

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

projektbezogener Bebauungsplan  
„Raiffeisenstraße 2“

Begründung

Stand: 25.11.2020

## **Inhalt**

<b>1 Anlass</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans</b> .....	<b>2</b>
<b>3 Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung</b> .....	<b>2</b>
<b>4 Abgrenzung des Plangebiets</b> .....	<b>3</b>
<b>5 Verfahrensdurchführung</b> .....	<b>3</b>
<b>6 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b> .....	<b>4</b>
6.1 Flächennutzungsplan .....	4
6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne.....	4
<b>7 Planungskonzept</b> .....	<b>5</b>
<b>8 Zeitliche Realisierung</b> .....	<b>7</b>
<b>9 Umwelt und Artenschutzbelange</b> .....	<b>7</b>
9.1 Umweltbelange und Umweltbericht .....	7
9.1.1 Arten und Biotop .....	8
9.1.2 Boden und Fläche.....	8
9.1.3 Grund- und Oberflächengewässer .....	8
9.1.4 Klima und Luft.....	8
9.1.5 Ortsbild und Erholungsfunktion .....	8
9.1.6 Kultur- und Sachgüter .....	9
9.1.7 Menschen .....	9
9.1.8 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs.....	9

## **1 Anlass**

Der Eigentümer des Grundstücks Raiffeisenstraße 2 (Flst.: 1604/31) in der Stadt Spaichingen beabsichtigt, den Anbau einer Lagerhalle mit einer Grundfläche von 387 m<sup>2</sup> an das bestehende Gewerbe- und Wohngebäude (297 m<sup>2</sup>). Dies soll der Betriebsvergrößerung des bisher auf diesem Grundstück ansässigen Gewerbebetriebs dienen.

Der projektbezogene Bebauungsplan „Raiffeisenstraße 2“ wird nun notwendig, da die geplante Erweiterung über die Grenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Wangen I“, 5. Änderung, und „Wangen II“ hinausgeht. Durch den projektbezogenen Bebauungsplan werden die Geltungsbereiche der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne verkleinert und angepasst. Die bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Wangen I“, 5. Änderung, und „Wangen II“ werden durch die des projektbezogenen Bebauungsplans „Raiffeisenstraße 2“ ersetzt.

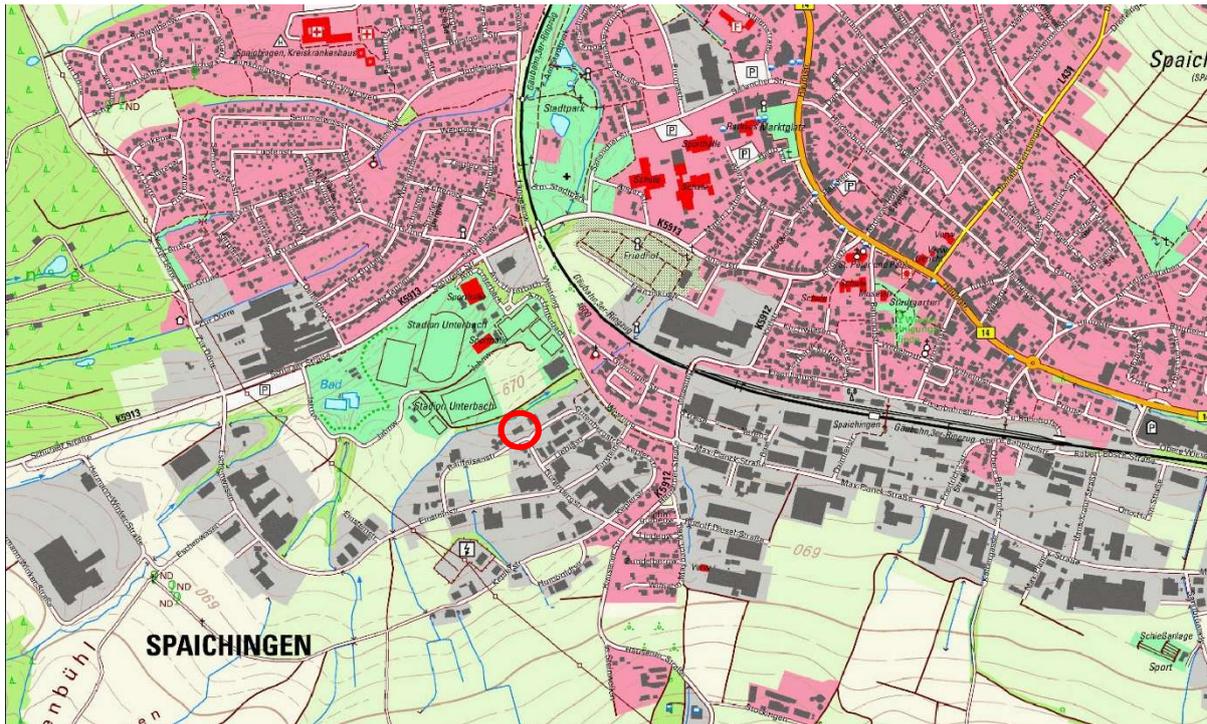
Um das genannte Bauvorhaben zu ermöglichen, wird nun die Aufstellung des projektbezogenen Bebauungsplans „Raiffeisenstraße 2“ eingeleitet.

## **2 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans**

Ziel der Aufstellung des projektbezogenen Bebauungsplans ist die Standorterhaltung des ansässigen Gewerbebetriebs. Hierfür werden die Geltungsbereiche der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne verkleinert, die bauplanerischen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften an das geplante Bauvorhaben angepasst.

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

Der Geltungsbereich des projektbezogenen Bebauungsplans befindet sich im südlichen Teil des Spaichinger Stadtgebiets in der Raiffeisenstraße. Bisher ist das Grundstück mit einem Wohnhaus und einem direkt an das Wohnhaus angebauten Gewerbeteil bebaut.



#### **4 Abgrenzung des Plangebiets**

Die Abgrenzung wird wie folgt festgesetzt.

- Im Norden: Flst. Nr. 1604 (teilweise)
- Im Süden: Flst. Nr. 7025/1 (teilweise)
- Im Westen: Flst. Nr. 7047 (teilweise)
- Im Osten: Flst. Nr. 1604/24

#### **5 Verfahrensdurchführung**

Nach Absprache mit der Rechtsaufsicht des zuständigen Landratsamtes Tuttlingen kann der Bebauungsplan 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 beigefügt.

## 6 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

### 6.1 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 6. Fortschreibung des „Flächennutzungsplans 2030“ der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist der Planungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt:

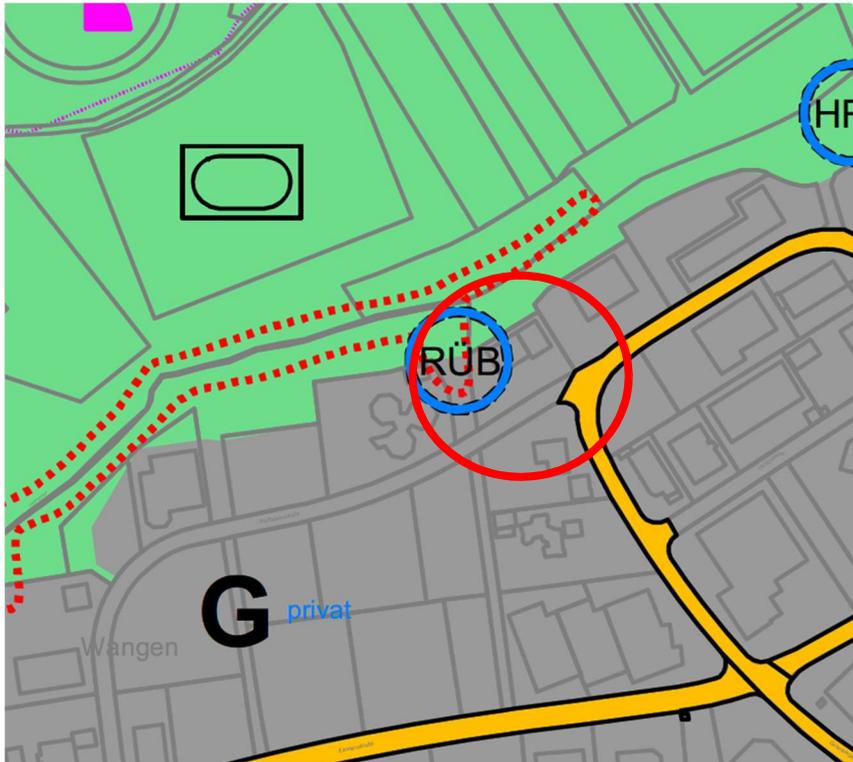
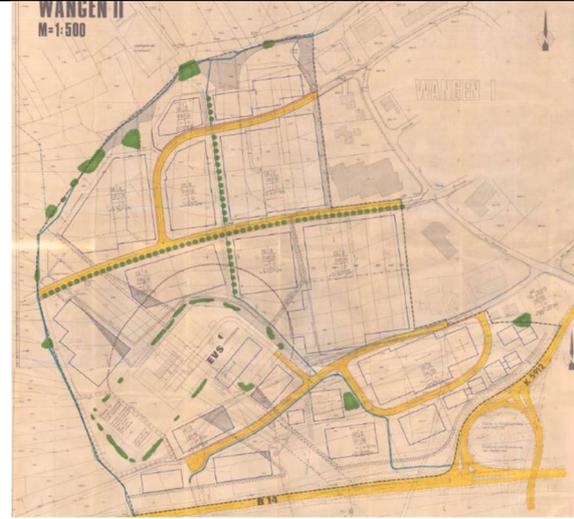
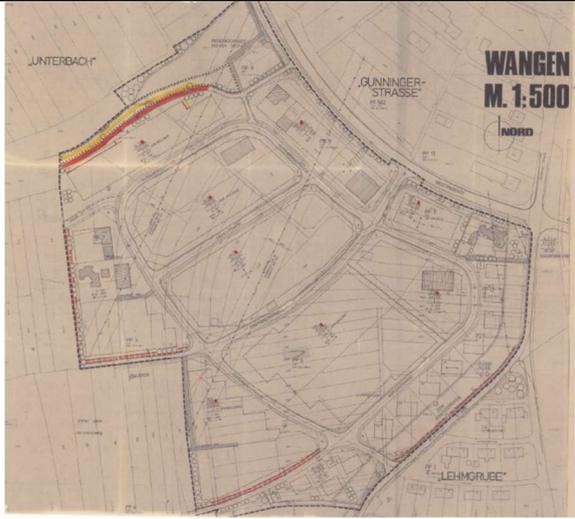


Bild: 6. Fortschreibung FNP – Auszug

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

### 6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des VBBP „Raiffeisenstraße 2“ befindet sich innerhalb der Bebauungspläne „Wangen I“, 5. Änderung, und „Wangen II“. Die bisherigen Geltungsbereiche werden an den geplanten Geltungsbereich des VBBP „Raiffeisenstraße 2“ angepasst.

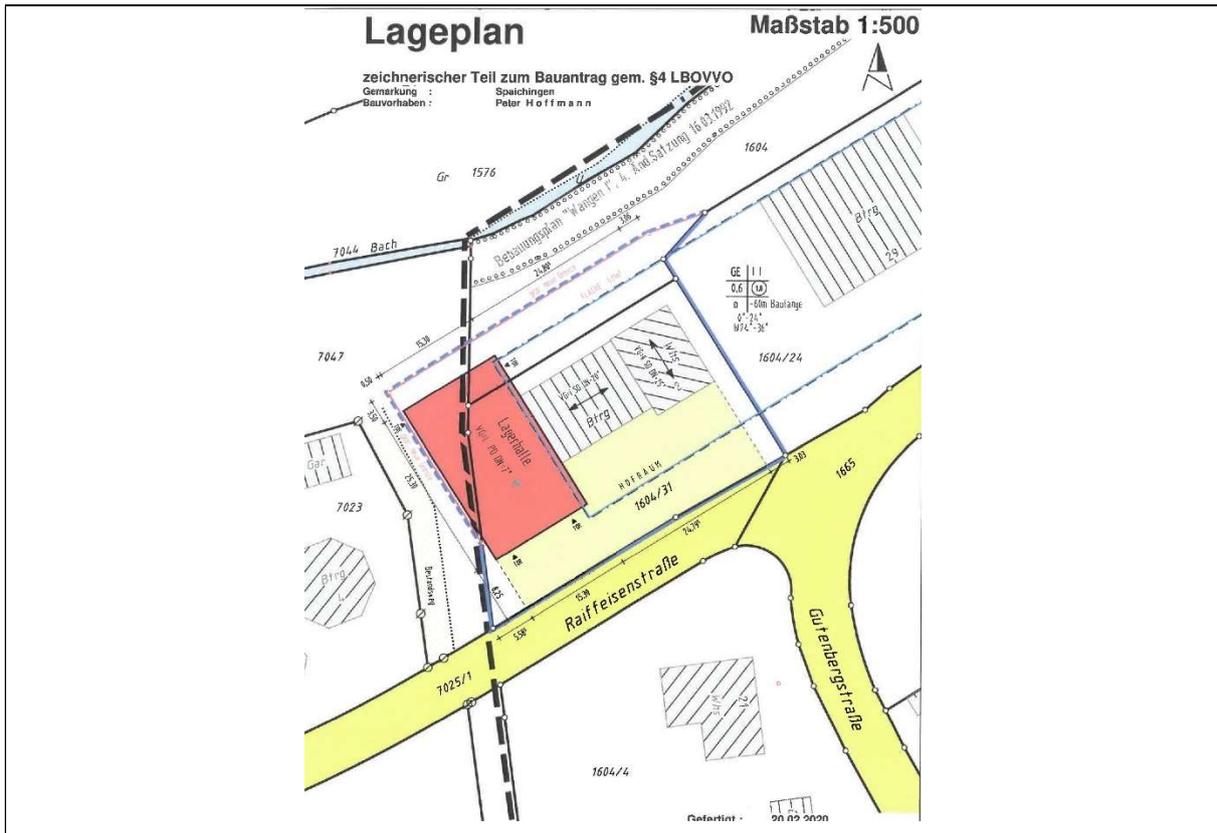
	
Rechtskräftiger BBP ‚Wangen II‘ (1993)	Rechtskräftiger BBP ‚Wangen I‘ 5. Änderung (1998)

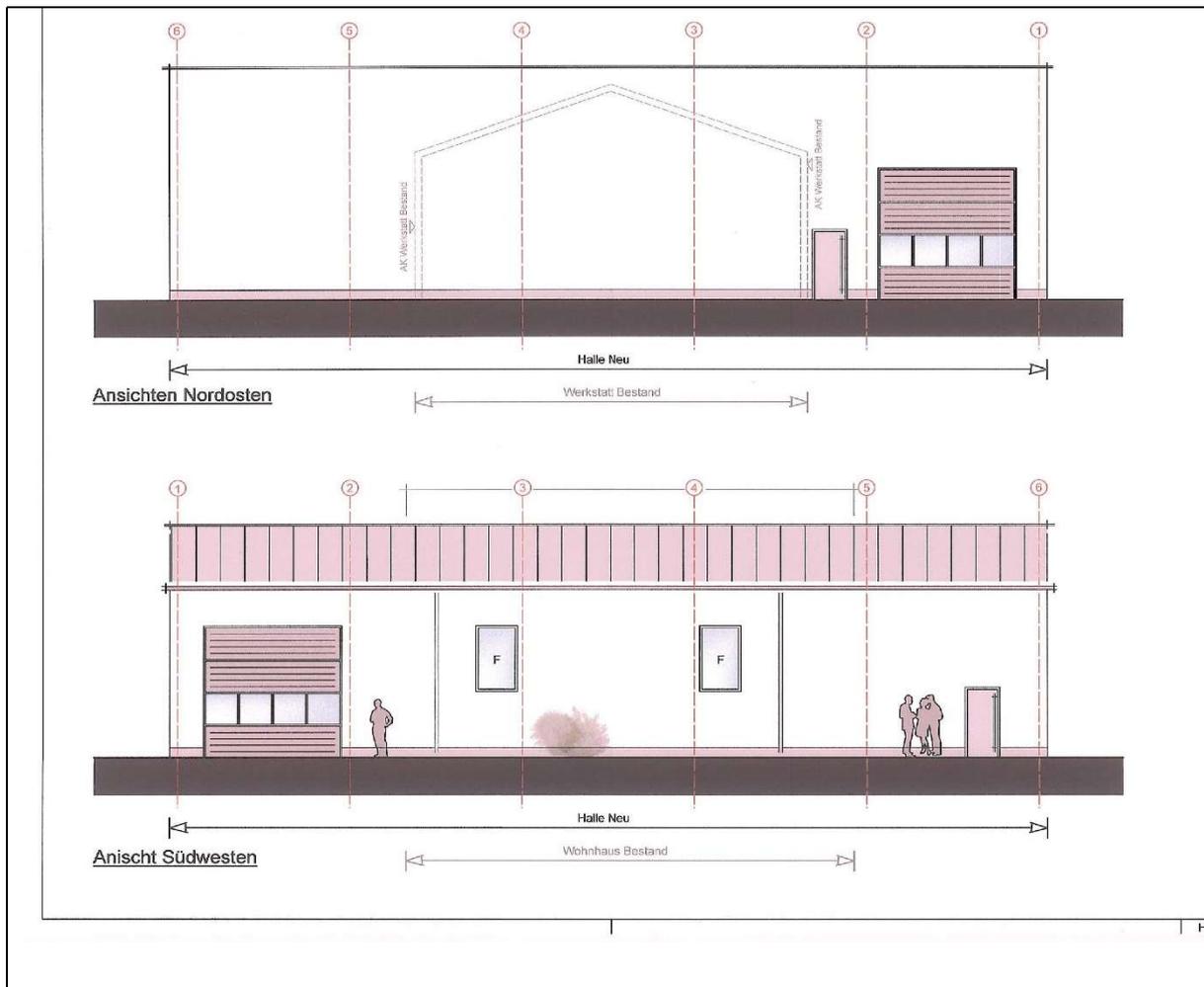
## 7 Planungskonzept

Der Grundstücksbesitzer plant an das schon bestehende Gewerbegebäude mit Wohneinheit eine Stahlbau-Halle mit einer Grundfläche von rund 390 m<sup>2</sup>. Sie soll als Erweiterung für den ansässigen Gewerbebetrieb dienen, dessen bisherige Fläche zu klein geworden ist. Die geplante Halle ist so konzipiert, dass sie bei einer anderen Nutzung in kleinere Einheiten aufgeteilt werden kann.

Sie erhält zwei Zufahrten von der Raiffeisenstraße und eine weitere im rückwertigen Bereich des bestehenden Betriebsgebäude. Hier wird eine kleine Brücke über den bestehenden Entwässerungsgraben erstellt. Es wird die natürliche Gewässersohle erhalten.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und bezahlt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Erschließungskosten, die für den konkreten Anschluss der zu erstellenden Lagerhalle auf Grundstück Raiffeisenstraße 2, Flurstück-Nr.: 1604/31, einem Teilstück der Flurstück-Nr.: 7047 sowie einem Teilstück der Flurstück-Nr.: 1604 in 78549 Spaichingen entstehen.





## 8 Zeitliche Realisierung

Das Bauvorhaben muss nach Satzungsbeschluss innerhalb von 9 Monaten begonnen werden. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbart.

## 9 Umwelt und Artenschutzbelange

### 9.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs. 4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB 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.

#### 9.1.1 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.

#### 9.1.2 Boden und Fläche

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

#### 9.1.3 Grund- und Oberflächengewässer

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. In den 10 m breiten Gewässerrandstreifen und die Überschwemmungsfläche des Leidengrabens wird durch die Errichtung der Lagerhalle nicht eingegriffen. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

#### 9.1.4 Klima und Luft

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

#### 9.1.5 Ortsbild und Erholungsfunktion

Der Geltungsbereich wird geprägt von bestehender Bebauung. Durch die Aufstellung des projektbezogenen Bebauungsplans wird die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft nicht negativ beeinträchtigt. Auch werden keine erholungsrelevanten Strukturen beeinträchtigt.

#### 9.1.6 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.

#### 9.1.7 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.

#### 9.1.8 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 08.12.2020

Markus Hugger  
Bürgermeister