

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan  
„Hofener Öschle II“ 3. Änderung

Begründung

Stand: 05.12.2019

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Gründe für die Änderung des Bebauungsplans .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Ziel der Änderung des Bebauungsplans .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Umwelt und Artenschutzbelange .....</b>	<b>2</b>
3.1	Umweltbelange und Umweltbericht .....	2
3.1.1	Arten und Biotope .....	2
3.1.2	Boden und Fläche.....	2
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.....	3

## **1 Gründe für die Änderung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan „Hofener Öschle II“ wurde ursprünglich im Jahr 1991 als Satzung beschlossen. Seitdem folgten zwei Änderungen, die letzte im Jahr 1992.

Um die städtebauliche Erweiterung in Spaichingen zu entwickeln und neuen Wohnraum zu schaffen, wird die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hofener Öschle II“ erforderlich. Angesichts der steigenden Grundstückspreise und dem Mangel an bezahlbaren Wohnflächen ist die innerstädtische Verdichtung prioritär. Im gesamten Baugebiet werden Dachaufbauten bei Satteldächern auf einer Länge von 2/3 der Dachlänge zugelassen. Um die Nachverdichtung komplett zu machen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 erhöht. Das entspricht im Wesentlichen dem, was in den neueren Bebauungsplänen festgesetzt wird. Zudem werden die Baufenster entsprechend der tatsächlich vorhandenen Bebauung angepasst, um den Bebauungsplan aktuell zu halten. Der Fachbereich Planen und Bauen sieht die Änderungen als städtebaulich vertretbar an.

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

Ziel ist es, bei dieser Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Satteldächer den Einbau von Dachgauben zu ermöglichen. Hierdurch soll zusätzlich zur Erhöhung der GRZ und der GFZ sinnvoll Wohnraum zu entwickeln.

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.

### 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