

GEMEINDE

ESCHBRONN

GEMARKUNG

LOCHERHOF

LANDKREIS

ROTTWEIL

Bebauungsplan

>>TEUFENSTRASSE<<

1.Abschnitt

Begründung

beschleunigtes Verfahren nach § 13 b 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.	Abwägung (Zusammenfassung)
13.1	Öffentliche Belange
13.2	Private Belange
14.	Städtebaulichen Daten
14.1	Flächenbilanzierung
14.2	Grundflächenzahl
14.3	Geschossflächenzahl
14.4	Anzahl der Wohngrundstücke
15.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Locherhof und Mariazell bilden zusammen die Gemeinde Eschbronn. Eschbronn ist durch seine idyllische Lage als Wohngemeinde äußerst attraktiv.

Im Gemeindeteil Locherhof stellt das Baugebiet „Sternendachsbühl“ seit einigen Jahren die Wohnbauentwicklungsfläche dar und deckt zunächst hier den kurzfristigen örtlichen Bedarf von Locherhof ab. Allerdings ist hier der 2. Bauabschnitt komplett vermarktet; der 3. Abschnitt noch nicht erschlossen.

Die Gemeinde ist deshalb sehr bemüht, dass vor allem auch Flächen im Ort genutzt werden können und einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet „Teufenstraße – 1. Abschnitt“ liegt in Locherhof. Es ist zu großen Teilen schon bebaut. Nachverdichtungen sind aber durchaus möglich und gewünscht, gleichermaßen sind die Gebäude teilweise alt und wohl in absehbarer Zeit zu ersetzen.

Konkreter Anlass der Planung sind folgende Rahmenbedingungen:

- a) In einer Baulücke soll eine Wohnbebauung entstehen und damit der Bereich nachverdichtet werden.
- b) 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.
- c) Durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets (WA)“ werden die künftigen Nutzungsziele und städtebaulichen Ansätze definiert und Nachnutzungen der bestehenden Einrichtungen geklärt. Die bestehende Schreinerei wird absehbar ausgegliedert. Dadurch kann mittels BBP sichergestellt werden, dass die künftigen Nutzungen auf dem Grundstück gebietsverträglich sein werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Teufenstraße – 1. Abschnitt“ können nun die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um dieses ehemalige gemischt genutzte Gebiet in eine Wohnbaufläche umzunutzen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 15.05.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Teufenstraße – 1. Abschnitt<< einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Gleichermaßen wurde beschlossen, dass dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13b 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.

Da die letzten Wohnbauflächen in den bereits erschlossenen Bereichen veräußert sind, muss die Gemeinde Eschbronn nun in die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Teilbereich >>Teufenstraße – 1. Abschnitt << einsteigen. Mit der Planung können die ehemals gemischt genutzten Flächen künftig einer Nachnutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden und somit eine Linderung des Mangels an solchen in Locherhof bewirken.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des Bebauungsplans >>Teufenstraße – 1. Abschnitt<< 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:

30/3, 31, 32, 33

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 15.05.2019 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Teufenstraße – 1. Abschnitt<< aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften parallel dazu zu erlassen.

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt, da die Maßnahmen vor allem der Schaffung neuer Wohnbauflächen, angrenzend an bestehende Wohngebiete, dienen. Somit ist hier eine Vorgabe erfüllt, wonach sich diese Flächen an sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen müssen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Dunningen - Eschbronn ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit ist die Planung nicht aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des FNP im Zuge der Berichtigung nach § 13b BauGB wird im laufenden Verfahren zum FNP durchgeführt.

Durch eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b 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 b 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. 6.000 m² unter dem Grenzwert von 10 000m².

Berechnung:

WA-Flächen:	6.000 m ²		
GRZ 0.4			
Grundfläche WA	6.000 m ² x 0.4	=	2.400 m²
Summe			2.400 m²

In der Sitzung am 15.05.2019 wurde gleichermaßen beschlossen, dass der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) i.V. § 13b BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen.

Der Bebauungsplan wurde vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 nach § 3 (2) i.V. § 13b BauGB öffentlich ausgelegt, parallel dazu wurden die Behörden nach § 4 (2) i.V. § 13 b BauGB darüber informiert.

Am 23.07.2019 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und über sie entschieden. Anschließend wurden der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

Nachfolgend wird der Plan dem Landratsamt Rottweil angezeigt.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS UND BINDUNGEN

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.

Das Plangebiet >>Teufenstraße – 1. Abschnitt << ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Ein Streifen von ca. 10 m im östlichen Bereich ist als „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen. Damit ist die künftige

Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des FNP im Zuge der Berichtigung nach § 13b BauGB wird im laufenden Verfahren zum FNP durchgeführt. Eine Genehmigung der Planung ist somit nicht erforderlich.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an keine rechtskräftigen Bebauungspläne:

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Locherhof, direkt an der „Teufenstraße“ und ist derzeit schon zu großen Teilen bebaut.

Der zu überplanende Bereich des Gebiets ist baulich, aber auch als Hausgarten genutzt.

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 Wohngebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen werden.

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

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur des Gemeindeteils Mariazell. Gleichermäßen ist hier auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nach Lage und topographischer Höhenlage keine unmittelbaren Verbindungen zum Ortskern hat und somit Nutzungen, die eine zentrale Lage benötigen, hier nicht sinnvoll sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist im ländlichen Raum vorwiegend in Gewerbegebieten vorzunehmen. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, diese sollten sich vornehmlich in Mischgebieten und im Bereich des Ortskerns ansiedeln. Zum Schutz des Charakters der Wohnbebauung und der ländlichen Struktur hat sich der Gemeinderat zum Ausschluss dieser Nutzarten entschlossen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke werden in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter solche Anlagen, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet sind, nicht vereinbar wären. Hierzu ist anzumerken, dass auch diese Anlagen sinnvoller Weise im Ortskern oder Ortskern nah angesiedelt werden sollten. Gleichmaßen gilt dies für Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzung ist hier sinnvoll und sollte ausschließlich im Bereich der Ortsmitte angesiedelt sein.

Nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungswesens werden auch ausgeschlossen, da nach aktueller Rechtsprechung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b darauf zu achten ist, dass keine das Wohnen störenden Nutzungen möglich sind (vgl. Beschluss vom 09.05.2018 (Az. 2 NE 17.2528) BayVGH)

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).

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.

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 >>Teufenstraße – 1. Abschnitt<< erfolgt über die bestehende Straße „Teufenstraße“. Hier ist eine Zufahrt zu den Flächen bereits bestehend.

7.4.2 **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Planbereichs >>Teufenstraße – 1. Abschnitt<< 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.

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 „Teufenstraße“ angeschlossen.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet >>Teufenstraße – 1. Abschnitt<< wird im Mischsystem entwässert. Die Entwässerung ist bereits seit Jahrzehnten bestehend.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die EnRW GmbH + Co.KG 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 b 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.

13.2 Einfriedungen

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

13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

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

14. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Eschbronn hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Teufenstraße – 1. Abschnitt<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

14.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Wohnbauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und des Umweltberichtes

- das zur Verfügung stellen von Wohnbaugrundstücken für Bauwillige
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange Naturschutzes und des Landschaftsbildes
- die Belange der Landwirtschaft
- die Belange der Regionalplanung
- der Ausschluss von Versorgungsfreileitungen
- die Erhaltung der im Planfeld vorhandenen Strukturen (vgl. § 1 Nr. 8 BauGB)

14.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen
- die Belange für eine Wohneigentumsbildung der Bevölkerung
- die landwirtschaftliche Entbehrlichkeit
- die Belange der Nutzer im Plangebiet

15. STÄDTEBAULICHE DATE

15.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil %
Wohnbaufläche	5.600 m ²	0,56 ha	100 %
Gesamtfläche	5.600 m²	0,56 ha	100 %

15.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,4

15.3 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,8

15.4 Anzahl der Wohngrundstücke

Wohngebiet: 5

16. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft werden die Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Eschbronn, den 15.05.2019

.....
Franz Moser
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eschbronn, den

.....
Franz Moser
Bürgermeister