

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Lützelesch I“ 7. Änderung

Begründung

Stand: 05.12.2019

Entwurf

Inhalt

1	Gründe für die Änderung des Bebauungsplans	2
2	Ziel der Änderung des Bebauungsplans	2
3	Umwelt und Artenschutzbelange	2
3.1	Umweltbelange und Umweltbericht	2
3.1.1	Arten und Biotope	3
3.1.2	Boden und Fläche	3
3.1.3	Grund- und Oberflächengewässer	3
3.1.4	Klima und Luft	3
3.1.5	Ortsbild und Erholungsfunktion	3
3.1.6	Kultur- und Sachgüter	3
3.1.7	Menschen	3
3.1.8	Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs.....	4

1 Gründe für die Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Lützelesch I“ wurde im Jahr 1982 als Satzung beschlossen. Es folgten bisher sechs Änderungen und Anpassungen des Planes.

Aufgrund der anstehenden Geschäftsaufgabe des Avanti Möbel-Mitnahmemarktes auf der Flst. Nr. 2845/1 ist die Notwendigkeit einer Planung bzgl. des Flurstücks aufgetreten.

Es ist beabsichtigt, anstelle des auf der Flst. Nr. 2845/1 bestehenden Sondergebietes ein Mischgebiet festzusetzen. Städtebaulich sind die Änderungen vertretbar und vorteilhaft. Das Flst. Nr. 2845/2, das im Nordwesten an das zu ändernde Flurstück angrenzt, ist bereits als Mischgebiet festgesetzt. Die Änderung schafft einen harmonischen Übergang vom Allgemeinen Wohngebiet im Westen der Flst. Nr. 2845/1 und 2845/2 zu dem Gewerbegebiet im Osten des Flst. Nr. 2845/1.

Zudem ist angesichts der steigenden Grundstückspreise und dem Mangel an bezahlbaren Wohnflächen die innerstädtische Verdichtung prioritär. Der Fachbereich Planen und Bauen sieht die Änderungen als städtebaulich vertretbar an.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplans gilt die BauNVO 1990 für das gesamte vom Bebauungsplan umfasste Gebiet.

2 Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Ziel ist es bei dieser Änderung des Bebauungsplans im Bereich des bestehenden Sondergebiets (Flst. Nr. 2845/1) ein Mischgebiet auszuweisen, um einen Übergang zwischen dem allgemeinen Wohngebiet im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten zu schaffen.

Im Planentwurf wurden für die Mischgebiete die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. In den Örtlichen Bauvorschriften wurde zur Klarstellung aufgenommen, dass die Regelungen über die Traufgesimshöhe nicht für Flachdächer gelten. Für einen Teilbereich (Flst. Nr. 2845/1) wurde die Zahl von zwei Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse erhöht.

Bei dieser Änderung, wird der gesamte Plan in eine digitale Form gebracht mit allen Änderungen in einem Plan. Ebenso werden die Textteile zusammengefasst.

3 Umwelt und Artenschutzbelange

3.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs. 4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

3.1.1 Arten und Biotope

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.

3.1.2 Boden und Fläche

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen anthropogen überformte Böden an, welche für den Bodenschutz von geringer Bedeutung.

3.1.3 Grund- und Oberflächengewässer

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

Die Flurstücke 183/1; 200/7; 2790; 2790/5; 2790/6; 2790/7 und 4274/15 liegen nach der Hochwassergefahrenkartierung innerhalb des HQ_{extrem} und sind demnach überschwemmungsgefährdet. Dies ist bei einer eventuellen Neubebauung zu beachten.

3.1.4 Klima und Luft

Es handelt sich um ein bestehendes Wohngebiet, dass keinerlei Funktion für das Lokale Klima aufweist.

3.1.5 Ortsbild und Erholungsfunktion

Es handelt sich um ein fast komplett bebautes Wohngebiet. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft nicht negativ Beeinträchtigt. Auch werden keine Erholungsrelevanten Strukturen beeinträchtigt.

3.1.6 Kultur- und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

3.1.7 Menschen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

3.1.8 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

Spaichingen, den 17.12.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister