ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.
STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0
78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

GEMEINDE **EPFENDORF**

ORTSTEIL **TRICHTINGEN**

LANDKREIS **ROTTWEIL**

Bebauungsplan

>> EIGENTAL – 1. ÄNDERUNG <<

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Ziel, Zweck und Auswirkung der Planung
3.	Abgrenzung des Plangebiets
4.	Verfahrensweg
5.	Umweltbericht
6.	Abwägung
7.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

1.1 Änderung von Baugrenzen.

1.2 Änderung der Lage von öffentlichen Verkehrsfläche (Straße und Gehwege), Wegfall von Wendeflächen

1.3 Aktualisierung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung der Örtlichen Bauvorschriften

2. ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch den Erwerb der restlichen nicht gemeindeeigenen Grundstücke im Planbereich des Bebauungsplans „Eigental" in Trichtingen, hat die Gemeinde Epfendorf die Grundvoraussetzung zur Resterschließung des Wohngebiets „Eigental" erbracht.

Im Zuge der Erschließungsplanung zu der besagten Maßnahme kam der Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf zum Entschluss, dass der Bereich der Resterschließung städtebaulich umgestaltet werden soll.

Die Erfahrung hat in Epfendorf und seinen Ortsteilen gezeigt, dass die verkehrliche Erschließung durch Stichstraßen mit Wendemöglichkeit vor allem im Winter – hinsichtlich Winterdienst – zu erheblichen Problemen und Unwegbarkeiten führt. Aus diesem grund hat sich der Gemeinderat entschlossen, eine Konzeption, welche ohne Wendemöglichkeiten auskommt, weiter zu verfolgen.

Die neue Konzeption sieht vor, wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt, dass der westliche Wendehammer durchgehend bis zum nördlichen landwirtschaftlichen Erschließungsweg geführt werden soll. Dadurch kann auch der östliche Wendehammer entfallen. Die dadurch erschlossenen Grundstücke werden qualitativ aufgewertet, da die Erschließung im Norden liegt. Ebenfalls kann auf den Ausbau eines großen Stücks des westlichen landwirtschaftlichen Erschließungswegs verzichtet werden.

Mit der hierbei beabsichtigten Änderung des verkehrlichen Erschließungssystematik können die bisher festgesetzten Baugrenzen nicht eingehalten werden. Die Planänderung hat deshalb eine großzügige Umorientierung von Baugrenzen zum Ziel.

Die wesentlichen Grundzüge der Planung »Eigental« werden durch diese Änderung nicht berührt.

Mit den jetzt getroffenen Festsetzungen entspricht die Gemeinde den jetzt bekannten Vorstellungen und Erfordernissen von zukünftigen Bauherren und kann die bisherige »Vorratsplanung« konkret ausformen.

Das künftig mögliche Bauvolumen entspricht in seiner Größenordnung den bisher möglichen Umhüllenden. Damit bleibt sichergestellt, dass sowohl der Versiegelungsgrad wie auch das erlebbare Landschaftsbild sich innerhalb der Bandbreite der bisherigen Vorgaben bewegen.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben sinngemäß erhalten und unverändert. Sie werden lediglich hinsichtlich der Änderung des BauGB aktualisiert.

Die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden nun durch die Satzung der Örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet ersetzt. Dies erfolgt wie zuvor sinngemäß der alten Planung.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >> Eigental – 1.Änderung << 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.

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf hat am 21.02.2006 (in öffentlicher Sitzung) beschlossen, den Bebauungsplan „Eigental" zu ändern, und nach Abschluss des Verfahrens eine Satzung für den Bebauungsplan „Eigental – 1.Änderung" zu fassen.

Dadurch, dass keine wesentlichen Grundzüge der Planung durch die Änderung betroffen sind, kann der Bebauungsplan (nach Absprache mit dem Landratsamt Rottweil) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

5. UMWELTBERICHT

Durch Änderung des Bebauungsplans werden keine wesentlichen Grundzüge der Planung berührt. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen geschaffen. Aus diesem Grund ist es nicht erforderlich eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu erstellen. Die Eingriffe wurden bereits bei der Planung im Jahre1991 aufgearbeitet.

Darüber hinaus sind keine Umweltbelange zusätzliche betroffen.

6. ABWÄGUNG (KURZFASSUNG)

6.1 Öffentliche Belange

- Die Umsetzung des vom Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf vorgegebenen Gesamtkonzeptes.
- Die Beibehaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Die Belange des Verkehres im Hinblick auf kostengünstige Straßentrassen und optimale Erschließung
- Die Belange des Umweltschutzes (vgl. §§ 1 V Nr. 7 und 1a II Nr. 3 BauGB).
- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

6.2 Private Belange

- Die Belange der planbetroffenen Nutzer im Umfeld auf gesunde Lebensverhältnisse mit Blickrichtung auf Lärm- und/oder Geruchsimmissionen und nachbarrechtliche Belange (vgl. § 1 V Nr. 1 BauGB).
- Das Interesse von Bauherren an optimalen Nutzungen der in gemeinem Eigentum stehenden Planbereiche.

Die in den Textteilen (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) getroffenen Festsetzungen gewährleisten ein weitgehendes Einfügen in das Landschaftsbild, bereits vorhandene Pflanzfestsetzungen werden übernommen.

Die Änderung der Planung berücksichtigt das Interesse für eine ökonomische Erschließung und die Minimierung des Flächenverbrauchs für Erschließungsanlagen.

7. ZEITLICHE REALISIERUNG

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

Aufgestellt:

Epfendorf, den 21.02.2006

GEMEINDE EPFENDORF 4 LANDKREIS ROTTWEIL

.....
(Karl-Heinz Villinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Epfendorf, den 19. Sep. 2006

GEMEINDE EPFENDORF 4 LANDKREIS ROTTWEIL

.....
(Karl-Heinz Villinger)
Bürgermeister