



**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**„Erweiterung –Südlich der Fabrikstraße“**

Entwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 13.09.2007/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für  
Bau und Vermessungswesen  
Grün- und Stadtplanung  
Tannenbergsstraße 43  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Telefon 07142-9532-0

ergänzt:  
Bietigheim-Bissingen, den 14.02.2008/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

ergänzt (Abwägung):  
Bietigheim-Bissingen, den 10.04.2008/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlage 3.1 Umweltbericht

### Lage im Raum:

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Reichenbach der Gemeinde Deggingen, westlich der L 1218 kurz hinter dem Abzweig von der B 466 und direkt im südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Südlich der Fabrikstraße“.

### Geltungsbereich:

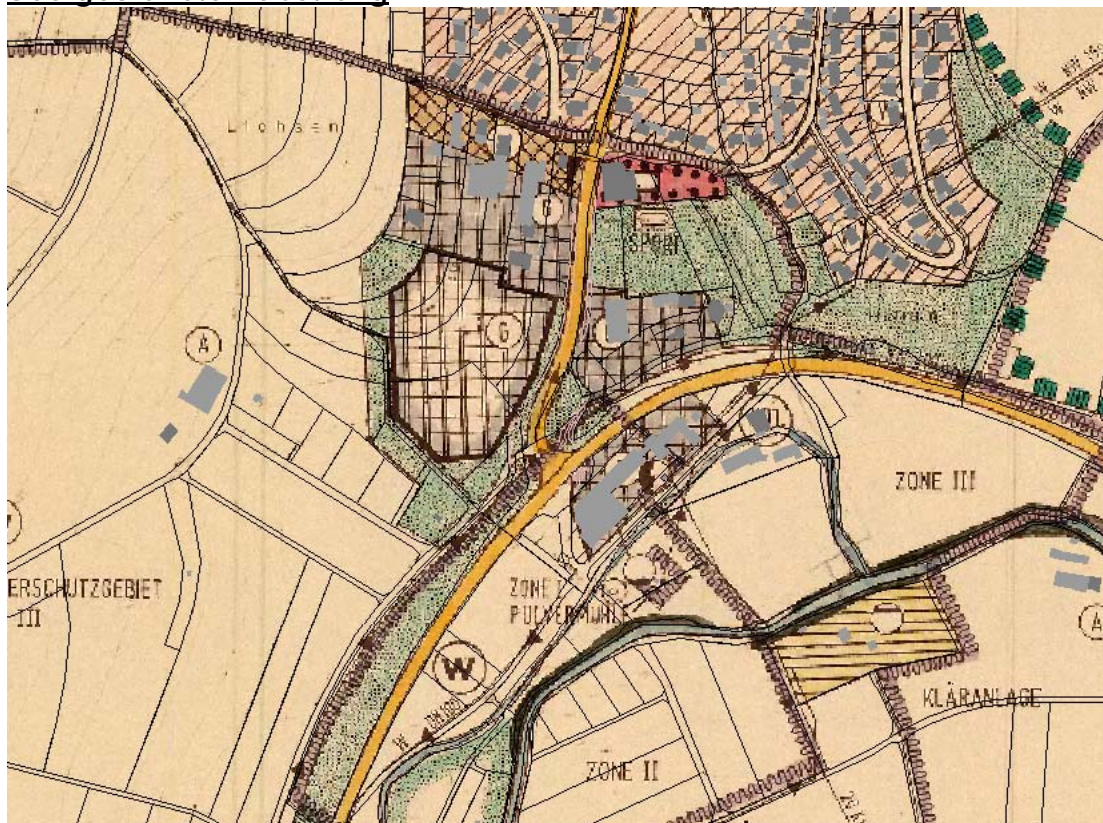
Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,4 ha umfasst die Flurstücke, für die eine gewerbliche Nutzung aufgrund der Topografie möglich erscheint. Außerdem wurden die Böschungsbereiche der L 1218 miteinbezogen, um hier die erforderlichen Anschlüsse einplanen zu können.

### Abgrenzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt. Er orientiert sich:

- im Norden am Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Südlich der Fabrikstraße“ rechtsverbindlich seit dem 20.07.2006, hier wurden Teile miteinbezogen, um die notwendigen Erweiterungen des örtlichen Betriebes realisieren und die nicht mehr benötigten Pflanzgebote und Baugrenzen aufheben zu können,
- im Osten am westlichen Fahrbahnrand der Reichenbachstraße (L 1218) und am Rand des bestehenden Radweges, da an beiden Flächen keine Änderungen geplant sind,
- im Süden und Südwesten an der Flurstücksgrenze des Feldweges auf Flst. 2833, der nicht miteinbezogen wurde, da ebenfalls keine Änderungen geplant sind und er weiterhin der Erschließung der angrenzenden Feldflur dienen soll.
- im Westen wurde das Flst. 907 außen vor gelassen wurde, da es nicht mehr mit vernünftigen Aufwand erschließbar erscheint.

### Übergeordnete Zielsetzung:



Die Flächen sind im genehmigten Flächennutzungsplan 2005 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen - Bad Ditzgenbach als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Außerdem ist eine Wasserschutzzone vermerkt. Im verbindlichen Regionalplan sind die Flächen als Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen ausgewiesen.

#### **Einfügen in die örtliche Bauleitplanung:**

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplanes sind

- nördlich durch den seit dem 20.07.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Südlich der Fabrikstraße“ erfasst, der ein Gewerbegebiet festsetzt;
- östlich durch den seit dem 24.09.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortseingang Reichenbach“ erfasst, der neben der Gestaltung der neuen Einfahrt der L 1218 auch die angrenzenden gewerblich nutzbaren Flächen enthält, östlich sind Sporthalle mit Sportplatz und ebenfalls gewerbliche Flächen festgesetzt und vorhanden.
- südlich und westlich grenzt unüberplanter Außenbereich an, südlich ist die überörtliche Verkehrsfläche der B 466 vorhanden. Ein Aussiedlerhof liegt etwas weiter westlich.

#### **Ziel und Zweck der Planung:**

Bei der Planung der nördlich angrenzenden, bestehenden gewerblichen Flächen wurde sowohl von den angrenzenden Wohnhäusern, als auch von einem Gewerbebetrieb selbst der Wunsch geäußert, eine zweite Zufahrt von Süden her zu erhalten. Dies sollte den notwendigen LKW-Verkehr auf der Fabrikstraße reduzieren und damit die angrenzenden Wohnhäuser entlasten. Zusätzlich gibt es in der Gemeinde Bedarf an gewerblichem Bauland, das nicht im gemeinsamen Gewerbegebiet gedeckt werden kann. Es kommt von örtlichen Handwerkern, die in der Regel Lager- und Verkaufsflächen in unmittelbarer Nähe Ihres Wohnhauses und ihrer Kundschaft benötigen. Bekannt ist der Bedarf für einen Metzger/Schlachter, einen Sanitär mit Ausstellungsraum, für einen Landschaftsgärtner und einen Maler. Außerdem ist zumindest von einem bestehenden Betrieb bekannt, dass er seine Flächen am Standort erweitern möchte.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

#### **Begründung der Festsetzungen:**

Geplant sind die gleichen Festsetzungen wie im nördlich angrenzenden Bebauungsplan, da die Flächen ebenso wie in diesem gewerblich genutzt werden sollen. Auf die ursprünglich vorgesehenen Festsetzungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel konnte verzichtet werden, da eine Überprüfung ergeben hatte, dass die Anforderungen der TA-Lärm ausreichend sind, die Nächsten Wohngebäude vor unzumutbarem Lärm zu schützen.

#### **Erschließung und Bodenordnung:**

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität, Telekommunikation und Müllabfuhr erscheint im Anschluss an die vorhandenen Leitungen möglich.

Im Bereich der Kanalisation ist eine längere Anschlussleitung erforderlich.

Der Verkehrsanschluss ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der dort vorhandenen Wohnhäuser nicht über die Fabrikstraße aus möglich, sondern muss über einen eigenen Anschluss an die L 1218 erfolgen. Aufgrund der Höhensituation und des Knotenpunktes ist dies am günstigsten im Bereich der Ortstafel. Es sind zwar größere Erdbewegungen erforderlich, aufgrund der Lage kann aber auf eine Linksabbiegespur verzichtet und so kostengünstiger gebaut werden.

Zur Realisierung der Planungen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

### Statistik:

Fläche des Geltungsbereichs	2,38 ha	100,0 %
davon		
Verkehrsflächen und Straßenböschungen L 1218	0,42 ha	17,6 %
gewerblich nutzbares Bauland incl. Pflanzflächen	1,96 ha	82,4 %

Es sind flexible Aufteilungen in zehn Plätze zwischen 10 und 20 ar möglich.  
Kostenannahmen: Verkehrsanlagen 360.000,-€ Kanalisation innerhalb des Baugebietes 130.000,- € Erweiterung der Kanalisation außerhalb 180.000,- € Wasserversorgung 130.000,-€

### STELLUNGNAHMEN:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen folgende Stellungnahmen ein, die wie folgt abgewogen wurden:

#### **1. Stellungnahmen ohne Anregungen**

IHK Region Stuttgart vom 29.10.2007, Az. IW

Handwerkskammer Region Stuttgart vom 25.10.2007, Az.: 2.1-Pe/Ke

Zweckverband Wasserversorgung Ostalb vom 25.10.2007, Az.: 621.4151-Hg/Do

Zweckverband Landeswasserversorgung vom 25.10.2007, Az.: K2/6811/Hauber

Landkreis Esslingen, Amt 12 Straßenbauamt vom 23.10.2007, Az.: 121/Haug

#### **2. Stellungnahme der Frau K. aus Deggingen-Reichenbach vom 19.11.2007.**

Das Flst. 555 soll, wie die benachbarten Flst. Auch, eine überbaubare Grundstücksfläche bekommen, so dass eine Erweiterung in Richtung der neuen gewerblichen Flächen möglich ist.

Abwägung des Gemeinderates:

Da es sich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes um Flächen handelt, die allseits von gewerblich genutzten Flächen umgeben sind, ist eine gewerbliche Nutzung ebenfalls sinnvoll und wünschenswert. Eine nachteilige Auswirkung auf Belange des Umweltschutzes wird, trotz des Wegfalls des Pflanzgebotes, nicht gesehen. Auf die unüberbaubare Fläche an dieser Stelle wird deshalb verzichtet, der Bebauungsplan entsprechend geändert und erneut öffentlich ausgelegt.

#### **3. Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 29.11.2007, Az.: 21-2434.2/GP Deggingen.**

A. Straßenwesen und Verkehr: Das Sichtfeld sollte 3/110 (statt 3/100) betragen.

Abwägung des Gemeinderates:

Im Bebauungsplan ist ein Sichtfeld von 3/106 m eingetragen, dass auf 3/110 m vergrößert werden kann. Die Böschung muss entsprechend reduziert werden, die höheren Erschließungskosten werden in Kauf genommen.

B. Umwelt (Abteilung 5 und Referat 56)  
Der Umweltbericht sollte vorgelegt werden.

Abwägung des Gemeinderates:

Der Umweltbericht wurde mit mail vom 11.12.2007 nachgereicht, die Anregung damit erfüllt.

C. Es wird auf die Stellungnahme vom 11.07.2007 verwiesen. Danach ist das Gebiet im Regionalplan als Bereich zur Sicherung des Wasservorkommens ausgewiesen.

Abwägung des Gemeinderates:

Es ist unmöglich, das Grundwasser ohne irgendwelche Beeinträchtigungen zu schützen und gleichzeitig die nötigen Flächen zu schaffen, damit die hier lebenden Menschen arbeiten können. Andere Flächen wurden geprüft und aufgrund noch höherwertigerer Belange des Naturschutzes verworfen. Insoweit müssen die geringen Beeinträchtigungen (verringerte Neubildungsrate, mögliche Gefährdungen trotz dichter Beläge und Deckschichten) hingenommen werden. Angesichts der Größe des Wasserschutzgebietes scheint dies verkraftbar.

#### **4. Stellungnahme des Landratsamtes Göppingen vom 28.11.2007, Az.: II 1 A 621.41**

##### **I. Naturschutz**

1. Die Flächen der Randeingrünungen sollten im öffentlichen Eigentum sein, um die vorgesehenen Pflanzgebote auch verwirklichen zu können.
2. Es sollte geprüft werden, ob der vorhandene Baumbestand erhalten werden kann.
3. Wir empfehlen, die Begrünung von Flachdächern verbindlich festzulegen.
4. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist nicht zu beanstanden, es verbleibt ein Defizit von knapp 200.000 Wertpunkten.
5. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich und vor Satzungsbeschluss konkret zu benennen.
6. Die Aussagen zur Betroffenheit geschützter Arten sind nicht zu beanstanden, Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Abwägung des Gemeinderates:

Zu 1. Eine öffentliche Grünfläche war überlegt worden, wurde jedoch aus Gründen des Landschaftsverbrauchs und der Finanzen nicht verwirklicht. Die öffentliche Fläche hätte deutlich breiter sein müssen, um die erforderlichen Abstände des Nachbarrechtes einzuhalten und aufgrund der erforderlichen begleitenden Feldwege, die zur Pflege erforderlich sind. Aufgrund der Vogelschutzgebiete im Anschluss hätte dies die gewerblich nutzbaren Flächen deutlich verschmälert, obwohl gerade der Erweiterungswunsch des angrenzenden Nachbarn der Auslöser für die gesamte Planung war.

Zu 2. Wie im Lageplan ersichtlich, liegen die vorhandenen Bäume mitten in den Baufenstern, bzw. den aufgrund der Sichtfelder und des Straßen-

verlaufs erforderlichen Böschungen. Eine Erhaltung ist deshalb nur in Ausnahmefällen möglich.

Zu 3. Die Begrünung von Flachdächern ist bei gewerblichen Bauten zumeist aufgrund der geringen statischen Reserven nicht möglich. Den Erfahrungen nach werden sie auch nur dort verwirklicht, wo der Eigentümer es will, dann sind Festsetzungen nicht erforderlich. Da die Realisierung auch selten im Baugenehmigungsverfahren kontrolliert wird, wurde auf eine Festsetzung verzichtet.

Zu 4. Kenntnisnahme.

Zu 5. Es werden folgende Maßnahmen verwirklicht:

- Maßnahmen am Hutewald für Flora/Fauna,
- Maßnahmen zur Bodenverbesserung auf Äckern entlang der Fils,
- Erstpflege von Wachholderheiden.

Zu 6. Kenntnisnahme.

## **Bodenschutz**

1. Es wird angeregt, die Begründung von flachen und flach geneigten Dächern festzusetzen, dies würde den Eingriff in nahezu alle Bodenfunktionen kompensieren.
2. Bei der Bewertung der Bodenfunktionen sollte kein Durchschnitt sondern jede Funktion einzeln bewertet werden.
3. Der anfallende Oberboden kann auf aufwertungsfähige Ackerstandorte verbracht werden, wenn dies zuvor genehmigt und entsprechend überwacht wird.

### Abwägung des Gemeinderates

Zu 1. siehe oben Ziffer 3: Die Begrünung von Flachdächern ist bei gewerblichen Bauten zumeist aufgrund der geringen statischen Reserven nicht möglich. Den Erfahrungen nach werden sie auch nur dort verwirklicht, wo der Eigentümer es will, dann sind Festsetzungen nicht erforderlich. Da die Realisierung auch selten im Baugenehmigungsverfahren kontrolliert wird, wurde auf eine Festsetzung verzichtet.

Zu 2. Die Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfordert bereits jetzt einen deutlich höheren Aufwand, als das gesamte übrige Verfahren der Bauleitplanung. Die Arbeitshilfe geht davon aus, dass für jedes Flurstück jede Bodenfunktion getrennt ermittelt und den Planungen gegenüber gestellt werden. Dies ist schlicht unpraktikabel. Da es sich bei dem Gebiet um ein relativ gleichförmiges Gebiet mit nahe beieinander liegenden Bodenfunktionswerten handelt, ist eine zusammenfassende Bewertung sinnvoll, sachgerecht und führt zu keinem anderen Ergebnis als eine getrennte Betrachtung. An der Bewertung wird deshalb festgehalten.

Zu 3. Der Hinweis ist zu allgemein, als dass er umgesetzt werden könnte. Soweit erkennbar, liegen die Ackerzahlen unter 50, d.h. der anfallende Boden ist so schlecht, dass eine Aufwertung anderer Standorte nicht möglich ist. Dies auch, weil deutlich schlechtere Standorte in der Regel die hochwertigsten Biotope darstellen und daher nicht verändert werden dürfen.

## II. Gesundheitsschutz

Die in der Stellungnahme vom 04.07.2007 mitgeteilten Hinweise sind, soweit noch nicht geschehen, in den Textteil aufzunehmen. Es sind dies Hinweise zur Sicherung des Trinkwasservorkommens.

Abwägung des Gemeinderates:

Die Hinweise werden in Ziffer 3.7 des Textteils ergänzt.

## III. Bauamt

1. Bei Ziffer 1.2.2 ist die maximale Gebäudehöhe unklar, bei der Traufhöhe ist unklar, wie mit unterschiedlichem Gelände verfahren werden soll, im Lageplan ist nur eine talseitige Traufhöhe angegeben.
2. Die Bedeutungen der Bezugshöhen für Untergeschosse und die geplante zweite EFH im Lageplan sollten erläutert werden.
3. Der Bauplatz 10 sollte auch eine Bezugshöhe erhalten.
4. Die Bedeutung der eingekreisten Buchstaben A-F ist nicht bekannt.
5. Die Bedeutung der Zahlen der Geländeschnitte sollte erklärt werden.
6. Hinweis zu Vorschriften der Löschwasserversorgung.
7. Die Höhe der Werbeanlagen sollte statt auf die maximale Gebäudehöhe auf die maximale Wandhöhe des Gebäudes begrenzt werden.
8. Die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 ist nicht mehr zutreffend.
9. Das Zu- und Abfahrtsverbot könnte im Lageplan durch eigenes Planzeichen dargestellt werden.
10. Das flächenhafte Pflanzgebot sollte im Lageplan entsprechend gekennzeichnet werden.

Abwägungen des Gemeinderates

Zu 1. Zweck der Vorschriften ist es, von der talseitigen Ansicht, die stark ortsbildprägend ist, keine zu hohen Gebäudeansichten zu erhalten. 7,5 m sind bei gewerblichen Bauten zwei bei Bürogebäuden fast drei Geschosse, das erschien das maximal Zumutbare. Es sind zwei Höhen festgesetzt, die Traufhöhe wird an der Traufe gemessen, die Gebäudehöhe am höchsten Punkt des Gebäudes. Es ist richtig, dass vor mehr als dreißig Jahren die Gebäudehöhe und die Traufhöhe gleich gesetzt wurden, da die Traufhöhe eine deutlichere städtebauliche Wirkung hat. Inzwischen hat sich aber die Unterscheidung in der Regel allgemein durchgesetzt, sodass spezielle Erklärungen in den Festsetzungen nicht mehr erforderlich sind.

Aus dem Zweck der Vorschrift, die Traufhöhe gegen die Talansicht zu beschränken, ergibt sich, dass nicht die im Mittel gemessene Traufhöhe gemeint ist, sondern die maximal an allen Stellen des Geländes. Das kann zur Verdeutlichung in den Textteil aufgenommen werden. Das schließt ein, dass die maximale Traufhöhe insbesondere dann nicht vollständig verwirklicht werden kann, wenn das Gebäude schräg zu den Höhenlinien steht, dann sind unter Umständen nur deutlich weniger Wandfläche sichtbar (wenn nicht zusätzlich abgegraben wird, was ja zulässig ist). Unzulässig ist es aber, an den Ecken die maximale Traufhöhe einzuhalten

und dazwischen deutlich weiter abzugraben, das würde den Zweck der Vorschrift verfehlen.

Das Wort talseitig wird aus dem Lageplan gestrichen, um Unsicherheiten bezüglich der Festsetzungen zu vermeiden.

Zu 2. Die Worte „geplante zweite EFH“ werden aus dem Lageplan entfernt. Die Bezugshöhe für Untergeschosse sind keine Festsetzungen, sondern nur Hinweise, um die Höhenverhältnisse insbesondere in Bezug auf das Straßenniveau besser beurteilen zu können.

Zu 3. Bauplatz 10 erhält zur Klarheit die gleiche Bezugshöhe wie 9, 2.2 die gleiche wie der nördlich angrenzende.

Zu 4. Hierbei handelt es sich um die Abgrenzung der bereits genehmigten gewerblichen Flächen, die für die Statistik von Bedeutung sind. Zur Klarheit können die Buchstaben entfernt werden.

Zu 5. Die Zeichen für die Geländeschnitte, die zur Beurteilung der Festsetzungen dienen, kann entfernt werden.

Zu 6. Kenntnisnahme.

Zu 7. Die Anregung kann umgesetzt werden, in Ziffer 2.2 des Textteils wird die allgemeine Höhe der Werbeanlagen auf 7,5 m maximal festgesetzt.

Zu 8. Das ist richtig und wird geändert.

Zu 9. Dies könnte, allerdings wird die Festsetzung für ausreichend gehalten.

Zu 10. Der Lageplan kann entsprechend ergänzt werden.

## **5. Verband Region Stuttgart** vom 14.11.2007, Az.: 45.1/417.2007/Str/Zi

Im Plangebiet sind jetzt ortskernrelevante Einzelhandelsnutzungen bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Damit sind negative Auswirkungen auf die Ortskernfunktionen von Reichenbach im Täle, Deggingen und Hausen an der Fils zu erwarten. Handwerksbetrieben kann ein Einzelhandel eigenproduzierter Waren ohne nachteilige Folgen gestattet werden.

### Abwägung des Gemeinderates

Verkaufsflächen von 800 m<sup>2</sup> benötigen in der Regel eben Grundstücksflächen von 3 bis 4.000 m<sup>2</sup>, diese sind im Gebiet aufgrund der Hanglage nicht zu realisieren.

Negative Auswirkungen auf den ortskernrelevanten Einzelhandel von Reichenbach sind nicht zu erwarten, da es dort kaum noch einen solchen gibt. Sollte es gelingen, in dem Gebiet einen Lebensmitteleinzelhandel zu realisieren, wäre das für den Ortsteil eher ein Gewinn, da entsprechende Flächen innerorts nicht zur Verfügung stehen. Deggingen hat ebenfalls eher das Problem, überhaupt einen Einzelhandel zu gewährleisten, um die Versorgung der Bevölkerung sicher stellen zu können. Hier sind zwei Märkte in den Gewerbegebieten vorhanden, auch hier sind die Flächen im Ortskern eher ungeeignet. Sollte sich im Gebiet wirklich ein ortskernrelevanter Einzelhandel ansiedeln (möglich ist z.B. ein Blumenverkauf durch einen Gärtner) und dadurch eine Konkurrenz zu einem Betrieb im Ortskern entstehen, so wird dies in Kauf genommen.