

Gemeinde Dürbheim

Bebauungsplan „Pfaffensteig III“

TEIL 4 – BEGRÜNDUNG

Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes, Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO sowie gemeinsamer Zeichnerischer Teil.

Inhaltsübersicht:

- 1. Anlass und Ziele der Planaufstellung**
- 2. Planungsrechtliche Grundlagen**
 - 2.1 Flächennutzungsplan der vereinbarten VG-Spaichingen
 - 2.2 Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“
 - 2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne
- 3. Plangebiet, Bestand**
 - 3.1 Lage und städtebauliche Einordnung
 - 3.2 Räumliche Merkmale des Planbereiches
- 4. Planungskonzept**
 - 4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 4.2 Städtebauliches Konzept, Nutzungsart
 - 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.3.1 Fahrverkehr
 - 4.3.2 Ruhender Verkehr
 - 4.3.3 Fußgänger
 - 4.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 4.3.5 Landwirtschaftlicher Verkehr
 - 4.4 Flächengliederung
 - 4.5 Technische Infrastrukturen
 - 4.5.1 Abwasser, Niederschlagwasser
 - 4.5.2 Wasserversorgung
 - 4.5.3 Elektrizitätsversorgung
 - 4.5.4 Fernmeldeversorgung
- 5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**
 - 5.1 Art der Baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise
 - 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse, max. Höhe baulicher Anlagen, EF-Höhe
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche
 - 5.3.1 Bauweise

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Dürbheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Örtlicher Bauvorschriften für die Fläche „Pfaffensteig III“ beschlossen.

Mit der Überplanung bisherigen Ackerflächen im privaten Besitz soll die lang geplante Entwicklung von Gebiet Pfaffensteig abgeschlossen werden und die langfristige Versorgung der Stadt mit Wohnbauplätzen gesichert werden. In 2007 hat das Planungsbüro „die STEG“, im Auftrag der Gemeinde Dürbheim, ein Entwicklungskonzept für die Aktivierung innerörtlicher Potenziale entwickelt. Die Wohnbauentwicklung im Innenbereich von Gemeinde Dürbheim scheitert leider an Mangel von Konversionsflächen und Baulücken im städtischen Besitz. Aufgrund des privaten Besitzes von potenziellen Entwicklungsflächen, die gegenwärtige Aktivierung der bestehenden Innerentwicklungspotenziale ist nicht realistisch. Angesichts der Preisvorstellungen der privaten Grundstückbesitzer können die Grundstücke selten von den wohnungssuchenden jungen Familien erworben werden. Daneben ist oft keine Bereitschaft zur Veräußerung der Grundstücke vorhanden oder sie werden für die eigene Familie vorgehalten.

Mit der Schaffung von ca. 43 Bauplätzen kann dagegen eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden, die abschnittsweise der aktuellen Nachfrage entsprechend durchgeführt werden kann.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Flächennutzungsplan der vereinbarten VG-Spaichingen

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (rechtswirksame Flächennutzungsplan), sowie im 6. Fortschreibung (im Verfahren befindlichen) des Flächennutzungsplanes der „Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen“ ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten. Der Plan ist damit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

2.2 Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“

Im Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“ ist die Gemeinde Dürbheim als Ort mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

Die Gemeinde ist hierbei dem Oberzentrum Villingen – Schwenningen mit Mittelzentrum Tuttlingen und Rottweil und Unterzentrum Spaichingen zugeordnet. Die Gemeinde Dürbheim liegt innerhalb der Entwicklungsachse Rottweil-Tuttlingen.

Der Bebauungsplan respektiert die Rahmenvorgaben des Regionalplanes.

2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Pfaffensteig III“ greift in Teilen der Bebauungsplan „Pfaffensteig II“. Im Verfahren wird gleichzeitig die 1. Änderung der Bebauungsplan „Pfaffensteig II“ durchgeführt.

3. Plangebiet, Bestand

3.1 Lage und städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet am Nordrand Dürbheims liegt auf einem nach Südwesten geneigten Hang unterhalb des Osterberges. Das Gelände steigt von ca. 746,00 m über NN an der Südwestecke bis auf 782,00 m über NN an der Nordostecke an.

Der Geltungsbereich grenzt von Norden und Osten an den landwirtschaftlichen Flächen an. Die Südgrenze ist durch Wohngebiet „Pfaffensteig II“ bestimmt. Der Charakter des Planungsraumes wird durch die bereits bestehendes Entwicklung in „Pfaffensteig II“ geprägt.

Die Erschließung erfolgt im Westen von der Landesstraße L 438 und im Süden von der Straße Pfaffensteig über die Hohenbergstraße in das Dürbheimer Zentrum. Die innere Verbindungstrasse besitzt drei hangparallelen Stichstraßen, die tiefe Innenbereiche erschließen. Die Verbindungstraße (Pfaffensteig), sowie Stichstraßen (Keltenstraße im Süden und Am Bierkeller im Norden) besitzen einen Fußweg und gute Verbindungen in die umliegenden Wanderwege.

3.2 Räumliche Merkmale des Planbereiches

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 45.657 m².

Die Baufläche (WA) beträgt ca. 28.728 m², die Verkehrsfläche ca. 8.293 m², die öffentliche Grünfläche ca. 8.636 m².

Die Entwicklungstiefen im Plangebiet betragen in Nord-Süd Richtung ca. 120-165 m und in Ost – West Richtung ca. 278 m.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die landwirtschaftliche Pfad Fl. St. Nr.: 362.
- Im Süden durch die Grundstücke: Fl. St. Nr.: 4989 – 4994 und 4996 – 4999 und 5001.
- Im Westen durch den Landesstrasse L 438.
- Im Osten durch den landwirtschaftlichen Pfad Fl. St. Nr.: 359/1

4. Planungskonzept

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Gemeinde eröffnet mit der beabsichtigten Planung eine weitere Chance, die längst geplante städtebauliche Wohnentwicklung zu realisieren und damit die Gemeinde zusätzlich zu verstärken.

Den direkt an das Plangebiet von Norden und Osten angrenzenden, landwirtschaftlich benutzten Grundstücken belässt die Planvorgabe der Gemeinde ausreichend Abstand. Die Planvorgabe integriert die von Süden, zum großen Teil bebauten Grundstücken des Gebietes „Pfaffensteig II“ und respektiert deren Belange.

Insgesamt hat der Gemeinderat den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Pfaffensteig III“ unter Einbeziehung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes so gefasst, dass die gemeindlich angestrebten Ziele mit dem Umfeld eine verträgliche Weiterentwicklung sicherstellen können.

4.2 Städtebauliches Konzept, Nutzungsart

Mit dem Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften soll besonders der damit verbundene zusätzliche Verkehr aus dem Wohngebiet ferngehalten werden.

Mit der einheitlich festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird die Sicherung der unbebauten Flächen erreicht, die für die Wohn- und Aufenthaltsqualität, sowie Landschaftsbild unerlässlich ist und auch in der ökologischen Bilanz berechnet wird.

Wegen der nach Südwesten geneigten Hanglage werden einheitliche maximale Gebäudehöhen (2 Vollgeschosse) festgelegt, um eine geringe Verschattung zu erreichen und die Sichtbeziehungen ins Tal zu ermöglichen. Auch die als Ausnahme mögliche Abweichung von der EFH bei problematischen Entwässerungsverhältnissen muss die maximale Gebäudehöhe beachten.

Die offene Bauweise entlang der Höhenlinien erlaubt durch die Südwestorientierung eine Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach mit Solar-Wärme- oder Photovoltaikanlagen und den aktiven Solargewinn über die Fenster und Wandflächen.

4.3 Verkehrserschließung

Im Konflikt zwischen der Erschließung eines neuen Baugebietes und dem damit verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft wurde auf ein flächenoptimiertes Erschließungssystem Wert gelegt. Dazu gehört das Reduzieren der Straßenbreite auf ein notwendiges Minimum und nur einseitige angelegte Gehwege.

4.3.1 Fahrverkehr

Die Erschließung ins überörtliche Straßennetz erfolgt über die angrenzende Landesstraße L 438. Die Verbindung in die Dürbheimer Mitte und damit ins örtliche Straßennetz erfolgt über die Straße Pfaffensteig.

Zur Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches hat der Gemeinderat sich für das Anlegen der drei Stichstraßen mit verkehrsberuhigten Standard entschieden. Die Fahrbahnparameter entsprechen den Anforderungen eines 3-achsigen Müllfahrzeuges.

Die Erschließung hat eine Regelbreite von 5,50 m. Die Straßen werden einseitig von einem 2,00 m breiten Gehweg begleitet.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite bildet ein 0,50 m breiter Randstreifen (Bordstein, Pflaster- und Rabattstein) die Abgrenzung zu den Grundstücken.

Der verkehrsberuhigte Abschnitt von „Am Bierkeller“ hat eine Breite von 4,75 m, ohne separaten Gehweg. Diese Straße wird als „Spielstraße“ nach STVO Zeichen 325 ausgebaut. Die Fußgänger und spielende Kinder sind gleichberechtigt mit dem Fahrverkehr und das Parken ist hier nur auf besonders markierten Flächen erlaubt.

4.3.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der Gebäude muss auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Darüber hinaus stehen Besucherparkplätze im Straßenraum in genügender Anzahl zur Verfügung.

4.3.3 Fußgänger

Das Gebiet hat sowohl die Gehwegeverbindungen entlang der Straßen, sowie auch die separaten Fußwegverbindungen mit dem südlichen Wohngebiet und mit umliegenden Wanderwegnetzen. Dies soll einerseits das Plangebiet mit dem Bestand verbinden, andererseits den Fußgänger die Möglichkeit schaffen, mit wenigen Straßenüberquerungen durch das Gebiet in die freie Landschaft zu gelangen.

4.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächste Bushaltestelle ist ca. 600 m entfernt. Die Gemeinde Dürbheim ist nicht an das öffentliche Bahnnetz angeschlossen.

4.3.5 Landwirtschaftlicher Verkehr

Landwirtschaftlicher Verkehr tangiert das Plangebiet nicht.

4.4 Flächengliederung

Bruttobauland (Geltungsbereich des Bebauungsplanes)	45.657 m ²	100
%		
Baufläche	28.728 m ²	63 %
Verkehrsfläche	8.293 m ²	18 %
Öffentliche Grünfläche	8.636 m ²	19 %

4.5 Technische Infrastrukturen

4.5.1 Abwasser, Niederschlagswasser

Der Planbereich leitet seine anfallenden Abwässer im Mischsystem ab. Hierbei sind die weiterleitenden Ortskanäle ausreichend bemessen, um die aus dem Plangebiet zusätzlich anfallenden Abwässer aufnehmen und schadlos ableiten zu können.

Für das anfallende Niederschlagswasser gilt die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999.

4.5.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet kann mengen- und druckmäßig ausreichend über die Ortswasserleitung mit Trinkwasser versorgt werden.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 1600 l/Minute für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

4.5.3 Elektrizitätsversorgung

Die Netze BW sichert durch Erweiterung Ihrer örtlich bestehenden Anlagen und Einrichtungen die geforderte Versorgungssicherheit. Eventuell benötigte Grunddienstbarkeiten werden zur Verfügung gestellt.

Erforderlich werdende Kabelverteilerkasten und/oder Kabelverteilerschächte werden in Abstimmung mit der Netze BW aufgestellt.

4.5.4 Fernmeldeversorgung

Die Deutsche Telecom, T-Com sichert die Fernmeldeversorgung durch ihr bestehendes Fernmeldenetz. Neu herzustellende Fernmeldelinien müssen innerhalb des Planbereiches verkabelt werden.

5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der Baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Pfaffensteig III" schafft der Gemeinderat die planungsrechtlichen Voraussetzungen der künftig gewollten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung des dortigen Bereiches.

Mit dem Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften soll der damit verbundene zusätzliche Verkehr aus dem Wohngebiet ferngehalten werden. Hiermit wird die gewollte Umweltqualität gestärkt und gesichert.

5.2 Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Einheitliche Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der daraus resultierenden Geschossflächenzahl (GFZ) liegen darin begründet, dass bei allen Grundstücken ein offener und weiträumiger Charakter erhalten bleibt. Die Baufenster ermöglichen dennoch eine großzügige Bebauung.

Mit der hier festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 wird die Sicherung der unbebauten Flächen erreicht, die für Wohn- und Aufenthaltsqualität unerlässlich ist und auch in der ökologischen Bilanz berechnet wird.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse, EF-Höhe

Die Festsetzung von max. 2 zulässigen Vollgeschossen dient zur Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Nutzungen und Baukörperentwicklungen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Pfaffensteig III“ sind für die künftig möglichen Baukörper EF-Höhen festgesetzt. Mit den hierbei vorgesehenen Werten wird jeweils ein Höhenbezug zum natürlich gewachsenen Gelände und dem Erschließungsstraßenprofil eingehalten.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche

5.3.1 Bauweise

Für die künftigen Baugrundstücke wird „offene“ Bauweise festgesetzt.

5.3.2 Baugrenzen

Für die geplanten Neubauvorhaben werden die überbaubaren Grundstückflächen durch Baugrenzen festgesetzt und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

5.4 Stellung baulicher Anlagen

Im gesamten Planbereich sind Hauptgebäuderichtungen, entsprechend den im zeichnerischen Teil festgesetzten Ausformungen frei zu wählen.

5.5 Standorte, Anzahl von Garagen

Je Wohneinheit setzt die Planung 2 Einheiten fest. Der ruhende Verkehr wird sowohl auf privaten Grundstücken als auch entlang der Straße „Pfaffensteig“ und den Stichstraßen zugelassen. Diese Lösung wird zur Verkehrsberuhigung im gesamten Wohnbereich beitragen.

Abstellmöglichkeiten sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen und/oder Vorschriften des Bebauungs-

Stand: 13.07.2015

planes, sowie dem Nachbarrecht entgegenstehen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Fahrverkehrs auf den davorliegenden Erschließungsflächen nicht beeinträchtigen.

5.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind entsprechend Ziffer 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil 2) vom Gemeinderat als zulässig beschlossen worden, wobei jedoch umfangreiche Einschränkungen vorgesehen werden.

5.7 Festsetzungen für Maßnahmen zu Minimierung von Eingriffen

5.7.1 Außenleuchten

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes "Pfaffensteig III" werden die Außenleuchten so ausgestattet (z. B. LED mit Warmlichttönen), dass sie keine Lockwirkungen auf Insekten ausüben.

5.7.2 Dachbegrünungen

Mit der Vorschrift zu den begrünten Dächern, der flach geneigten Garagendächer und Nebengebäude soll eine positive Beeinflussung des Dürbheimers Mikroklimas erreicht werden. So wird ein wertvolles Biotop für an extreme Standortverhältnisse spezialisierte Tier- und Pflanzenarten erreicht. Dies wird gerade auch bei der einfachen extensiven Dachbegrünung mit minimalem Substrataufbau erreicht.

Die Nutzung der Photovoltaik auf begrünten Dächern hat bedeutende Synergieeffekte. Dachbegrünungen haben die Eigenschaft, ihre Umgebung durch Feuchtespeicherung und anschließende Verdunstung abzukühlen und die Wärmerückstrahlung zu vermindern. Da die Leistungsfähigkeit der Silizium-Solarzellen mit steigender Temperatur abnimmt, ist auf einem Gründach mit einer Leistungssteigerung der Solaranlage gegenüber einem Kies- oder Ziegeldach zu rechnen.

5.7.3 Befestigung privater Grundstücksflächen

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge sowie Hofbefestigungen und/oder private Stellplätze dürfen nicht in asphaltierter und/oder sonstiger wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. PKW-Stellplätze und die Zufahrten zu PKW-Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Kiesdecken) herzustellen. Pflaster- und/oder Plattenbeläge sind mit offenen Fugen auf wasserdurchlässigem Unterbau zu verlegen (kein Mörtel und/oder Beton).

5.7.4 Gestaltung von unbebauten Grundstücken

Die im Bebauungsplan „Pfaffensteig III“ getroffenen Festsetzungen für eine ortstypische und landschaftsgerechte Gestaltung sowie Begrünung und Unterhaltung von Freiflächen trägt wesentlich zur Eingriffsminimierung bei.

5.7.5 Maßnahmen zum Bodenschutz

Bodenverdichtungen sind zu minimieren. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Boden in die durchwurzelbare Bodenschicht legen die hierfür getroffenen Festsetzungen der Planung fest, dass die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechend den gesetzlichen Regelungen nachprüfbar eingehalten werden.

5.8 Denkmalschutz

Entsprechend den Darlegungen des Referates 26 Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege ist hierfür ein Hinweis in die aufzustellenden planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung

Der Gemeinderat hat sich entschlossen hinsichtlich Dachformen und Dachneigungen eine große Bandbreite zuzulassen um neuzeitlichen Gestaltungsvorstellungen entgegen kommen zu können. Dennoch soll mit den überwiegend in „Pfaffensteig II“ realisierten Dachformen ein einheitliches Ortsbild bewahrt bleiben.

Zulässig sind Satteldächer, versetzte Satteldächer, Walmdächer, versetzte Walmdächer mit Dachneigung zwischen 28° und 45° und Pultdächer mit min. 15° Dachneigung.

Flachdächer und Tonnendächer sind nicht zulässig.

6.2 Gebäudehöhen

Die bisher im bebauten Umfeld ausgebildeten Höhenausformungen von baulichen Anlagen entsprechen insgesamt einer 2-geschossigen Größenordnung. Die für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen setzen das vorhandene Erscheinungsbild des dortigen Quartieres fort.

Mit der Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und der maximalen Gebäudehöhen (2 Vollgeschosse) sollen auch die Vorteile der Bebauung entlang der Höhenlinien hinsichtlich Beschattung und Aussicht gesichert werden.

6.3 Werbeanlagen, Niederspannungs- u. Fernmeldefreileitungen

Entsprechend dem bisherigen Bestand werden die künftigen Niederspannungs- und Fernmeldelinien verkabelt. Der Ausschluss von oberirdischen Gas- und/oder Öltanks orientiert sich an der bisherigen Situation.

6.4 Außenantennen, Solar- und Photovoltaikanlagen

Im Hinblick auf das angestrebte Gestaltungsbild im Ortsbereich ist beschlossen worden, dass jeweils nur eine Außenantenne je Wohneinheit zulässig ist.

Anlagen, Einrichtungen und Betreiben von gewerblich zu nutzenden Sende- und/oder Empfangsmöglichkeiten sind ausgeschlossen, da hierfür keine Notwendigkeit erkannt werden kann.

Der Gemeinderat erkennt jedoch die Erfordernisse für alternative Energiegewinnung und entscheidet sich für die Zulassung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen, sofern diese in oder auf Dach- bzw. Wandflächen sowie parallel hierzu angeordnet werden.

6.5 Einfriedungen

Der Gemeinderat hat sich für die Zulässigkeit von Einfriedungen in Form von Zäunen, laubtragenden Hecken sowie freistehenden Mauern mit kleinmaßstäblichen Höhenentwicklungen ausgesprochen, um das vorhandene, quartiereinheitlich geprägte Ortsbild zu erhalten.

Insgesamt müssen Einzäunungen einen Mindestabstand von 0,5 m zum Fahrbahnrand einhalten.

7. Hinweise

7.1 Unterirdische Stützbaukörper

Zur Herstellung von Straßenkörpern werden unterirdische Stützbauwerke entlang privater Grundstücke erforderlich. Der Gemeinderat weist auf die hierfür von betroffenen Grundstückseigentümern geforderte Duldung hin. Desgleichen sind Fundamente für Straßenbeleuchtungsmasten auf privaten, direkt angrenzenden Flächen zu dulden.

7.2 Geotechnik

Im Hinblick auf die geologische Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dessen angrenzenden Bereich ist es erforderlich, dass in die örtlichen Bauvorschriften die Empfehlung an künftige Bauherren aufgenommen wird, auf eigene Kosten objektbezogene geologische Baugrundgutachten durch private Gutachter durchführen zu lassen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplanverfahren "Pfaffensteig III" werden der städtebauliche Rahmen und die zukünftige Entwicklung diesen Teil des Gemeindegebietes abgerundet und abgeschlossen. Die getroffenen Festsetzungen sichern die gewollte angemessene, städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung des Planbereiches. Städtebauliche Konflikte sind mit der Bebauungsplanung nicht vorgegeben.

8.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Das Erschließungssystem wird durch die Realisierung der geplanten Infrastruktur bedarfsgerecht ergänzt. Negative Auswirkungen auf die bestehende und künftig vorhandene Gesamterschließung sind nicht erkennbar.

8.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Für das Plangebiet wurden der Umweltzustand und die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB untersucht. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG wurden die Schutzgüter bewertet und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung getroffen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Auf den Umweltbericht mit Umweltprüfung erstellt durch das Büro Große Scharmann, Waldenbuch wird verwiesen.

Ausgefertigt:
Dürbheim, den 14.07.2015

für den Gemeinderat



Andreas Häse

Andreas Häse
Bürgermeister

Aufgestellt:
Spaichingen, den 13.07.2015

Anna Sucheta-Bock
Anna Sucheta-Bock
Bauamt
Verwaltungsgemeinschaft
Stadt Spaichingen