

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Ried-Hochsteig“ 7 Änderung

Begründung

Stand: 25.11.2020

Inhalt

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Gründe für die Änderung des Bebauungsplans | 2 |
| 2 | Ziel der Änderung des Bebauungsplans | 2 |
| 3 | Umwelt und Artenschutzbelange | 3 |
| 3.1 | Umweltbelange und Umweltbericht | 3 |
| 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 „Ried-Hochsteig“ wurde ursprünglich im Jahr 1965 als Satzung beschlossen. Seitdem folgten insgesamt sechs Änderungen in den Jahren 1977, 1978, 1983, 1988, 1992 und 2002. Ziel dieser Änderungen war es die Bebaubarkeit der Grundstücke zu verbessern.

Die Urfassung des Bebauungsplans hat eine zwingend zweigeschossige Bebauung in weiten Teilen des Bebauungsplans vorgesehen. Auf Antrag einiger betroffener Grundstückseigentümer und als Ergebnis einer Bürgerbeteiligung wurde im Jahr 1977 eine 1. Änderung beschlossen. Die Änderung beinhaltete die Minderung der Geschosshöhe von „zwingend zwei“ auf „eins mit Untergeschoss“. Seitdem sind die betroffenen Grundstücke zum größten Teil bebaut. Im damaligen Änderungsbereich gibt es derzeit noch 5 unbebaute Parzellen.

Von einigen Grundstückseigentümern wurde angefragt, ob die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans wieder aufgenommen werden könnten und die Geschosshöhe abermals auf zwei festgesetzt werden könnte.

Um diesen Anregungen zu entsprechen wird nun die 7. Änderung des Bebauungsplans „Ried-Hochsteig“ durchgeführt.

2 Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Nach zwei Gesprächsrunden mit den betroffenen Anwohnern, kam man zu dem Entschluss, in den Bereichen, in denen bereits fast ausschließlich Gebäude mit einem Vollgeschoss gebaut wurden, die Geschosshöhe auf „zwingend eingeschossig“ zu begrenzen. Auf den restlichen Flächen werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Zusätzlich werden in allen Bereichen die Dachneigung (20° - 35° und 30° - 40°) festgesetzt.

Nach Stellungnahmen in der Offenlage des Planentwurfs wurden die Planentwürfe nochmal verkürzt gemäß § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB ausgelegt. In den Planentwurf wurde aufgenommen, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen sind. Garagenzufahrten mit mindestens 5 m Länge können als Stellplätze angerechnet werden. In die Örtlichen Bauvorschriften wurde aufgenommen, dass die Erdgeschossrohfußbodenhöhe für Neubauten gilt und für Bestandsgebäude die in der jeweiligen Baugenehmigung festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) / Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH) gilt. Weiterhin wurde die Traufhöhe auf 3,00 m bei „zwingend eingeschossig“ und auf 6,00 m bei zwei möglichen Vollgeschossen festgesetzt.

Bei dieser Änderung, werden auch die bestehenden Baufenster an die reale Bebauung geringfügig angepasst.

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 sind.

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, das 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 Biotop, Boden und Flächen, 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 08.12.2020

Markus Hugger
Bürgermeister