

GEMEINDE

ESCHBRONN

GEMARKUNG

MARIAZELL

LANDKREIS

ROTTWEIL

Bebauungsplan

>>MÜHLBACH<<

VORENTWURF

Begründung

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

Die Dörfer Locherhof und Mariazell bilden zusammen die Gemeinde Eschbronn. Eschbronn ist durch seine idyllische Lage als Wohnge-
meinde äußerst attraktiv.

Im Gemeindeteil Mariazell stellt das Baugebiet „Hoberten IV“ die Wohn-
bauentwicklungsfläche dar und deckt hier den örtlichen Bedarf von Mari-
azell mittelfristig ab. Allerdings ist das Wohngebiet „Hoberten IV“ aus-
schließlich für Einzel- und Doppelhäuser konzipiert und sieht hier auch
keine Möglichkeiten für Mehrfamilienhäuser und verdichtete Bauformen
vor.

Daneben möchte die Gemeinde Eschbronn aber im Zuge der bestehen-
den Bebauung eine Nachverdichtung in bestehenden Lagen, eine Arron-
dierung von Innerortslagen und auch eine zeitgemäße Nutzung von
Grundstücken mit leerstehender Bausubstanz ermöglichen. Im Ortsteil
Mariazell besteht auch konkreter Bedarf für Mehrfamilienhäuser. Der Ge-
meinderat hat sich dieser Situation angenommen und hierfür einen Such-
lauf gestartet, wo eine städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der ge-
nannten Zielsetzungen sinnvoll angelegt werden könnten. Die Wahl ist
hier auf den Bereich >>Mühlbach<< gefallen. Die Fläche zwischen dem
„Mühlbach“, des „Küferwegs“ und der „Hauptstraße“ wurde immer wieder
als städtebauliche Erweiterungsmöglichkeit in Mariazell angesehen. Im
Plangebiet wird Geschosswohnungsbau etwa auf der Westseite der
Moosgasse als denkbar angesehen. Dort gibt es bereits entsprechende
Mehrfamilienhäuser, die aus früheren gemischt genutzten Gebäuden
(Wohnen, Landwirtschaft, gewerbliche Nutzung) entstanden sind.

Im Zuge der Planungsüberlegungen hat sich die Gemeinde mit den An-
wohnern abgestimmt und Bauinteresse in den Hausgärten der Bestands-
gebäude abgefragt. Das Interesse an solch baulicher Entwicklung hat
entsprechend Anklang gefunden.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn
dazu entschlossen, das Plangebiet >>Mühlbach<< zu entwickeln und so-
mit die Wohnbauentwicklung für einen Standort für Mehrfamilienhäuser
auszubauen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 05.11.2019 in öffent-
licher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Mühlbach<< einen Bebau-
ungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu
erlassen. Gleichermäßen wurde beschlossen, dass dieser im beschleunig-
ten Verfahren nach § 13 b BauGB – ohne Durchführung einer Um-
weltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Verzicht auf eine frühzeitige Betei-
ligungsphase nach § 4 (1) und 3 (1) BauGB – aufgestellt werden soll. In
öffentlicher Sitzung hat der Gemeinderat am 17. Dezember 2019 den

Aufstellungsbeschluss um zusätzlichen Flächen an der Moosgasse erweitert.

Die Planung ist für eine Abdeckung des mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser im Gemeindeteil Mariazell angelegt. Gleichmaßen sollen bestehende Hausgärten eine Möglichkeit der Nachverdichtung erhalten.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des Bebauungsplans >>Mühlbach<< 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:

78/2, 85, 86, 88/1, 88/2, 90, 94, 94/1, 94/2, 95, 96/1, 96/2, 97, 908/1, 908/3

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 17.12.2019 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Mühlbach<< aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften parallel dazu zu erlassen. In öffentlicher Sitzung hat der Gemeinderat am 17. Dezember 2019 den Aufstellungsbeschluss um zusätzlichen Flächen an der Moosgasse erweitert.

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 landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Ausgenommen davon sind die Flurstücke 85, 88/1, 95 und 97. Diese sind als gemischte Nutzung 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. 5.200 m² unter dem Grenzwert von 10 000m².

Berechnung:

WA-Flächen:	11.000 m ²		
GRZ 0.4			
Grundfläche WA	11.000 m ² x 0.4	=	4.400 m²

Summe			4.400 m²
--------------	--	--	----------------------------

In der Gemeinderatssitzung am 07.07.2020 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.06.2020 beschlossen und gleichermaßen die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) BauGB beschlossen. Diese Verfahrensschritte werden nun nachfolgend durchgeführt.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 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 >>Mühlbach<< ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Ausgenommen davon sind die Flurstücke 85 und 88/1. Diese sind als gemischte Nutzung ausgewiesen. Damit ist die 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 südwestlichen Teil des Ortsteils Mariazell und stellt einen „Außenbereich im Innenbereich“ dar. Das Plangebiet wird vom „Küferweg“, der „Moosgasse“ und dem „Mühlbach“ umgeben.

Der zu überplanende Bereich des Gebiets ist landwirtschaftlich genutzt und als Wirtschaftswiese bzw. Weidefläche bewirtschaftet. Insgesamt ist das Plangebiet ausgeräumt.

Die Wertigkeit wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fachspezifisch detailliert dargestellt. Das Plangebiet ist nach Norden hin deutlich abfallend.

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. Gleichmaßen 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. Die Orientierung der Art der baulichen Nutzung am bisherigen Bebauungsplan „Hoberten“ ist zweckmäßig und sinnvoll.

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. Gleichermaßen 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, unter der Prämisse, dass in Teilen des Gebiets aber auch Mehrfamilienhäuser gewünscht sind. 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. Dabei wurde allerdings auch beachtet, dass die künftigen Gebäude nördlich des Bestandes liegen und somit keine Verschattungen erzeugen können. Aus diesem Grund ist es auch städtebaulich begründbar, dass Teilflächen eine 3-geschossige Bauweise beinhalten. Diese sind angrenzenden an die bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser gewählt, um hier eine städtebauliche Einheit zu schaffen. Die künftigen Gebäude in den jeweiligen Hausgärten der bereits bestehenden Gebäude werden mit einer maximalen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen versehen.

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)..

Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, werden maximale Gebäudehöhen für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. 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) festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Dabei wird die Bauform auf Einzelhaus begrenzt.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet erhält eine Zufahrtsmöglichkeit von der „Moosgasse“. Diese wird entsprechend erweitert und angepasst. Für die Erschließung der Hausgärten sind private Zufahrten und Zufahrtsrechte notwendig. Eine öffentliche Erschließung ist nicht vorgesehen.

7.4.2 ÖPNV

Die Anbindung des Planbereichs >>Mühlbach<< 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. Allerdings werden die privaten Straßen soweit ins Gebiet geführt, dass die übrig bleibenden landwirtschaftlichen Flächen zum Mühlbach weiter erreicht werden können.

7.4.3 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 im „Küferweg“ und in der „Moosgasse“ angeschlossen werden.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet „Mühlbach“ wird im Trennsystem entwässert. Die Abwässer können in den bereits bestehenden Mischwasserkanal im Bereich „Küferweg“ bzw. „Moosgasse“ eingeleitet werden. Die anfallenden Niederschlagswässer werden auf dem Grundstück gesammelt und in den „Mühlbach“ abgeleitet.

Die konkrete Entwässerung wird im laufenden Verfahren mit dem Umweltschutzamt abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

8.3 Stromversorgung

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

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

Die Gemeinde wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebiets Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

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 des Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH liegt der Begründung als Anlage bei.

10. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Plangebiets wird durch die jeweiligen Eigentümer gewährleistet.

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.

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. STÄDTEBAULICHE DATEN

14.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil %
Wohnbaufläche	11.000 m ²	1,10 ha	85 %
Straßen und Wege	2.000 m ²	0,20 ha	15 %
Gesamtfläche	13.000 m²	1,30 ha	100 %

14.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,4

14.3 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,8 / 1,2

14.4 Anzahl der Wohngrundstücke

Wohngebiet: ---

15. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird die Gemeinde Eschbronn eine Teilerschließung durchführen.

Aufgestellt:

Eschbronn, den 16.06.2020

.....
Franz Moser
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eschbronn, den

.....
Franz Moser
Bürgermeister