

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Saure Wiesen, Erweiterung – 1. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Saure Wiesen, Erweiterung – 1. Änderung“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Eschenbach ist bestrebt, durch Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z.B. der Schließung von Baulücken oder der Umnutzung brachgefallener Grundstücke, den örtlichen Bedarf an Wohnbauland zu decken. Die Innenentwicklung bedarf jedoch regelmäßig der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Saure Wiesen“ im Jahr 2000 hat die Gemeinde Eschenbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich des Amselweges geschaffen. Die Erschließung dieser Bauplätze erfolgt über den Drosselweg. Mit dem Deckblatt zum Bebauungsplan „Saure Wiesen, Erweiterung“ konnte die Gemeinde im Jahr 2008 südlich des Drosselweges zwei zusätzliche Bauplätze schaffen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden wurden die verbleibenden Flächen zwischen der bestehenden Bebauung im Westen und den neuen Baugrundstücken als private Grünfläche festgesetzt.

Da zwischenzeitlich mit dem Eigentümer des verbliebenen, südlich an den Drosselweg angrenzenden Flurstücks Nr. 1 eine Einigung erzielt werden konnte, soll nun der Bebauungsplan geändert werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll verbindliches Planungsrecht geschaffen werden um eine Bebauung zu ermöglichen.

2. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplanung:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Voralb sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Saure Wiesen, Erweiterung“ aus dem Jahr 2008. Dieser setzt die östlich des aktuellen Plangebietes liegenden Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) fest, die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird als private Grünfläche festgesetzt.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Eschenbachs im Drosselweg. Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 0,12 ha Teile der Flurstücke 1 und 164. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Deckblatt zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Baulücke, welche bereits auf drei Seiten von einer bestehenden Wohnbebauung umgeben ist und die unzweifelhaft zum Siedlungsbereich von Eschenbach gehört.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1.226 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

6. Umweltbelang / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Artenschutz)

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits im Norden, Osten und Westen bebaut. Das Plangebiet selbst kann als intensiv bewirtschaftete Wiese mit 2 Obstbäumen beschrieben werden. Die beiden Bäume weisen einen insgesamt gepflegten Eindruck auf, Baumhöhlen oder Baumspalten wurden nicht gesichtet. Darüber hinaus befindet sich ein Holzstapel auf dem Gelände. Insgesamt dient das Gebiet allenfalls kulturfolgenden Arten als Nahrungshabitat. Daraus ergeben sich jedoch keine Verbotstatbestände.

Auf den gesetzlichen Gehölzrodungszeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar wird dennoch hingewiesen.

Insgesamt ist die Habitategnung des Gebietes sehr gering. Ein Vorkommen relevanter Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut und unversiegelt, der Boden ist jedoch durch landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung beeinflusst. Da es sich jedoch um ein bereits erschlossenes Gebiet handelt, ist der Verlust von natürlichem Boden als gering einzustufen.

Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Die verbleibenden Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.1 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem größere Freiflächen relevant.

Die Planung hat auf das Schutzgut aufgrund der sehr geringen Größe des betroffenen Gebietes sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.2 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Eschenbach und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Mensch

Durch Baumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken kommt es baubedingt (Baubetrieb, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen sicherstellen, dass es durch die neue Bebauung zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung (z.B. durch Verschattung) kommt. Es ist daher insgesamt mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

6.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7. Bestand

Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung, Topographie

Die Fläche grenzt südlich an den Drosselweg und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich, östlich und westlich ist das Plangebiet darüber hinaus von bestehender Wohnbebauung umgeben. Das Gelände ist nahezu eben und fällt nur sehr leicht in östlicher Richtung ab.

Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Eigentum

Das Flst. Nr. 1 befindet sich im Privateigentum, das Flst. 164 ist im Eigentum der Gemeinde Eschenbach.

Verkehr

Das Plangebiet ist durch den Drosselweg und den Amselweg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

8. Planungsziele und PlanungskonzeptionVerkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Drosselweg. Am westlichen Rand des Plangebietes, zwischen der bestehenden landwirtschaftlichen Bebauung und den neu geschaffenen Wohnbauplätzen, ist darüber hinaus eine Erschließungsstraße in südlicher Richtung vorgesehen. Über diese ist langfristig eine Erweiterung des Gebietes in südlicher Richtung möglich.

Bebauung/Gebäudetypologie

Die zukünftige Bebauung soll sich sowohl in der Art der Nutzung, der Gebäudekubatur sowie der Stellung der Gebäude an der Bestandsbebauung in der Umgebung orientieren. Dementsprechend sind auf den beiden Bauplätzen nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Leitungen (Mischwasserkanal, Wasserversorgung) im Drosselweg sind bereits für eine südliche Erweiterung ausgelegt

9. Bodenordnung

Die Gemeinde wird mit dem Eigentümer des Flst. 1 eine Vereinbarung zur Bodenordnung und Kostentragung treffen.

10. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,12 Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	1226 m²	100,0 %
Verkehrsflächen	179 m ²	14,6 %
Grünflächen	7 m ²	0,6 %
Wohnbauflächen	1040 m²	84,8 %

Gefertigt: 25.04.2017



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18