

Gemeinde Balgheim
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Sebastiansbrunnen“ 2. Änderung

Begründung

Stand: 07.03.2022

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	3
	Flächennutzungsplan	3
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 „Sebastiansbrunnen“ wurde zuletzt im Jahr 2010 geändert und als Satzung beschlossen.

Um einen Neubau mit Büroflächen und Wohnungen zu ermöglichen sollen die Flurstücke 52/1 und 52/2 von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewidmet werden. Zusätzlich soll das Flurstück 52 mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dieses lag bisher als einzelnes Grundstück zwischen einer Grünfläche des Balgheimer Schlosses und des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sebastiansbrunnen“, 1. Änderung. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe angepasst.

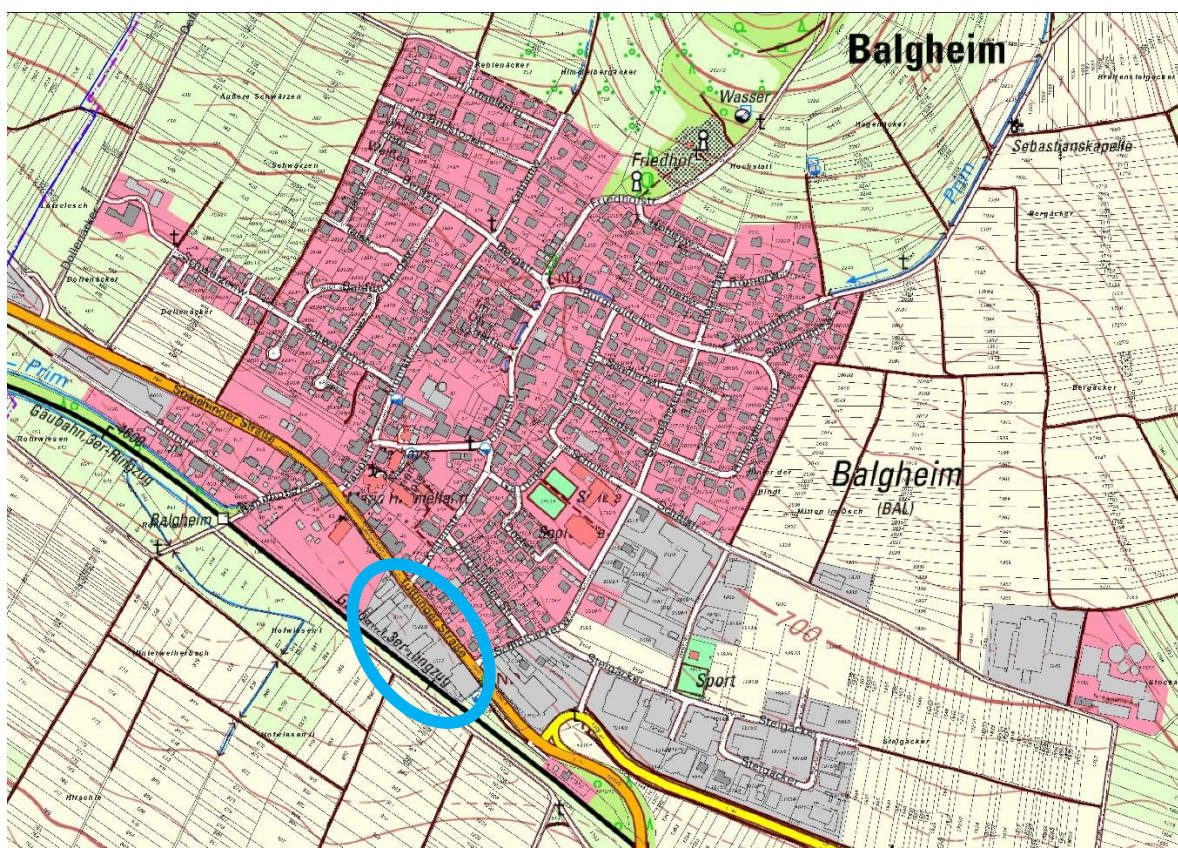
Um die genannte Nachverdichtung zu ermöglichen, wird nun die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sebastiansbrunnen“ durchgeführt.

2 Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die auf den Flurstücken 52; 52/1 und 52/2 Wohnbebauung zuzulassen. Aus diesem Grund wird das Flurstück 52 noch mit in den Bebauungsplan aufgenommen und eine Arrondierung zu der Grünfläche im Norden geschaffen. Die genannten Flurstücke wird die Art der Nutzung von Gewerbegebiet zu Mischgebiets geändert. Die maximale Gebäudehöhe wird für die Flurstücke 52/1 und 52/2 von bisher maximal 10 m auf maximal 13m erhöht.

3 Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Sebastiansbrunnen in Balgheim liegt am südlichen Ortsrand zwischen der Bahnstrecke Stuttgart – Zürich im Süden und der B14 im Norden. Westlich grenzt eine Grünfläche an.



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 § 10a BauGB wird nach Erlangen der Rechtskraft erstellt und dem Planwerk beigelegt.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 7. Fortschreibung des „Flächennutzungsplans 2030“ der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist der Planungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt:

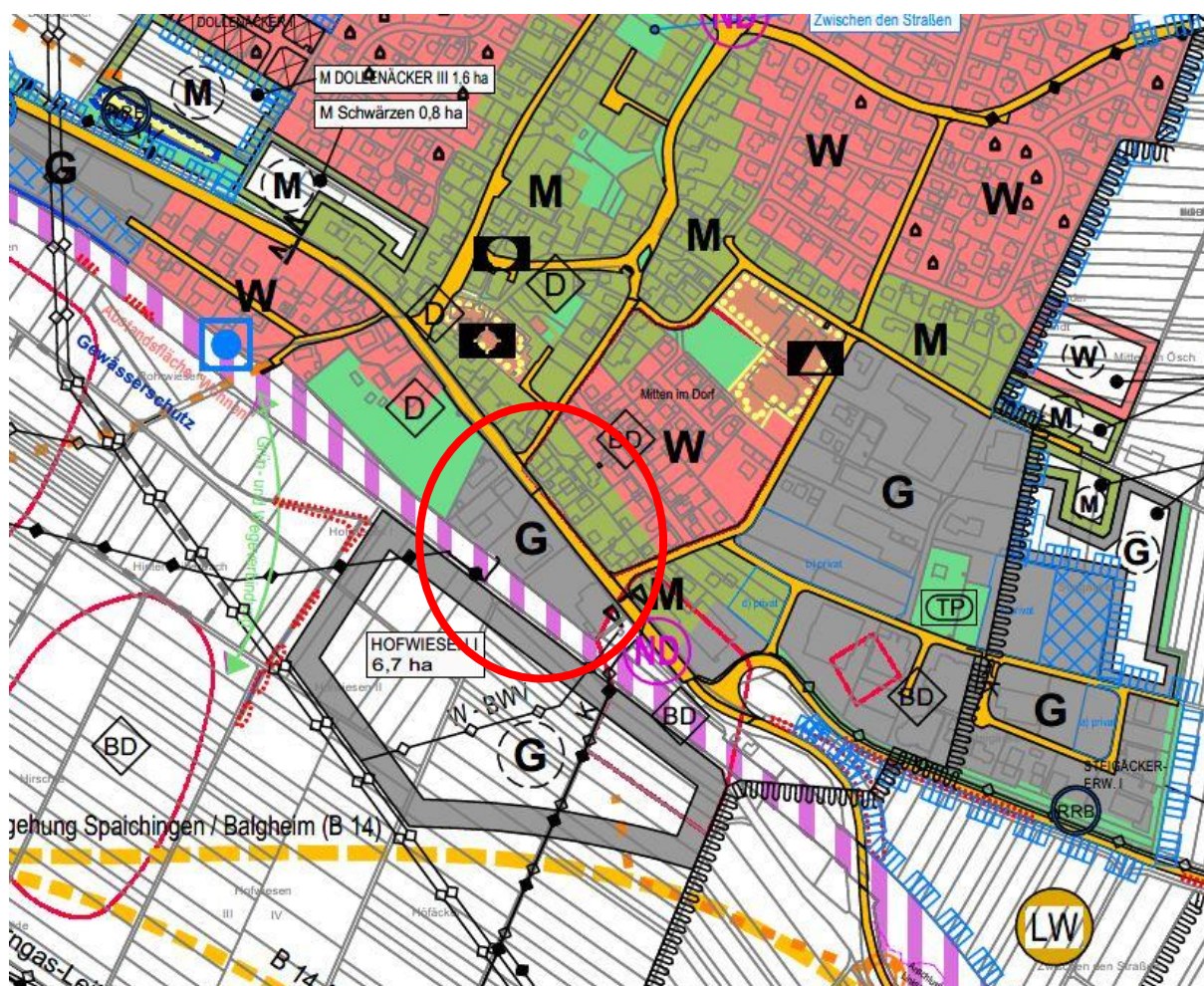


Bild: 7. Fortschreibung FNP – Auszug

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dessen Festsetzungen wird den Darstellungen der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht vollumfänglich entsprochen. Im Rahmen der eingeleiteten 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 der VG Spaichingen wird die Änderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet 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 sind nur außerhalb der Brutperiode zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

6.1.2 Boden und Fläche

Innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans steht ein anthropogen überformter Boden an, außerdem sind große Bereiche bereits vollständig versiegelt. Diese sind für den Bodenschutz von geringer Bedeutung.

6.1.3 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.

6.1.4 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.

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 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.

Balgheim, den 07.03.2022

Nathanael Schwarz
Bürgermeister