

**GEMEINDE ESCHBRONN**

**TEILORT LOCHERHOF**

**LANDKREIS ROTTWEIL**

# Bebauungsplan

**>> OB HECKENWALD <<**

**2. Erweiterung und 2. Änderung**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

# Begründung

**ENTWURF**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahrensweg</b>
<b>5.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
<b>6.</b>	<b>Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung</b>
<b>7.</b>	<b>Planungskonzept</b>
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	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Ruhender Verkehr
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>11.</b>	<b>Geologie</b>
11.1	Archäologische Denkmalpflege
11.2	Geotechnik
<b>12.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungsanlagen
12.4	Werbeanlagen
<b>13.</b>	<b>Abwägung (Zusammenfassung)</b>
13.1	Öffentliche Belange
13.2	Private Belange
<b>14.</b>	<b>Städtebaulichen Daten</b>
14.1	Flächenbilanzierung
<b>15.</b>	<b>Zeitliche Realisierung</b>

## 1. ALLGEMEINES

Das Gewerbegebiet „Ob Heckenwald“ Locherhof setzt sich aus den beiden Bebauungsplänen >>Ob Heckenwald<< und >>Ob Heckenwald – Erweiterung<< zusammen. Das Gebiet stellt seit 1989 die gewerbliche Entwicklungsfläche der gesamten Gemeinde Eschbronn dar. Mittlerweile ist das Gebiet bebaut.

Im Jahre 2016 hat der Gemeinderat bereits eine Änderung des Bebauungsplans vorgenommen und hier schon Teilbereiche für eine Nachverdichtung geöffnet. Der Satzungsbeschluss für diese Änderung wurde am 01.02.2016 gefasst.

Nachdem immer wieder die Frage nach der Möglichkeit der Nachverdichtung bei den ansässigen Gewerbetreibenden auftaucht, hat sich hier der Gemeinderat mit dieser Thematik beschäftigt. Große Flächen sind derzeit durch den gesetzlichen Waldabstand in ihrer Nutzung teils stark eingeschränkt, obgleich sie gewerblich nutzbar sind, allerdings nicht für Nutzungen, die eine Gefährdung darstellen. In Absprache mit dem Baurechtsamt des Landratsamt Rottweil wurde vereinbart, dass der Bebauungsplan dahingehend geändert werden könnte, dass zusätzlich zur regulären Baugrenze eine alternative Baugrenze in die Planung aufgenommen werden sollte. Diese alternative Baugrenze würde eine Bebauung innerhalb der jetzigen Waldabstandsflächen dann ermöglichen, wenn im konkreten Einzelfall (Baugenehmigungsverfahren) folgende Punkte untersucht und der Planung nicht entgegenstehen würden:

- a) Antrag und Genehmigung einer Waldumwandlung im Einzelfall
- b) Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und Durchführung eventueller Ausgleichsmaßnahmen
- c) Umweltprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Durchführung eventueller Ausgleichsmaßnahmen

Durch diese Festsetzung kann den ansässigen Betrieben eine Möglichkeit zur Erweiterung in Aussicht gestellt werden und der Flächenverbrauch deutlich minimiert werden.

Ein weiterer Punkt in der Änderungsplanung ist die Anpassung des Planwerks an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ob Heckenwald – 3. Erweiterung“. Dieser wurde 31.05.2022 als Satzung beschlossen und hat durch Überlagerung mit dem Bebauungsplan „Ob Heckenwald – 2. Erweiterung und Änderung“ Teile von diesem aufgehoben. Durch die Planänderung kann auch dieser Punkt abgearbeitet werden.

Der Gemeinderat hat aus den vorgenannten Gründen beschlossen, dass der Bebauungsplan >>Ob Heckenwald – 2. Erweiterung und Änderung<< in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden und künftig >>Ob Heckenwald – 2. Erweiterung und 2. Änderung<< benannt werden soll.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Durch die vorgenannten Punkte ist eine Änderung des Bebauungsplans angebracht. Hier können moderne, praxisorientierte planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen werden, die vor allem auch wichtige Möglichkeiten der Nachverdichtung einräumt.

Damit bringt der Gemeinderat zum Ausdruck, dass die gewerbliche Entwicklung ortsansässiger Firmen und damit auch die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen ein wichtiges kommunalpolitisches Ziel darstellt. Gleichermäßen soll den ansässigen Firmen die Möglichkeit der optimalen Ausnutzung des Grundstücks sowie der Nachverdichtung ermöglicht werden.

## **3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Ob Heckenwald – 2. Erweiterung und 2. Änderung << sowie der Bereich für die Örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

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

## **4. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 20.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan >>Ob Heckenwald - 2. Erweiterung und 2. Änderung<< im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in öffentlicher Sitzung gefasst.

In der Sitzung vom 20.12.2022 wurde gleichermäßen er Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) i.V. § 13a BauGB sowie zur Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) i.V. § 13a BauGB gefasst. Nachfolgend wurden nun die Verfahrensschritte abgearbeitet.

Durch eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB kann auf eine erneute Umweltprüfung verzichtet werden. Gleichermäßen wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a 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 Bas. 2 BauNVO liegt mit ca. 18 800 m<sup>2</sup> unter dem Grenzwert von 20 000m<sup>2</sup>.
- Die Flächen des Plangebiets sind allesamt bereits überplante Innenbereichsflächen und bereits überwiegend bebaut.

## **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND BINDUNGEN**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Eschbronn ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Dunningen – Eschbronn I. Eine zentrale Aufgabe der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil ist die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Gewerbe- und Mischbauflächen ausgewiesen. Damit gilt die Planung im Sinne des § 8 (2) Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich.

### **5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan >>Ob Heckenwald – 2. Erweiterung und 2. Änderung<< umfasst folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

1. Bebauungsplan >>Ob Heckenwald . 2. Erweiterung und Änderung<<

Der nun vorliegende Bebauungsplan „Ob Heckenwald – 2. Erweiterung und 2. Änderung“ ersetzt den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Ob Heckenwald – 2. Erweiterung und 1. Änderung“

## **6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG**

Das Plangebiet ist das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Eschbronn und liegt direkt am Ortseingang rechter Seite von Locherhof (von Dunningen kommend). Topographisch ist das Plangebiet nach Süden zur Kreisstraße K 5563 hin abfallend.

Das Gebiet ist seit Jahren rechtskräftig als Gewerbegebiet überplant und somit als Innenbereichsfläche anzusehen. Markante Elemente sind nicht feststellbar.

## **7. PLANUNGSKONZEPT**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die überwiegenden Bereiche des Plangebiets sind als Gewerbeflächen ausgewiesen.

In beiden bisherigen Planungen wurde die ganze Bandbreite des § 8 BauNVO zugelassen, wobei die Immissionen nach Abstandslisten '82 und '90 eingeschränkt wurden. Diese Festsetzungen sind nicht mehr aktuell. Die geänderte Planung ersetzt mit der Abstandsliste 2007 die bisherigen (veralteten)abstandslisten. Durch die unterschiedliche Nachbarschaft und Abständen dazu werden GE-1 und GE-2 ausgewiesen. Allgemein sollen außer Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke die volle Bandbreite der gewerblichen Nutzung zulässig sein. Dies war in den bisherigen Planungen gleichermaßen der Fall. Die begründet sich vor allem auch aus der Unverträglichkeit dieser Nutzungen mit den benachbarten Nutzungen sowie der Struktur von Eschbronn.

Im Bereich des Mischgebiets soll außer Vergnügungsstätten ebenfalls die volle Bandbreite der gemischten Nutzung zulässig sein.

Die Änderungsplanung hat hier keine Änderungen in der Art der baulichen Nutzung vorgesehen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll wie bisher in Form von GRZ und GFZ festgesetzt werden. Die GRZ wird hier mit 0.8 und die GFZ mit 1.6. Damit wird auch weiterhin die Volle Bandbreite der BauNVO ausgeschöpft, um Gewerbebetrieben maximale Flexibilität zu gewährleisten.

Weiter wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 3 begrenzt. Dies wird aus den ursprünglichen Planungen übernommen.

Auf den Flurstücken 385/1 und 383 war die maximale Gebäudehöhe auf 8 m begrenzt, also unter dem Niveau eines durchschnittlichen Einfamilienhauses. Dadurch kam es auch schon zu Befreiungen. Deshalb setzt die Planung für diese Bereiche nun ebenfalls 3 Vollgeschosse fest, wie im übrigen Bereich.

Die Änderungsplanung hat hier keine Änderungen im Maß der baulichen Nutzung vorgesehen.

### **7.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine >>abweichende Bauweise (a)<< festgesetzt, um den Belangen künftiger Gewerbetreibender eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

Diese Bauweise entspricht der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die Änderungsplanung hat hier keine Änderungen in der Bauweise vorgesehen.

## **7.4 Verkehr**

### **7.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist wie bisher über die K 5563 und dann weiter über die Straße „Geigenrain“. Alle Straße (bis auf Änderungspunkt b) sind bereits bestehend.

### **7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten.

### **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.

## **8. VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

### **8.1 Wasserversorgung**

Das Gebiet ist mit Trink- und Löschwasser versorgt.

### **8.2 Abwasserableitung**

Das Plangebiet ist komplett an die Kanalisation angeschlossen. Es werden hier keine Veränderungen durchgeführt.

### **8.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung ist über die EnRW GmbH+Co.KG sichergestellt.

#### **8.4 Fernmeldetechnik**

Durch die Deutsche Telekom AG ist ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz gegeben.

#### **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. UMWELTBERICHT**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies bedeutet, dass auf einen umfangreichen Umweltbericht verzichtet werden kann.

#### **9.1 Anlass und Inhalt der Umweltprüfung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes >>Ob Heckenwald – 2. Erweiterung und 2. Änderung<< in Eschbronn ist entsprechend der bebauungsplanrechtlichen Vorgaben eine Abhandlung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung durchzuführen. Diese Abhandlung ist Bestandteil dieses, von der Verwaltung durchzuführenden Prüfverfahrens.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im Umweltbericht dargestellt.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:

Die als Schutzgüter genannte Belange **Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen**.

Darüber hinaus sind die Aspekte biologische **Artenvielfalt, Landschaft, europäische Schutzgutgebiete, Kultur - und Sachgüter, Emissionen**, und die **Nutzung erneuerbarer Energien** im Umweltbericht zu behandeln.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans umfasst insgesamt bereits nach § 30 BauGB bebaubare und bebaute Innenbereichsflächen. Eine Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter kann mit einfachen Mitteln erfolgen. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.



Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

### **Schutzgut Mensch**

Die Flächen sind bisher bebaubar nach § 30 BauGB und sind überwiegend bebaut. Die neue Nutzung soll weiterhin überwiegend gewerblich sein.

Eine Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten, da die künftige gewerbliche Nutzung den gebauten Bestand wiedergibt. Vorbelastungen sind vorhanden. Das Gebiet bleibt hinsichtlich Schutzgut Mensch unverändert. Diese Erkenntnisse stellen eine Abschätzung der derzeitigen Situation dar. Wie bereits erwähnt sind Vorhaben innerhalb der alternativen Baugrenzen im Einzelfall vertieft zu untersuchen.

### **Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden bleibt unverändert. Die bisherigen Planungen haben eine GRZ von 0.8 vorgesehen. Dies ist weiterhin der Fall. Diese Erkenntnisse stellen eine Abschätzung der derzeitigen Situation dar. Wie bereits erwähnt sind Vorhaben innerhalb der alternativen Baugrenzen im Einzelfall vertieft zu untersuchen.

### **Schutzgut Luft/Klima**

Die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Die bestehenden Gebäude sind als große Einschränkung für den Kaltluftabfluss zu sehen. Durch die Versiegelung der Offenlandflächen ist mit einer Verminderung der Kaltluftentstehung zu rechnen. Dieser Sachverhalt ist aber bei bebauten Flächen in der Regel immer gegeben. Als positiv kann aber bemerkt werden, dass durch die Planung Offenlandflächen im Außenbereich geschont werden können, welche in der Regel für die Kaltluftentstehung und deren Abfluss von viel größerer Bedeutung sind. Diese Erkenntnisse stellen eine Abschätzung der derzeitigen Situation dar. Wie bereits erwähnt sind Vorhaben innerhalb der alternativen Baugrenzen im Einzelfall vertieft zu untersuchen.

### **Schutzgut Tiere/Pflanzen**

Die Flächen sind für Flora und Fauna eher uninteressant. Die Beeinträchtigungen sind planungsrechtlich durch die Bebaubarkeit nach § 30 BauGB eigentlich schon vorhanden. Diese Erkenntnisse stellen eine Abschätzung der derzeitigen Situation dar. Wie bereits erwähnt sind Vorhaben innerhalb der alternativen Baugrenzen im Einzelfall vertieft zu untersuchen.

### **Artenschutz**

Auf Grund der bereits seit geraumer Zeit durchgeführten Bebauung sind keine artenschutzrechtlichen Erkenntnisse vorhanden, welche eine Durchführung des Bebauungsplans behindern könnten. Die Gebäude und Freiflächen sind bestehend und genutzt. Hier sind keine Änderungen geplant. Artenschutzrechtliche Belange sind der Planung somit nicht entgegenstehend. Diese Erkenntnisse stellen eine Abschätzung der

derzeitigen Situation dar. Wie bereits erwähnt sind Vorhaben innerhalb der alternativen Baugrenzen im Einzelfall vertieft zu untersuchen.

### **Fazit**

Der Bebauungsplan führt nach derzeitigem Erkenntnisstand zu keinen Verschlechterungen oder unzumutbaren Bedingungen im Plangebiet. Wie bereits erwähnt sind Vorhaben innerhalb der alternativen Baugrenzen im Einzelfall vertieft zu untersuchen.

## **10. BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

## **11. GEOLOGIE**

### **11.1 Archäologische Denkmalpflege**

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planebereiches nicht zu erwarten.

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

### **11.2 Geotechnik**

Vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden keine weiterführenden Anmerkungen vorgebracht.

## **12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **12.1 Dachformen, Dachneigung**

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt.

## **12.2**      **Einfriedungen**

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt.

## **12.3**      **Außenantennen und Versorgungsleitungen**

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

## **12.4**      **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes tragen.

# **13.            STÄDTEBAULICHE DATEN**

## **13.1**      **Grundflächenzahl**

GE -1          0.8

GE -2          0.8

## **13.2**      **Geschossflächenzahl**

GE -1          1.6

GE -2          1.6

# **14.            ZEITLICHE REALISIERUNG**

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

**Aufgestellt:**

Eschbronn, den  
ergänzt am

06.10.2015  
15.02.2016 / 20.12.2022

.....  
Franz Moser  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Eschbronn, den

.....  
Franz Moser  
Bürgermeister