

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Angerstraße- Vorgasse“

Begründung

Stand: 13.01.2021

Entwurf

Inhalt

1 Anlass	2
2 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans	2
3 Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung	3
4 Abgrenzung des Plangebiets	3
5 Verfahrensdurchführung	4
6 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen	4
6.1 Flächennutzungsplan	4
6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne.....	5
7 Umwelt und Artenschutzbelange	5
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht	5
7.1.1 Arten und Biotope	5
7.1.2 Boden und Fläche.....	5
7.1.3 Grund- und Oberflächengewässer	5
7.1.4 Klima und Luft.....	6
7.1.5 Ortsbild und Erholungsfunktion	6
7.1.6 Kultur- und Sachgüter	6
7.1.7 Menschen	6
7.1.8 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs.....	6

1 Anlass

Die Stadt Spaichingen erwägt einen Teilbereich des Sanierungsgebiets „Stadtmitte II“ durch die Aufstellung eines Bebauungsplans baurechtlich zu sichern.

Das von diesem Bebauungsplanentwurf umfasste Gebiet bestand schon in den 1830iger Jahren und bildet mit der Bebauung an der Hauptstraße zusammen das ursprüngliche Siedlungsgebiet der Stadt Spaichingen. Um diesen Kernbereich der Stadt Spaichingen städtebaulich homogen weiterzuentwickeln soll in dem aufzustellenden Bebauungsplan unter anderem das Maß der Bebauung, die Baulinie in der Angerstraße, die Einheitlichkeit der Dachform mittels Satteldaches festgesetzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Angerstraße - Vorgasse“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitergehende Homogenisierung der in diesem Bereich bestehenden städtebaulichen Struktur geschaffen werden. Hierdurch sollen auch die in der mit Datum vom 28.11.2019 geänderten Sanierungssatzung aufgeführten Zwecke und Ziele des Sanierungsgebietes „Stadtmitte II“ für den von dem Bebauungsplan umfassten Bereich weiterentwickelt werden.

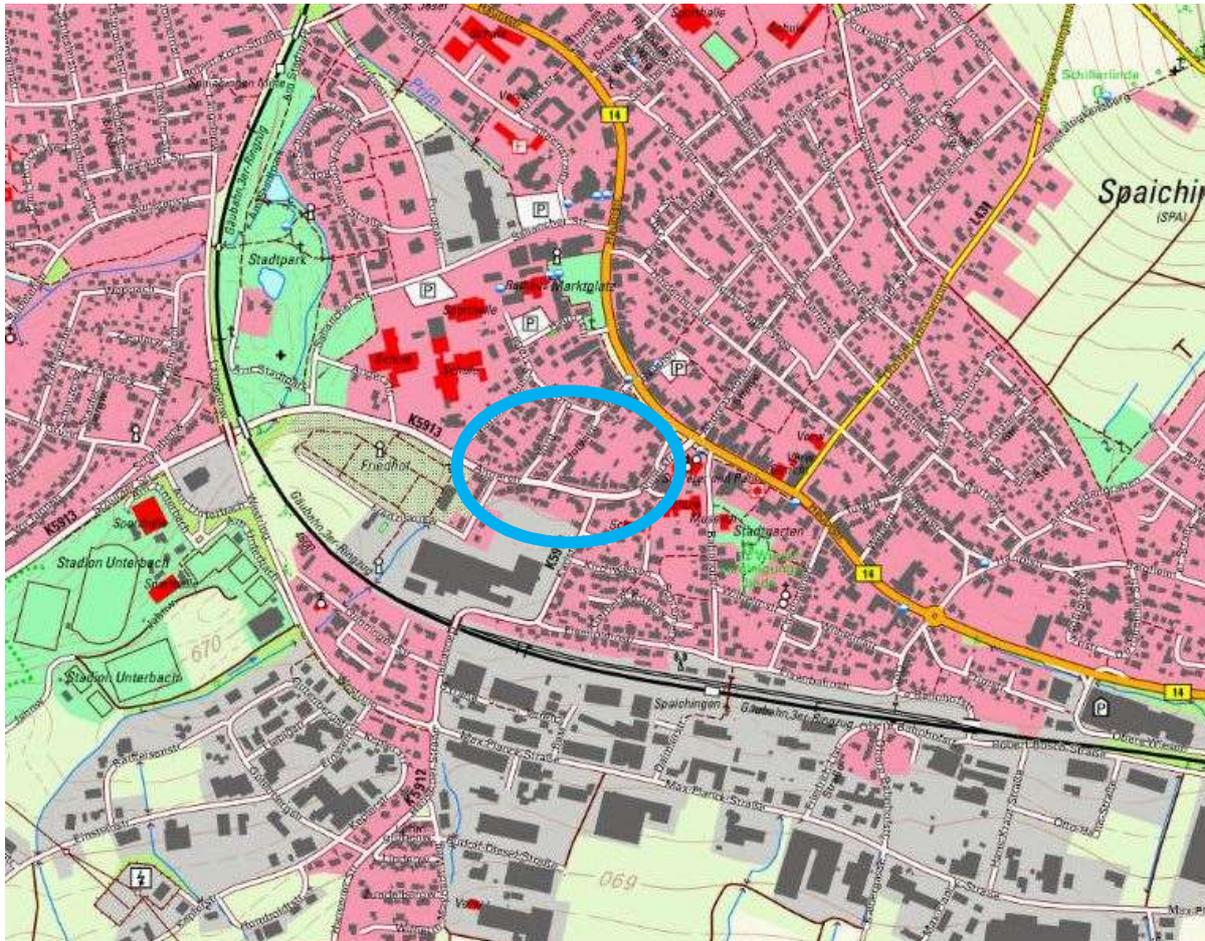
Um das genannte Ziele zu ermöglichen, wird nun die Aufstellung des Bebauungsplans „Angerstraße - Vorgasse“ eingeleitet.

2 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherstellung der im Sanierungsgebiet festgelegten Ziele zur Erhaltung des seit den 1830er Jahre bestehenden Charakter zu erhalten und maßvoll in die heutige Zeit zu bringen. Zusätzlich soll eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb der größeren Grünfläche ermöglicht werden.

3 Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nahe der Stadtmitte von Spaichingen. Insgesamt ist der Geltungsbereich von Wohnnutzung geprägt. Im Süden schließt eine innerstädtische Gewerbefläche an.



4 Abgrenzung des Plangebiets

Die Abgrenzung wird wie folgt festgesetzt.

- Im Norden: Flst. Nr. 305; 300/2; 313/2; 313/1; 314; 327/1; 327/2; 336; 338/2; 339; 378; 380/1; 350; 371/3; 367/2
- Im Süden: Flst. Nr. 367/1; 457/1; 468/6; 468/4; 463; 462; 300/10; 300/6; 300; 1499

- Im Westen: Flst. Nr. 1629; 1811; 1775/1; 297; 297/3; 297/4
- Im Osten: Flst. Nr. 300/1

5 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.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

6.1 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 6. Fortschreibung des „Flächennutzungsplans 2030“ der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist der Planungsbereich als Wohngebiet und teilweise als Mischgebiet und Gemeinbedarf dargestellt:

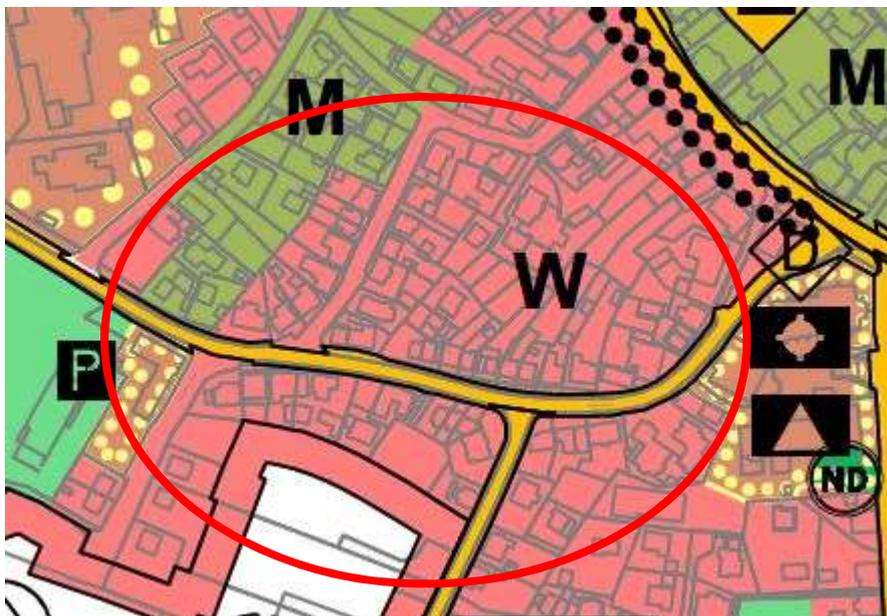


Bild: 6. Fortschreibung FNP – Auszug

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dessen Festsetzungen wird den Darstellungen der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprochen.

6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des BBP ‚Angerstraße – Vorgasse‘ befindet sich zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen ‚Bulzen I – 11. Änderung‘, ‚Hauptstraße 3. Änderung‘, ‚Kirchwiesen I‘ und ‚Friedhof‘. Ein kleiner Teilbereich des Geltungsbereichs Hauptstraße 3. Änderung wird an den geplanten Geltungsbereich des BBP ‚Angerstraße - Vorgasse‘ angepasst.

7 Umwelt und Artenschutzbelange

7.1 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.

7.1.1 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 neu zu entwickelnden Grünflächen sind nur außerhalb der Brutperiode zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

7.1.2 Boden und Fläche

Innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans steht ein anthropogen überformter Boden an, dieser ist für den Bodenschutz von geringer Bedeutung.

7.1.3 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.

7.1.4 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.

7.1.5 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 negativ beeinträchtigt. Auch werden keine erholungsrelevanten Strukturen beeinträchtigt.

7.1.6 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.

7.1.7 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.

7.1.8 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 25.01.2021

Markus Hugger
Bürgermeister