

GEMEINDE

ESCHBRONN

GEMARKUNG

MARIAZELL

LANDKREIS

ROTTWEIL

Bebauungsplan

>>BÜHLÄCKER I<<

ENTWURF

Begründung

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne

Ziffer	Inhalt
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr
7.4.3	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.4	Ruhender Verkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Archäologische Denkmalpflege
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
12.4	Werbeanlagen
13.	Städtebaulichen Daten
13.1	Flächenbilanzierung
13.2	Grundflächenzahl
13.3	Geschossflächenzahl
13.4	Anzahl der Wohngrundstücke
14.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Locherhof und Mariazell bilden zusammen die Gemeinde Eschbronn. Eschbronn ist durch seine idyllische Lage als Wohngemeinde äußerst attraktiv. Vor allem der Gemeindeteil Mariazell ist eine äußerst attraktive Ortschaft, da hier nahezu keine gewerbliche Tätigkeit besteht und im Wesentlichen Misch- und Wohnnutzungen vorhanden sind.

In Mariazell wurde unlängst ein neues Wohnbaugebiet „Hoberten IV“ beschlossen und ein entsprechender Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt. Allerdings ist es dem Gemeinderat auch schon immer ein wichtiges Anliegen, dass innerörtliche Potentiale genutzt und gefördert werden sollen.

Im vorliegenden Plangebiet „Bühlacker II“ sind nun bestehende Gebäude und angrenzende Freiflächen vorhanden, die eine weitere Nachverdichtung in diesem Bereich möglich machen. Aufgrund des Alters bestehender Gebäude ist mittelfristig damit zu rechnen, dass weitere Neubauten in diesem Bereich erfolgen werden.

Konkreter Anlass der Planung sind folgende Rahmenbedingungen:

- a) Da die Bestandsgebäude teilweise in einem nicht mehr sanierungswürdigen Zustand sind, soll durch einen Bebauungsplan eine städtebauliche Ordnung vorgegeben werden, die eine künftige Nutzung regeln soll.
- b) Durch die Ausweisung eines „Mischgebiets (MI)“ werden die künftigen Nutzungsziele und städtebaulichen Ansätze definiert und Nachnutzungen der bestehenden Einrichtungen geklärt. Die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle behält zwar einen Bestandsschutz, es sind allerdings Nachnutzungen als landwirtschaftliche Hofstelle ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen künftig außerhalb der Ortslage stattfinden. Dies ist auch ein wichtiger Belang in der Abwägung. Das Konfliktpotential wird hier als hoch angesehen. Mittels BBP kann sichergestellt werden, dass die künftigen Nutzungen auf den Grundstücken gebietsverträglich sein werden.
- c) Die einzelnen Grundstückseigentümer sehen konkreten Bedarf nach Nachverdichtung ihrer Grundstücke

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Bühlacker II“ können nun die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um dieses gemischt genutzte Gebiet in städtebaulich zu ordnen und gleichermaßen zusätzliche Bauflächen zu schaffen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 05.11.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Brühlacker II<< einen

Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Gleichmaßen wurde beschlossen, dass dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligungsphase nach § 4 (1) und 3 (1) BauGB – aufgestellt werden soll.

Mit der Planung können die gemischt genutzten Flächen künftig einer Nachnutzung zugeführt werden und somit eine städtebauliche und verkehrliche Ordnung in diesem Gebiet erreicht werden.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des Bebauungsplans >>Brühlacker II<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert und betroffen:

115, 115/1, 115/2

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 05.11.2019 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Brühlacker II<< aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften parallel dazu zu erlassen.

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt, da die Maßnahmen vor allem auch der Innenentwicklung des Ortsteils Mariazell dienen und hier zusätzliche Bauflächen innerhalb der bestehenden Siedlung schaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Dunningen - Eschbronn ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Durch eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB kann auf eine erneute detaillierte Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gleichmaßen wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie auf eine Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB verzichtet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000 - Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 2.200 m² unter dem Grenzwert von 20 000m².

Berechnung:

Bau-Flächen:			
GRZ 0.6			
Grundfläche MI	3.600 m ²	x 0.6	= 2.160 m ²
Summe			2.160 m²

In der Sitzung am 05.11.2019 wurde gleichermaßen beschlossen, dass der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) i.V. § 13a BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Gleichermaßen werden die Behörden und sonstigen TöB nach § 4 (2) i.V. § 13a BauGB davon benachrichtigt.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND BIN- DUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eschbronn bildet mit der Gemeinde Dunningen eine Verwaltungsgemeinschaft deren Aufgabenfeld u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans liegt. Der derzeit rechtskräftige FNP 2015 – 2030 – 3. Fortschreibung sieht die Fläche zum größten Teil als „Mischbaufläche“ vor. In einem ca. 200 m² großem Teil im Süden ist bisher „landwirtschaftliche Fläche“ vorgesehen. Der am 18.09.2019 beschlossene FNP 2015 – 2030 – 3. Fortschreibung – 1. Punktuelle Änderung hat in diesem Bereich keine Veränderungen beinhaltet und weist somit die gleichen Flächen aus. Zum Satzungsbeschluss dürfte dieser FNP rechtswirksam sein.

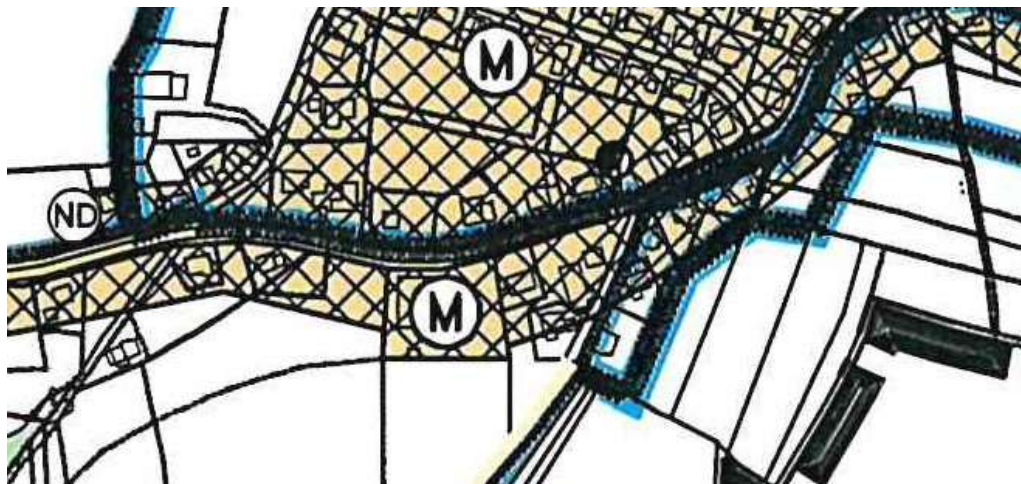


Bild 1: Auszug aus dem FNP 2015 -2030 – 3. Fortschreibung – 1. Punktuelle Änderung

Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem FNP entwickelt. Allerdings kann der FNP nach § 13 a BauGB im Zuge der Berichtigung nachträglich geändert werden. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an keine rechtskräftigen Bebauungspläne:

5.3 Ortsabrundungssatzung

Das Plangebiet ist bisher etwa zu 90 % über die bestehende Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Eschbronn baulich nutzbar. Das südlich gelegenen Teil des Flurstück 115/2 ist allerdings leicht außerhalb dieser Ortsabrundungssatzung.



Bild 2: Auszug aus der Ortsabrundungssatzung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans werden die Flächen automatisch aus der Ortsabrundungssatzung entfernt. Ein separates Änderungsverfahren ist dazu nicht notwendig. Der Verlauf der Grenze der Ortsabrundungssatzung ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG

Das Plangebiet liegt im Teilort Mariazell, südlich der „Hardter Straße“ an der Straße „Bühläcker“.

Der zu überplanende Bereich ist bereits zu großen Teilen mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Durch die Grundstücksgrößen sind allerdings sowohl Neubauten als auch Nachverdichtungen möglich und sinnvoll. Die Freiflächen werden größtenteils als Hausgärten genutzt.



Bild 3: Lage in der Ortschaft Mariazell

Die Wertigkeit des Gebiets wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fachspezifisch detailliert dargestellt. Das Plangebiet ist im Bereich der insgesamt eben.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in der Art der baulichen Nutzungen als „Mischgebiet (MI)“ festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeiten fest.

Nach BauNVO sind im Mischgebiet zahlreiche Nutzungen zulässig. Die Hauptnutzungsformen sind in gemischten Gebieten vor allem Wohnen und Gewerbe. Die Mischgebietsflächen in diesem Bebauungsplan sind recht zentrumsnah und liegen im Bestand. Deshalb sollten konfliktrichtige Nutzungen, nach BauNVO zulässige Nutzungen, ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund werden Vergnügungsstätten, die überwiegend in gewerblichen Teilen entstehen könnten, generell ausgeschlossen. Gleiches gilt für ansonsten ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen. Bei den Tankstellen ist ein störungsfreier Betrieb nicht möglich. Hier sollte sich eine Tankstelle im Gewerbegebiet angesiedelt werden. Weiter sind die Flächen auch unzureichend groß, um eine Tankstelle mit Shop zu betreiben.

Für Gartenbaubetriebe fehlt ebenfalls die nötige Fläche. Und des Weiteren sollen Mischgebietsflächen einer baulichen Nachverdichtung dienen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche Zwecke wird in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter eine solche Anlage, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet ist, nicht vereinbar wäre. Des Weiteren sind die verkehrlichen Anlagen und Parkmöglichkeiten darauf nicht ausgelegt.

Durch teilweisen Ausschluss von allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten entspricht die Planung den Vorgaben für eine verträgliche Entwicklung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus der bebauten Umgebung des Plangebiets wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand, der topographischen Situation und der Struktur der Ortschaft und werden durch Festsetzung von maximalen Zahlen der Vollgeschosse fixiert.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 angegeben, die Geschossflächenzahl mit 1,0. Damit sind sowohl die Interessen künftiger Bauinteressenten, nach optimaler Ausnutzung des Baugrundstücks, als auch das öffentliche Interesse nach möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

Im gesamten Bereich des Plangebiets wird eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht.

Gleichermaßen werden die maximalen Gebäudehöhen definiert. Diese orientieren sich ebenfalls am angrenzenden Bestand.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine offene Bauweise (o), Einzelhäuser festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

7.4 **Verkehr**

7.4.1 **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets >>Bühläcker II<< erfolgt über en bestehenden Werg „Bühläcker“. Hier ist eine Zufahrt zu den Flächen bereits bestehend.

7.4.2 **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Planbereichs >>Bühläcker II<< an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die bestehenden Haltestellen im Ortskern. Die Erreichbarkeit aus dem Plangebiet ist in einer akzeptablen Entfernung gegeben. Der ÖPNV wird nicht in das Baugebiet geführt.

7.4.3 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht tangiert, bzw. kann über diese Straße weiter abgewickelt werden.

7.4.4 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

Die Baugrundstücke sind so bemessen, dass der ruhende Verkehr auf privaten Flächen untergebracht werden kann.

Dazu setzt die Planung fest, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.

8. **VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 **Wasserversorgung**

Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen halten in Verbindung mit den örtlichen Wasserleitungsrohren ausreichende Kapazitäten vor, um das Plangebiet mengen- und druckmäßig ausreichend zu versorgen. Das Plangebiet kann hier an die Leitungen in der Straße „Bühläcker“, bzw. der „Hardter Straße“ angeschlossen.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet >>Bühlacker<< wird ist Mischsystem entwässert. Die Gebäude der Nachverdichtung können an dieses System angeschlossen werden. Die Möglichkeit des Aufbaus eines Trennsystems ist nicht möglich. Die Entwässerung ist bereits seit Jahrzehnten bestehend.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Netze BW GmbH durch Anschluss an ihr vorhandenes Stromnetz.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

8.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird durch die RIP GmbH erstellt. Er ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

10. BODENORDNUNG

Die Flächen werden durch die jeweiligen Eigentümer bebaut, bzw. sind bereits bebaut.

11. GEOLOGIE

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird im weiteren Verfahren gehört.

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen, so dass künftige Bauherren das gesamte architektonische Spektrum an Dachformen und Dachneigungen ausnützen können. Ausgenommen davon sind Flachdächer, da diese im gesamten städtebaulichen Umfeld nicht vorkommen und somit eine Störung darstellen würden.

12.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden Einfriedungen zugelassen. Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen werden vorgeschrieben.

12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverbelungen fest.

13. STÄDTEBAULICHE DATE

13.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Mischgebiet	3.600 m ²	0,36 ha	93 %
Straße	500 m ²	0,05 ha	7 %
Gesamtfläche	4.100 m²	0,41 ha	100 %

13.2 Grundflächenzahl

Mischgebiet (MI) 0,6

13.3 Geschossflächenzahl

Mischgebiet (MI) 1,0

13.4 Anzahl der Buagrundstücke

Mischgebiet (MI) 3

14. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft werden die Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Eschbronn, den 05.11.2019

.....
Franz Moser
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eschbronn, den

.....
Franz Moser
Bürgermeister