

Inhalt

1	Allgemeines.....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	2
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	2
1.3	Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan	3
1.4	Waldabstand	5
1.5	Planungsverfahren nach § 13b BauGB.....	5
1.6	Verfahrensablauf	6
2	Konzeption des Vorhabens	6
3	Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Bauweise.....	8
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen.....	8
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
3.7	Fläche für Leitungsrechte	9
3.8	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .	9
4	Örtliche Bauvorschriften	9
5	Umweltanalyse	10
6	Städtebauliche Daten	10
7	Bodenordnung.....	10
8	Kosten der Planung.....	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Eggingen besteht aus dem Kreis einheimischer junger Familien eine anhaltend große Nachfrage nach Bauland. Allerdings gibt es in Eggingen keine Bauplätze mehr, um diese Nachfrage zu bedienen. Um Abwanderungsbewegungen entgegenzuwirken, soll zeitnah ein neues Wohngebiet entwickelt werden.

Zwischen den bebauten Tallagen und den umgebenden Waldflächen sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Eggingen sehr begrenzt. Das Gebiet Rosenäcker ist eine für Wohnbebauung geeignete, nach Südwesten ausgerichtete Wiesenfläche am nördlichen Ortsrand. Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rosenäcker“ sollen die Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung einer an die Bedürfnisse junger Familien ausgerichtete Wohnbebauung herstellen. Zur Erschließung des Gebietes ist zudem eine Erweiterung der Verkehrsflächen an den bereits bestehenden Anschlusspunkten notwendig. Grundsätzlich sollen folgende Ziele der Gemeinde Eggingen umgesetzt werden:

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum
- Deckung der Bedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- Planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Ökonomische Erschließung
- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der ökologisch wertvollen Strukturen

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Eggingen und umfasst hauptsächlich eine unbebaute Wiesenfläche, die zurzeit als Weidefläche genutzt wird. Im Süden wird der Geltungsbereich von Flurstücksgrenzen bereits bestehender Wohnbebauung begrenzt, im Norden und Osten sind Waldflächen und im Westen weitere Wiesenflächen vorhanden.

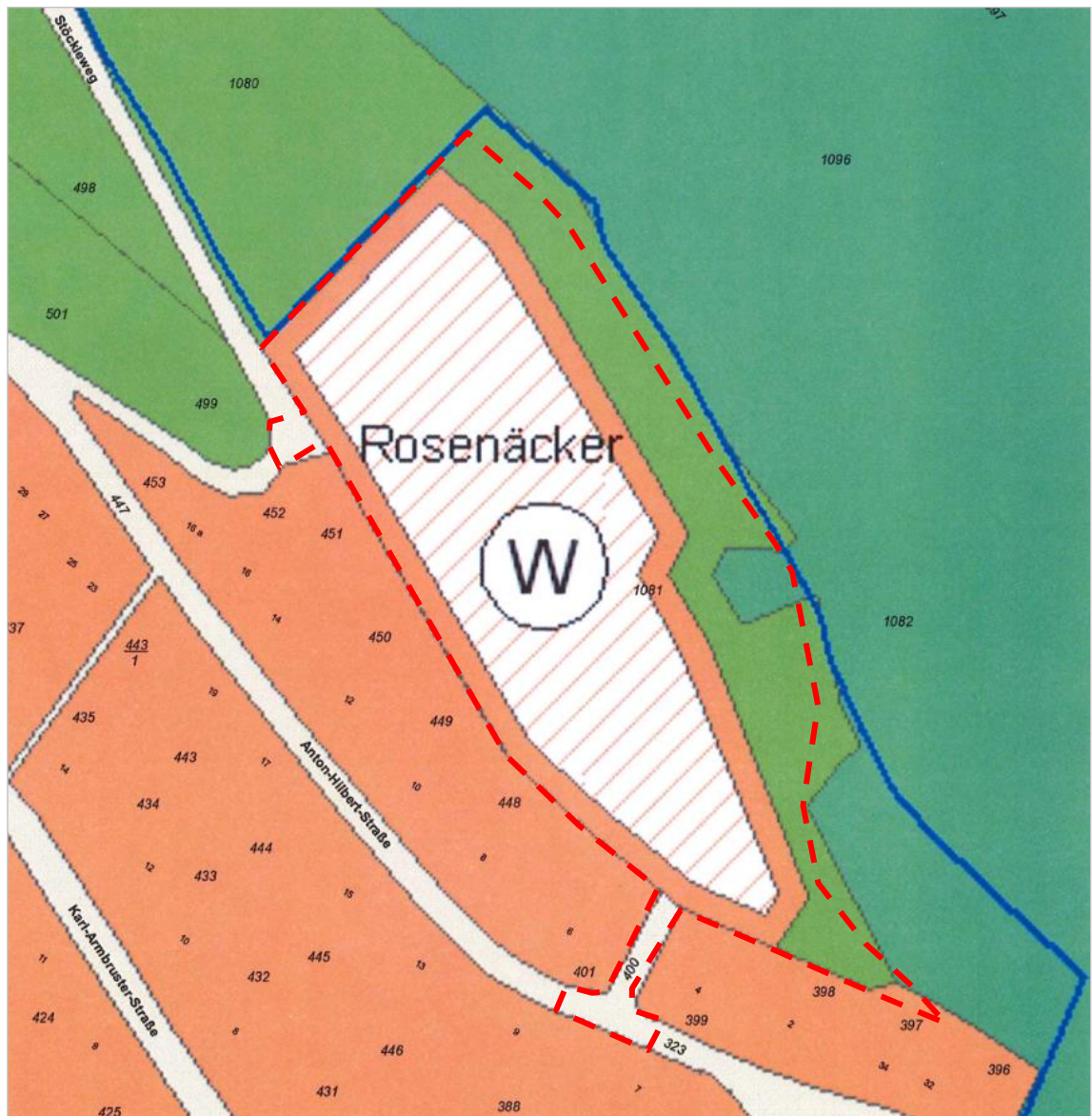
Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke mit den Flst. Nr. 1081, 1027, 400 und 323. Er hat eine Größe von ca. 1,58 ha. Anschlusspunkte sind im Westen des Plangebietes über den Stöckleweg sowie im Südosten über die Anton-Hilbert-Straße gegeben. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Lage und schematische Darstellung (rote Markierung) des Plangebietes im Luftbild

1.3 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht betroffen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen-Eggingen stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosenäcker“ überwiegend geplante Wohnbaufläche dar. In den nordöstlichen Randbereichen sind einige Restflächen als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Für diese Bereiche ist jedoch keine Bebauung vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen-Eggingen mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

1.4 Waldabstand

Das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an Waldflächen an. Gemäß § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung Baden-Württemberg muss eine Bebauung mindestens 30 m Abstand zum Wald einhalten. Ein Konflikt mit der Neubebauung entsteht somit auf einer Fläche von etwa 1.450 m². Betroffen sind Waldflächen auf den Flurstücken Nrn. 1081, 1082 und 1084. Dieser Konflikt kann dadurch gelöst werden, dass die besagte Waldfläche als niederwaldartiger, struktur- und artenreicher Waldmantel entwickelt und dauerhaft gepflegt wird. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass von diesem Waldbereich keine Gefahren für die heranrückende Wohnbebauung zu befürchten sind. Der Eingriff in den Naturhaushalt und in die Landschaft wird gegenüber einer vollständigen Abholzung / Waldumwandlung minimiert. Die Flächen verbleiben weiterhin im Waldverband. Die entsprechende Verpflichtung zur Bewirtschaftung der Waldtraufe wird im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Waldeigentümer geregelt.

1.5 Planungsverfahren nach § 13b BauGB

Es handelt sich um die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Somit kann die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13b ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 10.000 m² unterschreitet. Hierbei sind auch Bebauungspläne zu berücksichtigen, die in einem engen inhaltlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Planung stehen. Zeitgleich sollen folgende Bebauungspläne aufgestellt werden:

Bebauungsplan	Verfahren	Fläche WA	GRZ	Zulässige Grundfläche
Wiesenweg	§ 13a	2.840 m ²	0,3	852 m ²
Stöckleweg 7	§ 13b	2.903 m ²	0,3	871 m ²
Rosenäcker	§ 13b	11.850 m ²	0,3	3.555 m ²
Gesamt				5.278 m ²

In der Summe liegt die zulässige Grundfläche bei 5.278 m². Somit werden jegliche Schwellenwerte gemäß den §§ 13a und 13b BauGB unterschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Das FFH-Gebiet „Blumberger Pforte und Mittlere Wutach“, mit der Schutzgebietsnummer 8216341 befindet sich in räumlicher Nähe außerhalb des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt

berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung“ vom Büro 365° aus Überlingen dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

1.6 Verfahrensablauf

24.09.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rosenäcker“ gem. § 2 (1) BauGB Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Rosenäcker“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
14.10.2019 – 15.11.2019	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 10.10.2019 mit Frist bis 15.11.2019	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
18.02.2020	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen
19.01.2021	Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rosenäcker“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

2 KONZEPTION DES VORHABENS

Der städtebauliche Entwurf sieht für die Entwicklung des Plangebietes „Rosenäcker“ die Nutzung der bereits vorhandenen verkehrlichen Anschlusspunkte im Südwesten und Südosten (Stöckleweg und Anton-Hilbert-Straße) vor. Durch die Verknüpfung dieser beiden Knotenpunkte wird für den Planungsraum eine Ringerschließung geschaffen. Ca. 16 Bauplätze für Einfamilienhäuser (alternativ auch Doppelhäuser möglich) können somit nördlich und südlich der geplanten Straße angeordnet werden. Die Möglichkeit einer Erweiterung des Baugebiets nach Westen hin wird durch die planerische Sicherung einer 5,5 m breiten Fläche als Fortsetzung der geplanten Erschließungsstraße offen gehalten. Bis zum weiteren Ausbau der Straße handelt es sich um einen Grundstückseigentümer, der seine Müllbehälter am Tag der Müllabfuhr an die Ringerschließung bereitstellen muss, was aufgrund der geringen Entfernung zumutbar ist.

Im südlichen Bereich werden ortstypische Grundstücksgrößen geschaffen. Im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes ermöglichen die größeren Grundstückszuschnitte den Erhalt bestehender, schützenswerter Vegetationsstrukturen und einen sanften Übergang in die Landschaft. Hierdurch kann auch der erforderliche Abstand von 30 m zwischen bestehenden Waldflächen und geplanten Baukörpern weitgehend gesichert werden (siehe 1.4). Die Gebäudeausrichtung wurde an den Höhenlinien angepasst, sodass sich die Bebauung gut in das bewegte Gelände einfügt. An der Südhanglage entstehen dadurch private, gut nutzbare Freibereiche.



Städtebauliches Konzept, Stand: 19.03.2018 (ohne Maßstab)

3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass die Bebauung vorwiegend dem Wohnen dienen wird, was der Absicht des Gesetzgebers für das § 13b BauGB und dem Ziel der Gemeinde entspricht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf eine Beschränkung der Gebäudehöhe wird verzichtet, um der individuellen Gebäudegestaltung größere Spielräume einzuräumen. Als Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan muss deshalb die Zahl der Vollgeschosse beschränkt werden. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ermöglicht eine Bebauung, die der Umgebung und dem Wohnwunsch vor Ort entspricht und einer unerwartet hohen Bebauung entgegenwirkt.

Die Grundflächenzahl GRZ 0,3 entspricht der Umgebung und einer ländlichen Bebauungsdichte. Die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ 0,6 korrespondiert mit der angestrebten zweigeschossigen Bebauung. Von einer erhöhten Dichte wird mit Rücksicht auf die umliegende Nachbarschaft und zum Schutz der bestehenden Grünstrukturen abgesehen.

3.3 Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der dörflichen Baustruktur der Umgebung.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert. Es werden dabei das Erschließungssystem, das Gelände und die bestehenden Grünstrukturen (siehe 1.4) berücksichtigt. Die großzügigen Baufenster bieten ausreichend Spielräume zur individuellen Gebäudegestaltung und zur flexiblen Grundstücksparzellierung. Dabei sind zur bestehenden Bebauung im Süden und zu den bestehenden Grünstrukturen im Norden größere Abstände gesichert worden.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Um eine effiziente, bedarfsgerechte Grundstücksorganisation im Hinblick auf das Geländeprofil zu erzielen, sind Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports, offene Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen mit über 25 m³ Bruttorauminhalt im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig. Somit wird die Bebauung entlang der Erschließungsstraßen konzentriert. In den rückwärtigen Bereichen entstehen zusammenhängende Gartenflächen, die das Plangebiet gliedern und durchgrünen.

Den Grundstückseigentümern bleibt jedoch ein angemessener Gestaltungsspielraum, da Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt und solche, die der Versorgung des Plangebiets dienen, im gesamten Plangebiet zulässig sind. So können Verteilerkästen zum Beispiel nach Bedarf verortet werden.

Die Abstandsregelungen dienen der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren sowie der geordneten Ausbildung des Straßenraumes.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen auf den Flächen F1 dienen der Ortsrandeingrünung und dem Schutz der benachbarten Grünstrukturen.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung vermindert den Versiegelungsgrad im Plangebiet.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

3.7 Fläche für Leitungsrechte

Die Flächen R1 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger zu belasten um den Bestand und Betrieb der Leitungen im Gebiet zu sichern.

3.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen soll im gesamten Plangebiet eine Mindestdurchgrünung sichergestellt werden. Außerdem soll ein sanfter Übergang in die Landschaft geschafft werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den ländlich geprägten dörflichen Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

Die zulässigen Dachformen (Satteldächer und Walmdächer und versetzte Pultdächer) entsprechen der ortstypischen Bauweise, von der zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes nicht abgewichen werden soll. In dieses Bild sollen sich Garagen und Carports ebenfalls integrieren. Aus überwiegend gestalterischen, aber auch ökologischen und klimatischen Gründen sind flache und flachgeneigte Dächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig. Bei einer Aneinanderreihung von Einzelhäusern sollen unattraktive Verschneidungen von Dachflächen vermieden werden. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

Zur Vermeidung von unerwünschten ortsuntypischen Dachausbildungen wird der Katalog der zulässigen Dachaufbauten und Einschnitten begrenzt. Dies wird insbesondere an den Merkmalen Form, Breite und Abstand zur Seite und nach oben fest gemacht, die als Mindestanforderung zum Inhalt der Bauvorschrift erhoben wurden. Um Dachlandschaften zu verhindern, die durch überdimensionierte Dachterrassen den Eindruck von Flachdächern erwecken, wird die Größe von Dachterrassen eingeschränkt.

Auch die Dachoberfläche und Farbe hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das ländliche Ortsbild. Daher werden Farbe und Material der Eindeckung eingeschränkt.

Solaranlagen werden auf Dachflächen beschränkt, um sie im Nahbereich aus dem Wahrnehmungsfeld so weit wie möglich zu entfernen, sie auf geeigneten Standorten (geneigt und wenig Verschattung) zu konzentrieren und um den Umfang der störenden Aufständereien zur Schrägstellung (die insbesondere bei der Anordnung auf ebenen Garagendächern erforderlich werden) zu minimieren.

Die sichtbare Wandhöhe wird zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass z. B. durch Abgrabungen weitere Geschosse frei gestellt werden und große Fassadenflächen dominant in Erscheinung treten.

Zur gestalterischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten, Schotter- und Steingärten sind daher nur auf 5% der nicht überbauten Grundstücksfläche zulässig. In diesem Sinne wird auch die Höhe von Stützmauern auf 1,50 m begrenzt, wobei diese aus ökologischen Gründen naturnah herzustellen sind. Ebenso sollen unattraktive Abstellplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

Die Stellplatzverpflichtung wird für große Wohnungen auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden.

Zur Entlastung der örtlichen Kanalisation und zum Schutz vor Überschwemmungsgefahren sind auf den Baugrundstücken Retentionszisternen oder -flächen mit einem gedrosselten Ablauf, der jeweils an die Kanalisation angeschlossen wird, herzustellen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist hinzuzuziehen. Eine Genehmigung ist erforderlich.

Im Sinne der attraktiven Gestaltung der Einfriedungen sowie der Gefahrenprävention wird Stacheldraht ausgeschlossen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen.

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

5 UMWELTANALYSE

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Durch das Büro 365° freiraum + umwelt aus Überlingen wird eine Umweltanalyse erarbeitet, die die geforderten Inhalte behandelt. Insbesondere werden die ökologisch wertvollen Strukturen wie FFH-Gebiete, Biotope und FFH-Mähwiesen in der Umgebung berücksichtigt und in den Abwägungsvorgang eingestellt. Da durch die geplanten Baumaßnahmen ein Kalk-Magerrasen des FFH-LRT 6210 der Wertstufe C und eine Magere Flachland-Mähwiese (FFH-LRT 6510) mit einer Wertstufe B/C überbaut werden, soll an anderer Stelle im funktionalen und räumlichen Bezug durch Aufwertung geeigneter Flächen Ausgleich geschaffen werden. Die Umweltanalyse wird als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigelegt.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Wohnbaufläche	ca. 11.850 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.766 m ²
Grünfläche	ca. 2.240 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 15.856 m²

7 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

8 KOSTEN DER PLANUNG

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Gutachten, Planung, Erschließung) werden von der Gemeinde Eggingen übernommen.

Gemeinde Eggingen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Karlheinz Gantert
Bürgermeister

Planverfasser