Bebauungsplan „Grünzug Rohrentalbach“ 1. Änderung

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 21.11.2011 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplan Grünzug Rohrentalbach, „einzuleiten, mit dem Ziel, eine ökologische und umweltverträgliche Bebauung zu ermöglichen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen, Stadtteil Spaichingen) ist der Grünzug als öffentlicher Grünbereich als unbebaubare Fläche ausgewiesen. Damit soll die Fläche als eine von sechs Frischluftschneisen für die Luftzufuhr vom Waldbereich am Dreifaltigkeitsberg zur Verfügung stehen.

Bisher wurde ein früherer Änderungsvorschlag für eine dichtere Bebauung vom Gemeinderat und der Verwaltung abgelehnt, da er die Frischluftzufuhr stark reduzieren würde.

Der jetzige Plan zeigt eine in Anzahl und Stellung der Gebäude sowie Art und Maß der Bauweise um 50% verkleinerte Bebauung, die hinsichtlich der Beeinträchtigung als hinnehmbar gesehen wird. Die öffentlichen und privaten Grünflächen um den Rohrenbachtal sind als zwingend nichtbebaubare Flächen ausgewiesen.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen, sowie in der 6. Fortschreibung, ist die geplante Baufläche als Teil des „Grünzugs Rohrentalbach“ enthalten.

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.

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung ist bei diesem Bebauungsplan nicht erforderlich, da die überplante Fläche im Innenbereich unter 2 ha groß ist.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung ist nicht erforderlich.

Die überplanten Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Für die geplante Bebauung sind keine wesentlichen Grundstücksveränderungen in eigentumsrechtlicher Situation notwendig.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grünzug Rohrentalbach“ wird im Osten durch den Heubergbahndamm, im Süden durch die Grabenstraße, die Grundstücke Flurst. Nr 3936, 4019/3, 4029/1, 4029/2, 4013, 4028/1, 4028, 4251/2, im Westen durch die Schwarzwaldstraße und im Norden durch die Grundstücke Flurst. Nr 44327/2, 4327,4, 4327/54260/1 4250, 4323/1, 4319/3, 4319/4, 4255/1, 4255/2, 4030/2, 4299/2, 4299/3, 4299/4, 4295//2, 4295/3, 4920/2, 4939/1, 4287/1, 4287/2 und 4287/3 begrenzt.

Der Erlenweg durchquert den Grünzug westlich des vorgesehenen Änderungsbereichs.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 18.810 m². Davon entfallen auf die bebaubaren Flächen (WA) anteilig ca. 3.570 m². Die Verkehrs- und Straßenflächen betragen ca. 770 m².

4. Sicherung der Frischluftzufuhr

Durch die Lage und Stellung der südlichen Gebäude direkt an der Grabenstraße und ihre Ausbildung mit Flachdach wird die Frischluftzufuhr weniger behindert als bei frei im Grundstück stehenden Gebäuden mit Satteldach.

Die beiden nördlich gelegenen Gebäude liegen mit Grenzabstand direkt an der Grundstücksgrenze und sind nur mit Pultdach zulässig. Die südliche Grundstücksfläche ist als Grünfläche unbebaubar. Somit wird auch hier Behinderung des Kaltluftabflusses weitgehend minimiert.

Ebenso wird beiderseits des Rohrentalbachs dafür eine 5m (gemessen von der Böschungsoberkante) breite Frischluftschneise festgesetzt.

5. Erschließung des Plangebiets

a) Allgemeines

Die vorgesehenen Baugrundstücke südlich des Rohrentalbachs werden über die Grabenstraße und den Teilausbau des vorhandenen Feldwegs erschlossen.

Die beiden Grundstücke nördlich des Rohrentalbachs werden über einen Privatweg an den Erlenweg angeschlossen.

b) Verkehrserschließung

Der Verkehrsanschluss an die Hauptstrasse/ B14 erfolgt über die Grabenstraße.

- c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Die Hauptstraße mit den Bushaltestellen ist ca.700m entfernt, die Ringzughaltestelle Spaichingen Mitte etwa 1000m
- d) Wasser- und Energieversorgung
Der **Wasserruhedruck** an der Übergabestation (Wasseruhr) liegt bei ca. 1,0bar.

Die **Energieversorgung** wird einvernehmlich mit der EnBW geregelt.

- e) Abwasserbeseitigung
Die Gebäude an der Grabenstraße können an das Mischsystem in der Grabenstraße angeschlossen werden. Der Anschluss der nördlichen Gebäude sollte aus wirtschaftlichen Gründen an den Kanal in der Erlenstraße erfolgen, da sonst lange Anschlusslängen und die Unterquerung des Rohrentalbachs erforderlich sind. Gegebenenfalls ist hier für das Kellergeschoss eine Hebeanlage einzubauen.

6. Öffentlicher Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz liegt in 600m Entfernung am Hofener Wäldle und ist fußläufig über den Heubergbahndamm zu erreichen.

7. Löschwasserversorgung

In der Grabenstraße zwischen Erlenweg und Hauffstraße sind drei Unterflurhydranten vorhanden.

8. Abgrabungen und Auffüllungen auf Privatgrundstücken

Aus städtebaulichen Gründen sind größere Geländeabgrabungen bzw. -auffüllungen unerwünscht. Sofern Geländeänderungen mit einer Höhe ab ca. 1 m dennoch von den privaten Bauherren gewünscht oder benötigt werden, sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

9. Bodenschutz

Grundsätzlich ist mit dem Boden sorgsam, haushälterisch und schonend umzugehen. Dabei gilt der Grundsatz: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen haben Vorrang.

Die mit den Baumaßnahmen betrauten Personen sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.

10. Immissionen, Belästigungen

Verkehrslärm von der Hauptstraße (B 14) und der Bahnstrecke Rottweil Tuttlingen kann je nach Wind- und Wetterverhältnissen in dem Gebiet in geringen Maße hörbar werden.

Eine gewisse Geruchsbeeinträchtigung ist durch die Landwirtschaftsfläche hinter dem Heubergbahndamm möglich.

11. Denkmal und Gesundheitswesen

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist vor Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref.

26 - Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: refereat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. 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.

Spaichingen, den.....

Schuhmacher
Bürgermeister