

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Grünzug Rohrentalbach“ 2. Änderung

Begründung

Stand: 12.07.2023

Entwurf

Inhalt

1	Anlass	2
2	Ziel der Änderung des Bebauungsplans	2
3	Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung	2
4	Verfahrensdurchführung	3
5	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen	4
5.1	Flächennutzungsplan	4
6	Umwelt und Artenschutzbelange	4
6.1	Umweltbelange und Umweltbericht	4
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.....	5
6.1.5	Ortsbild und Erholungsfunktion	5
6.1.6	Kultur- und Sachgüter	6
6.1.7	Menschen	6
6.1.8	Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs.....	6

1 Anlass

Der Bebauungsplan „Grünzug Rohrentalbach“ wurde im Jahr 1999 als Satzung beschlossen. Daraufhin erfolgte im Jahr 2016 eine Änderung, bei der die Wohnbauflächen ergänzt wurden.

Aufgrund der im östlichen Teilbereich vorhandenen Topographie und der besseren Flächenausnutzung im Sinne der Innenverdichtung, sollen die bestehenden Baufenster auf die zugelassene GRZ von 0,3 vergrößert werden um die Grundstücke besser nutzen zu können.

Zusätzlich soll durch die Herausnahme der Festsetzungen der Gelände Auffüllung und dem Verbot von Stützmauern eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksflächen ermöglicht werden.

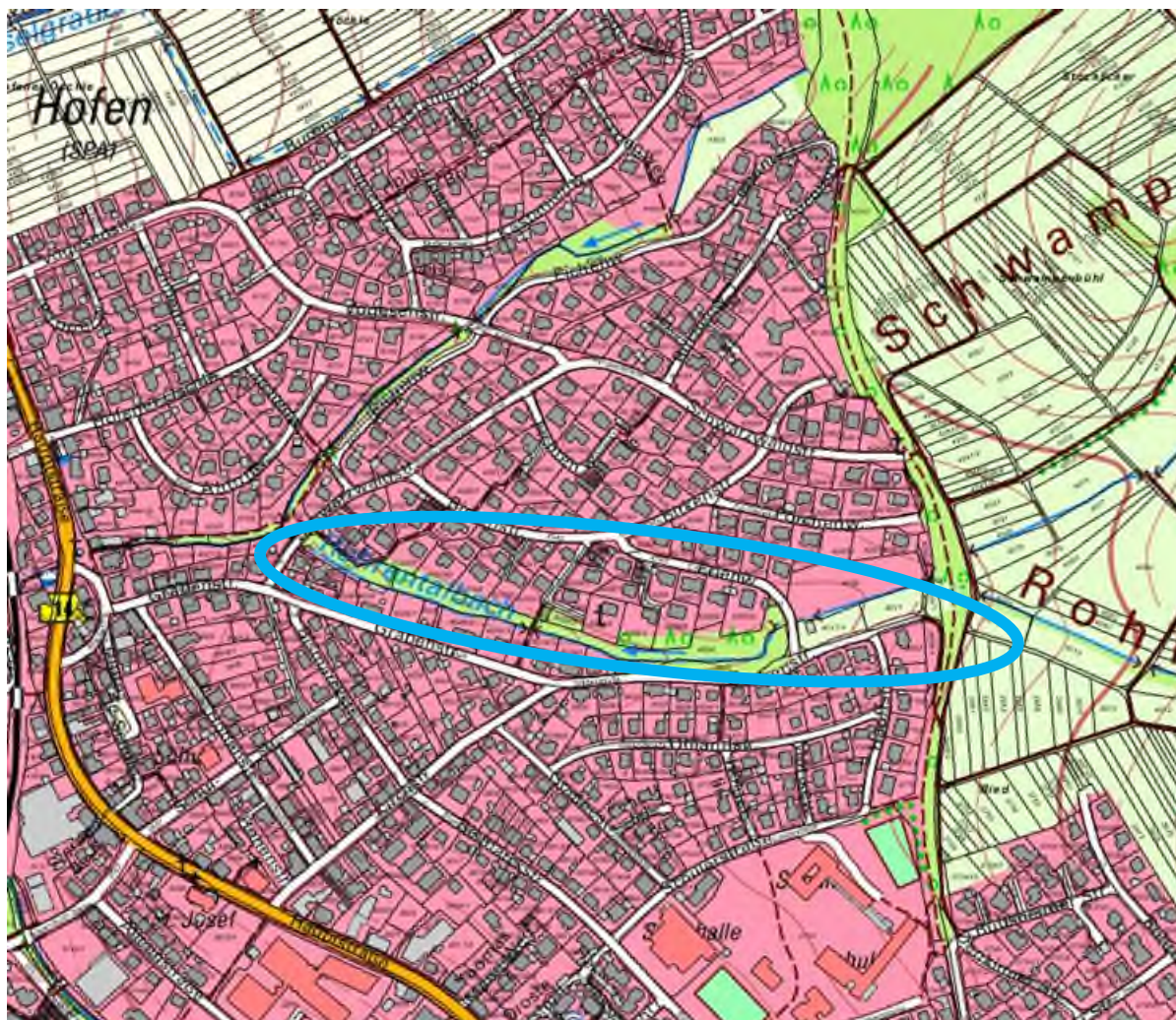
Um die genannten Änderungen zu ermöglichen, wird nun die 2. Änderung des Bebauungsplans „Grünzug Rohrentalbach“ durchgeführt.

2 Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Neuausrichtung von Baufenstern und der Anpassung an die bestehende Bebauung. Durch das abschüssige Gelände soll durch die Vergrößerung der Baufenster eine bessere Positionierung der Gebäude ermöglicht werden. Zudem sollen die örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf Einfriedungen und Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden, um eine arrondierte Nutzung der Außenanlage der Grundstücke zu gewähren.

3 Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ‚Grünzug Rohrentalbach‘ in Spaichingen liegt am östlichen Ortsrand. Im Osten schließt sich der ehemalige Bahndamm der Heubergbahn an. Die anderen Seiten 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 öffentliche Grünfläche dargestellt:

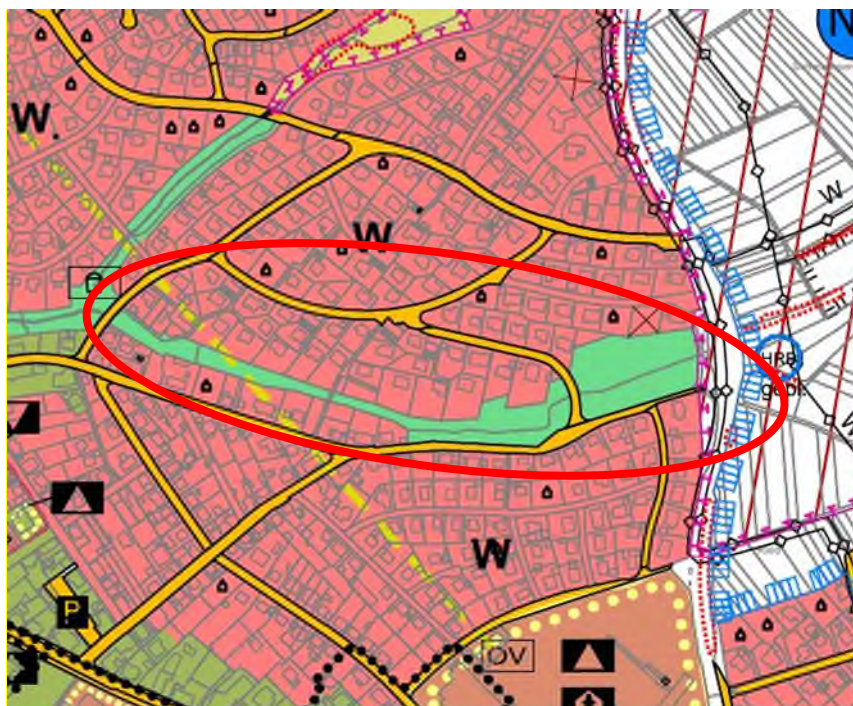


Bild: 7. Fortschreibung FNP – Auszug

Die im Bebauungsplan ‚Grünzug Rohrentalbach‘ 1. Änderung mit aufgenommenen Wohnbauflächen werden im verfahren zur 2. Änderung optimiert. Seit dem Satzungsbeschluss der 1. Änderung wurden diese Wohnbauflächen nicht in den FNP mit übernommen. Diese Flächen werden in das laufende Verfahren der 8. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen mit aufgenommen.

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 Gebiet ist mit einer GRZ von 0,3 gering und wird auch durch die Änderungen der Baufenster nicht weiter erhöht. Die Vergrößerung der Baufenster dient lediglich der besseren Positionierung der teilweise steil abfallenden Grundstücke.

6.1.3 Grund- und Oberflächengewässer

Von Ost nach West durchfließt in einem Grünstreifen der Rohrentalbach das Gebiet. Hier ist bereits ein Gewässerrandstreifen und weitere private und öffentliche Grünstreifen festgesetzt, die zusätzlich mit Bauverbotszonen zusätzlich geschützt sind.

6.1.4 Klima und Luft

Durch die Änderungen im Bebauungsplan werden die festgesetzten Grünflächen in ihrer aktuellen Form erhalten und sorgen weiter dafür, dass Kaltluft in den Siedlungskörper fließen kann.

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 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 25.07.2023

Werner Reisbeck
1. stellvertretender Bürgermeister