

ORTSGEMEINDE TIEFENBACH

VERBANDSGEMEINDE SIMMERN

B e g r ü n d u n g
zur 4. Änderung
des Bebauungsplanes
„Spanäcker II“
im Verfahren nach § 13 BauGB

Änderung: Festsetzung eines Spielplatzes in der öffentlichen Grünfläche
und geringfügige Änderung der bebaubaren Fläche

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 3. Darstellung der Umweltbelange**

1. Vorbemerkungen

Mit dem Änderungsverfahren soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Spanäcker II“, Stand 3. Änderung, geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren wurde am 31.07.2023 gefasst.

Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde der Planteil B als öffentliche Grünfläche zum Plangebiet hinzugenommen. Innerhalb dieser Fläche hat die Ortsgemeinde Tiefenbach einen Spielplatz errichtet. Der Spielplatzbereich soll als solcher baurechtlich festgesetzt werden, um die Diskrepanz zwischen der tatsächlichen Nutzung und der Festsetzung als öffentliche Grünfläche zu beseitigen.

Die Flurstücke 133/33 und 133/52, in der Flur 6, sollen mit einem gemeinsamen Bauwerk überbaut werden. Hierzu ist es erforderlich, dass die bebaubare Fläche innerhalb dieser beiden Grundstücke verbunden wird. Diese geringfügige Änderung soll innerhalb des Änderungsbereiches vorgenommen werden, damit die gewünschte Baumaßnahme umgesetzt werden kann.

Da die vorstehenden Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren soll das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

2. Änderung zum bestehenden Bebauungsplan

Auf einem Teilbereich des Flurstücks 25, Flur 1, öffentliche Grünfläche im Planteil B, hat die Ortsgemeinde Tiefenbach einen Spielplatz errichtet. Die Nutzung soll nun auch für den hierzu in Anspruch genommenen Bereich festgesetzt werden. Die festgesetzte Bepflanzung mit Einzelbäumen in diesem Bereich wird von der gemeinsamen Nutzung der Grünfläche als Spielplatz nicht beeinträchtigt, so dass auch für diese Änderung keine weiteren Kompensationsmaßnahmen als erforderlich angesehen werden.

Im Zuge der vorstehenden Anpassung sollen auch die bebaubaren Flächen Flur 6, Flurstücke 133/33 und 133/52 miteinander verbunden werden. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum eines Bauherrn und es ist eine Bebauung über beide Grundstücke in Planung. Damit dieses Vorhaben umgesetzt werden kann, sollen die Baugrenzen und somit die bebaubare Fläche im Bereich dieser Grundstücke angepasst werden. Da sich die Grundflächenzahl nicht ändert kann auch keine Mehrversiegelung auf den Grundstücken entstehen. Es bestehen nach der Änderung für den Bauherrn größere Freiheiten in der Platzierung des geplanten Baukörpers innerhalb der Grundstücksfläche.

Nachfolgend sind die Änderungen im Bebauungsplan gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplans dargestellt.

Darstellung 3. Änderung Bebauungsplan "Spanäcker II":



Darstellung 4. Änderung Bebauungsplan "Spanäcker II":



3. Darstellung der Umweltbelange

Die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall keine Auswirkungen auf Umweltbelange, da nur gestalterische Merkmale geändert werden.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen und wird im modifizierten Trennsystem entwässert.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 06.03.2024


.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Tiefenbach

Tiefenbach, den

.....
Julie Kaiser-Girard, Ortsbürgermeisterin