden 8.400 m² Erweiterungsflächen gliedern sich wie folgt:

- 3.000 m² für den Bauhof/Wertstoffhof
- 3.000 m² für Gewerbefläche im Osten
- 1.500 m² für die Gewerbefläche im Süden
- 900 m² Grün- und Verkehrsflächen

2. Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die Flächen sind bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan enthalten, jedoch vorgesehen als öffentliche Grünflächen und Sportflächen. Eine Änderung dieser Festsetzungen ist bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Das Änderungsverfahren dazu ist bereits eingeleitet. Die textlichen Festsetzungen werden für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Vor dem Lindach“ geändert.

3. Erfordernis der Planänderung

Mit der Veräußerung der Flächen des Wertstoffhofes und der Überplanung des Töbeles werden neue Flächen für den Wertstoffhof und den Bauhof notwendig. Nach einer Untersuchung möglicher Standorte in der Gemeinde hat sich der Gemeinderat zu einer Ansiedlung der beiden Einrichtungen im Gewerbegebiet „Vor dem Lindach“ entschlossen.

Die vorliegende Planung bietet gleichzeitig Raum für die Ausweisung zweier Gewerbefläche im Süden (1.522 m²) und im Osten (3.026 m²). Evtl. ist zu einem späteren Zeitpunkt eine Abrundung des Gebietes nach Osten hin mit einer Lagerplatzfläche denkbar. Die Realisierung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan wäre zu gegebener Zeit zu prüfen.

4. Geplante Erschließung

Die hinzukommenden Erweiterungsflächen werden über die Stichstraße zwischen den Flst. 1590/5 und 1138/3 erschlossen. Der Bauhof ist von Westen her zusätzlich über die Zufahrt zum Stadion mit geringfügig vorzunehmenden Änderungen bereits jetzt erschlossen. Damit wird für den Bauhof und den Wertstoffhof eine „durchgehende“ Erschließung möglich, die insbesondere für den Verkehr größerer Fahrzeuge in diesem Bereich sinnvoll ist.

5. Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

Mit der Ausweisung der geplanten Bauflächen ist ein Eingriff in Natur und Landschaft geplant, der auszugleichen ist. Die Bewertung erfolgt nach dem ‚Leitfaden‘ - des Landratsamts Göppingen:

Flächenermittlung Eingriff:

Gewerbeflächen brutto	7500m ²	X0,8 GRZ	= 6000m ²
Verkehrsflächen öffentlich	280m ²		= 280m ²
Verkehrsflächen privat	1000m ²		= 1000m ²
Eingriffsfläche gesamt			7 280m ²

Flächenermittlung Ausgleich

Pflanzgebote innerhalb			620m ²
------------------------	--	--	-------------------

Bestand:

Die geplanten Eingriffsflächen bilden eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Restfläche, die südlich, östlich und westlich an die bauliche Nutzung angrenzt. Mit der Bebauungsplanerweiterung erfolgt die städtebaulich und landschaftsplanerisch sinnvolle Abrundung des Gebiets. Die landschaftsplanerische Einbindung nach Osten muss im Zuge des Vorhabens- und Erschließungsplans erfolgen.

Arten- und Lebensräume:

Der Bestand an Arten und Lebensräumen auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiesenflächen ist gering, die Flächen werden der Kategorie A 1 zugeordnet.

Boden:

Bindige Ackerböden mit mittlerer Leistungsfähigkeit, sie werden der Kategorie A 1 zugeordnet.

Wasser:

Exponierte Höhenlage ohne Oberflächengewässer, bindige Böden mit geringer Durchlässigkeit und tief anstehendem Grundwasser. Einstufung in Kategorie A 1.

Klima / Luft:

Exponierte Höhenlage, wegen der geringen Ausdehnung ohne nennenswerten Einfluss auf die Klima- und Luftqualität.

Landschaftsbild:

Exponierte Höhenlage, strukturarme Agrarlandschaft, wegen Fernwirkung Einstufung in die Kategorie A 1 mit Flächenfaktor 0,6.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Die intensive Gewerbenutzung lässt nur eine geringe, landschaftsplanerische Gestaltung zu, die Einbindung nach Süden und Osten für eine deutliche Reduzierung der negativen Fernwirkung ist langfristig gesichert.
- Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Dach- und Niederschlagswasser sollte ausreichend dimensionierten Versickerungsmulden zugeführt werden.
- Dachbegrünungen sind auf geeigneten Dächern wegen der reduzierten Abflussraten zu fördern.
- Die privaten Grünflächen sind je 300m² mit einem Baum 1. Ordnung und standortheimischen Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen.
- Pflanzgebote:

Die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen soll an der Süd- und Ostgrenze durch eine mehrreihige Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen intensiv eingegrünt werden. Damit ist die landschaftliche Einbindung gesichert, die negative Fernwirkung wird deutlich reduziert. Baumreihen aus heimischen Laubbäumen innerhalb und an den Außengrenzen der Bauflächen verbessern die Fernsicht zusätzlich und relativieren die baulichen Strukturen der großen Gebäude und Dachflächen. Diese Flächen sind als Pflanzgebot in den Bebauungsplan aufgenommen und werden im Zuge der Erschließung mit zeitlichem Vorlauf hergestellt.

Eingriff – Ausgleichs – Bilanz nach § 1 BauGB und § 21 BNatSchG

Bewertung Schutzgut	Eingriff				Ausgleich			
	Eingriffs- bewertung	Faktor	Eingriffs- fläche m ²	Eingriffswert: Fläche x Faktor	Nutzungs- typ	Ausgleichs Fläche m ²	Faktor	Ausgleichswert Fläche x Faktor
Arten + Lebensräum e	A 1	0,3	7 280	2 180	B 2	720	2	1 440
Boden:	A 1	0,3	7 280	2 180	B 1	720	1	720
Wasser:	A 1	0,3	7 280	2 180	B 2	720	2	1 440
Klima / Luft	A 1	0,3	7 280	2 180	B 2	720	2	1 440
Land schaft	A 1	0,6	7 280	4 370	B 2	720	2	1 440
Bilanz:				13 090				6 480

Die geplanten Eingriffe durch Bebauung und Erschließung sind mit den vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen. Es fehlen 6 610 Wertpunkte, der Nachweis für den externen Ausgleich erfolgt im Bebauungsplangebiet, Unterdorf II':

Im Bebauungsplangebiet, Unterdorf II' sind auf gemeindeeigenen Flächen folgende Ausgleichsmaßnahmen geplant:

- Neupflanzung von Feldgehölzen ca. 900m²
- Natumahe Wiese als Retentionsfläche ca. 3 360m²
- Entsiegelung und Rekultivierung alter Bauhof ca. 2 650m²
- Öffnung des verdolten Schinderbachs auf ca. 75m
- Öffnung des verdolten Schulbaches auf ca. 85m
- Natumahe Ufergestaltung an Marbach, Schinderbach und Schulbach auf ca. 450m

Ebenso ist beabsichtigt, den belasteten Gewerbestandort des Baugeschäftes Steeb in der Graf-Degenfeld-Straße aufzulösen. Dieser Bebauungsplanentwurf ist soweit konkretisiert, dass er alle wesentlichen Festsetzungen enthält. Er soll nach Feststellung durch den Gemeinderat am 24.07.2004 öffentlich aufgelegt und danach als Satzung beschlossen werden.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Prüfung zur Erforderlichkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Rahmen des § 1a Abs. 6 BauGB wurde vorgenommen und hat ergeben, dass eine gesetzliche UVP entbehrlich ist, da das Gebiet unter dem unteren Schwellenwert liegt. Mit Ausnahme der Ergänzungen zum Bebauungsplan im Süden besteht das Gebiet des Bebauungsplans bereits bisher.

Rechberghausen, 22.07.2004

Reiner Ruf
Bürgermeister

