

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan  
„Dellinger Weg“ 4. Änderung

Begründung

Stand: 08.06.2022

Entwurf

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Ziel der Änderung des Bebauungsplans</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Verfahrensdurchführung</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b> .....	<b>4</b>
5.1	Flächennutzungsplan .....	4
<b>6</b>	<b>Umwelt und Artenschutzbelange</b> .....	<b>5</b>
6.1	Umweltbelange und Umweltbericht .....	5
6.1.1	Arten und Biotope .....	5
6.1.2	Boden und Fläche.....	5
6.1.3	Grund- und Oberflächengewässer .....	5
6.1.4	Klima und Luft.....	6
6.1.5	Ortsbild und Erholungsfunktion .....	6
6.1.6	Kultur- und Sachgüter .....	6
6.1.7	Menschen .....	6
6.1.8	Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs.....	6

## **1 Anlass**

Der Bebauungsplan „Dellinger Weg“ wurde im Jahr 1986 als Satzung beschlossen. Daraufhin erfolgten drei Änderungen.

Aufgrund des Wegfalls des Verbots unter der Hochspannungsleitung der Netze BW, die über den westlichen Teil des HEWI-Geländes führt, Hochbauten mit Aufenthaltsräumen zu errichten wird nun das Baufenster für Industriebetriebe in Richtung der Straße „Zur Dörre“ erweitert.

Des Weiteren wird per Baufenster-Anpassung die von dem Transportwerk genutzte Fläche arrondiert.

Auch wird das Schutzgebiet für Oberflächenwasser im Hinblick auf die tatsächliche Ausprägung von dem Bach Weppach in den Bebauungsplan aufgenommen.

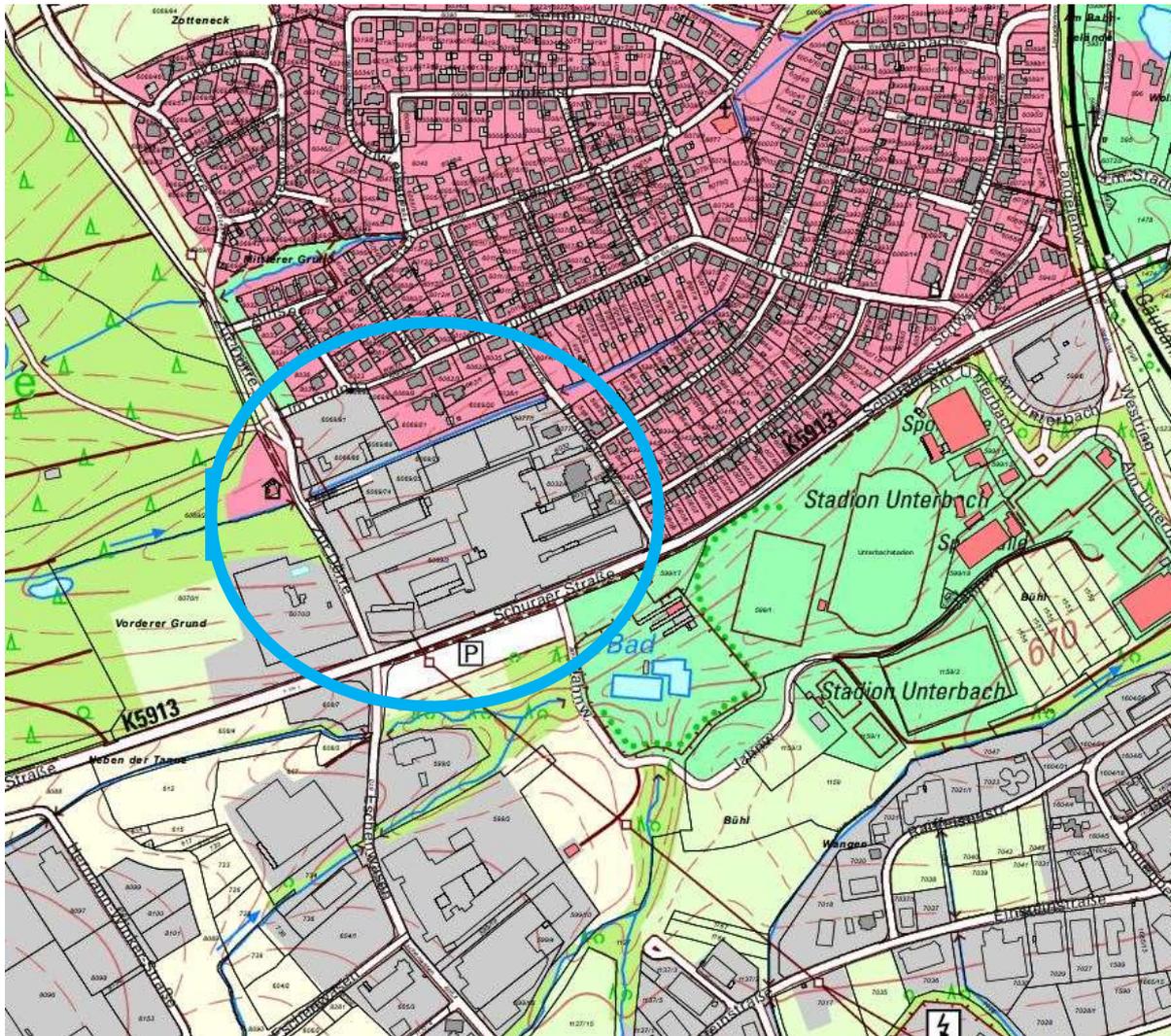
Um die genannte Nachverdichtung zu ermöglichen, wird nun die 4. Änderung des Bebauungsplans „Dellinger Weg“ durchgeführt.

## **2 Ziel der Änderung des Bebauungsplans**

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Neuausrichtung von Baufenstern und der Anpassung an die bestehende Bebauung. Des Weiteren wird die GRZ im Bereich des Gewerbe- und Industrieflächen angepasst. Im Bereich des Weppachs wird der Gewässerrandstreifen mit 5 m auf beiden Seiten mit in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Zusätzlich wird der Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 digitalisiert und auf die neuesten Vorgaben angepasst.

## **3 Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans ‚Dellinger Weg‘ in Spaichingen liegt am westlichen Ortsrand direkt angrenzend an die südlich gelegene Kreisstraße 5913. Im Westen schließen sich eine Wiesen Fläche und eine Waldfläche an. Nach Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich direkt an bestehende Wohngebiete.



#### **4 Verfahrensdurchführung**

Der Bebauungsplan soll gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird nach Erlangen der Rechtskraft erstellt und dem Planwerk beigelegt.

## 5 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 7. Fortschreibung des „Flächennutzungsplans 2030“ der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist der Planungsbereich als Gewerbegebiet, Mischgebiet und öffentliche Grünfläche dargestellt:



Bild: 7. Fortschreibung FNP – Auszug

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dessen Festsetzungen wird den Darstellungen der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprochen.

## **6 Umwelt und Artenschutzbelange**

### **6.1 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.

#### **6.1.1 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. Gehölzrodungen innerhalb der Grünflächen sind nur außerhalb der Brutperiode zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

#### **6.1.2 Boden und Fläche**

Die Versiegelung in diesem von Gewerbe geprägten Gebiet ist sehr hoch, nur der nördliche Teilbereich des Mischgebiets mit der GRZ von 0,3 weist einen geringeren Versiegelungsgrad auf. Das Schutzgut Boden und Fläche ist durch die hohe Versiegelung schon Vorbelastet und wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht weiter belastet.

#### **6.1.3 Grund- und Oberflächengewässer**

Von West nach Ost durchfließt in einem Grünstreifen der Weppach das Gebiet. Durch die Änderungen im Bebauungsplan wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen mit aufgenommen. Dieser zeigt, dass teilweise bestehende Halle innerhalb dieser 5 m stehen. Um bei einer Neubebauung die Abstandsfläche einzuhalten, wurde auch das Baufenster angepasst.

#### 6.1.4 Klima und Luft

Die Änderungen liegen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers und weisen keinerlei Funktion für das lokale Klima auf. Auf Grund der geringen Änderungen sind die Flächen unbedeutend für die Kaltluftentstehung.

#### 6.1.5 Ortsbild und Erholungsfunktion

Der Geltungsbereich wird komplett umgeben von bestehender Bebauung. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft nicht weiter negativ beeinträchtigt. Auch werden keine erholungsrelevanten Strukturen beeinträchtigt.

#### 6.1.6 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.

#### 6.1.7 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.

#### 6.1.8 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 Biotop, 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 20.06.2022

Markus Hugger  
Bürgermeister