

# **Bebauungsplan “Holzmühleäcker III“ in Ebersbach Gemeinde Ebersbach-Musbach**

## **BEGRÜNDUNG**

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. BAULICHE NUTZUNGEN
11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
13. AUSWIRKUNGEN
14. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT  
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
15. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
16. PLANDATEN
17. KOSTENSCHÄTZUNG

### **Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:**

18. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN

**Begründung zum Bebauungsplan und den Örtl. Bauvorschriften „Holzmühleäcker III“ in Ebersbach Seite 2**

- |  |  |
|--|--|
| 1. Allgemeines                             | Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche umfasst im Nordosten von Ebersbach einen bisher unbebauten Außenbereich. Der Planungsbereich schließt direkt an das bestehende Neubaugebiet an.<br>Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.   |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich              | Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt:<br><br>Im Norden durch den Feldweg Flstnr. 254,<br>im Osten durch das Flurstück Nr. 398<br>im Süden durch den bestehenden Bebauungsrand des Neubaugebiets<br>im Westen durch den bestehenden Bebauungsrand des Neubaugebiets.   |
| 3. Räumliche und strukturelle Situation    | Der Planungsbereich liegt am Nordostrand von Ebersbach. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an. Das Flurstück Nr. 397 wird im nördlichen Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche, als Obstgarten mit lückigem Baumbestand genutzt.<br>Die nördlich und östlich angrenzenden Flurstücke werden landwirtschaftlich als Wiese und Ackerflächen genutzt.   |
| 4. Bestehende Rechtsverhältnisse:          | Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Die geplante Wohnbebauung ist im Flächennutzungsplan als künftige Wohnbaufläche im genehmigten Flächennutzungsplan bereits dargestellt und entsprechend ausgewiesen.   |
| 5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:   | Der Flächennutzungsplan weist im Planungsgebiet die im Bebauungsplan vorgesehenen Gebietsfestsetzungen als Wohnbaufläche aus. Der gesamte Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Planungsfäche voll umfänglich enthalten.  |
| 6. Notwendigkeit der Beb.-Plan Aufstellung | In Ebersbach besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. Die in 2016 fertiggestellte kleine Wohnbaufläche „Am Klauenbühl“ ist bereits vollständig verkauft. Es konnten nicht alle Nachfragen nach Bauplätzen aus der Gemeinde abgedeckt werden. In den letzten Jahren hat die Gemeinde Ebersbach eine durch Grunderwerb verfügbare Innenentwicklungsfläche genutzt und mit Ausnahme des zwischenzeitlich genehmigten Gewerbegebietes (Zwischenzeitlich bereits weitgehend bebaut) keine Neubaugebietsflächen in Anspruch genommen. Weiterhin wurden im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum alle Möglichkeiten zur Umnutzung und Baulückenschließung genutzt. Derzeit stehen alternativ konkret keine verfügbaren Innengebietsentwicklungsflächen als Baupotenzial zur Verfügung. Die Gemeinde kann derzeit für Bauinteressenten keine Bauplätze anbieten. Um Abwanderung in andere Gemeinden und der vorhandenen Nachfrage Rechnung zu tragen sollen daher Bauplätze zur Verfü- |

## **Begründung zum Bebauungsplan und den Örtl. Bauvorschriften „Holzmühleäcker III“ in Ebersbach Seite 3**

gung gestellt werden.

### 7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung des nordöstlichen Teilbereichs von Ebersbach in diesem Teilabschnitt eingeleitet. Nach Osten wird für diesen Teilbereich des Ortes ein klarer Siedlungs- und Ortsrand in Abstimmung mit den Notwendigkeiten der Landwirtschaft abgegrenzt und baulich ausgebildet.

Hinsichtlich der Art der Bebauung wird in Fortführung der bisherigen Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Mit der flächenmäßig zurückhaltenden, und für die Gemeinde Ebersbach angemessenen, Ausweisung des neuen Wohngebietes wird ein konfliktfreies Wohngebiet hoher Wohnqualität geschaffen.

Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur wird auf Maßstäblichkeit und Gebäudestruktur die bisherige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung weitergeführt. Ebenfalls weitergeführt und ergänzt wird die bestehende Erschließungsstruktur.

Durch die Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsvorleistungen und Wegeflächen wird im Sinne der gewünschten Innenentwicklung eine wirtschaftliche und flächensparende Erschließung von Wohnbauflächen erreicht.

In der Gesamtabwägung ist deshalb die vorgesehene Bebauungsstruktur sachgerecht und der Ortsstruktur angemessen.

Mit der Ausweisung von Einfamilienhäusern im WA-Bereich wird in adäquater städtebaulicher Form die vorhandene Umgebungsbebauung weitergeführt.

### 8. Eigentumsverhältnisse:

Der Planungsbereich ist im Besitz der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 9. Erschließung:

Der Planungsbereich ist in einem Teilbereich durch den Holzmühleweg bereits erschlossen. Die neuen, zusätzlichen Erschließungsstraßen verknüpfen den Holzmühleweg mit den vorgesehenen Anschlusspunkten des bestehenden Wohngebietes im Westen.

### 10. Bauliche Nutzungen:

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet trägt der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes. Mit dieser Ausweisung wird dem gesamtstädtebaulichen Rahmen des nordöstlichen Teils von Ebersbach entsprochen.

Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe sowie die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen.

Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur

**Begründung zum Bebauungsplan und den Örtl. Bauvorschriften „Holzmühleäcker III“ in Ebersbach Seite 4**

tur der geplanten Wohnbebauung bzw. landwirtschaftliche Betriebe im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet.

Die Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen der Kleintierhaltung werden mit dem hohen Ruhebedürfnis im zukünftigen Wohngebiet begründet. Aufgrund der für ein dörflich geprägtes Wohngebiet relativ höheren Dichte entsteht ein erhöhtes Ruhebedürfnis insbesondere in der Nachtzeit und bezüglich der im Wohngebiet üblichen Freizeitbetätigungen. Den zu erwartenden Lebensgewohnheiten und den Wohnnerwartungen im geplanten Wohngebiet widersprechen Nebenanlagen zur Kleintierhaltung die nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall, nach Art und Anzahl der Tiere sowie den Immissionsverhältnissen (Störungen und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft) das in dem Baugebiet nach der Verkehrsanschauung übliche Maß überschreiten.

Die Beschränkung auf maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude wird mit der Erschließungsstruktur, der besonderen Lage am Ortsrand und der umgebenden Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern begründet.

**11. Grün- und Freiflächen:**

Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ermöglicht größere zusammenhängende Privatgärten und ergibt eine angemessene Übergangszone in den angrenzenden Außenbereich. Damit entstehen auch ausreichende Abstandsflächen zu zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzflächen der Feldflur. Hinsichtlich Ausgleichsmaßnahme wird auf den Umweltbericht des Büros Menz im Einzelnen verwiesen.

**12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:**

Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich wird kanaltechnisch erfasst und kann in die Kläranlage der Gemeinde eingeleitet werden. Mit der geplanten Bebauung ist die ordnungsgemäße Abwasserreinigung wie auch die Oberflächenwasserableitung gewährleistet.

Vom beauftragten Ingenieurbüro Schranz aus Bad Saulgau liegt ein Erläuterungsbericht mit Kostenberechnung vor.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass

- ein geeigneter natürlicher Vorfluter in angemessener und wirtschaftlicher Entfernung vorhanden ist
- die Versickerung des Niederschlagswassers im Osten außerhalb des Planungsbereichs möglich ist
- ein Trennsystem realisiert wird.

Der Planungsbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität bereits versorgt bzw. wird die vorhandene Versorgungsstruktur erweitert und ergänzt.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

**13. Auswirkungen:**

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur in diesem Bereich von Ebers-

**Begründung zum Bebauungsplan und den Örtl. Bauvorschriften „Holzmühleäcker III“ in Ebersbach Seite 5**

bach entsprechend der Zielsetzung im Flächennutzungsplan konsequent weiter.  
Störungen oder Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

14. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung:

Umweltbericht und Grünordnungsplan

Hier wird auf den vorliegenden Bericht des Fachplanungsbüros Menz Umweltplanung, Tübingen, verwiesen.

Begründung zur Festsetzung Baumpflanzungen:  
Die Laubbäume müssen einen Mindeststammumfang von 14-16 cm aufweisen, da ab dieser Pflanzgröße die Bäume einen Erziehungsschnitt erhalten haben und eine ausgebildete Krone aufweisen. Bei Obstgehölzen ist von einer ausreichenden Kronenentwicklung bei einem Stammumfang von 10-12 cm auszugehen.

Allgemeine Zusammenfassung:  
Der Bebauungsplan „Holzmühleäcker III“ wird aus der vorhandenen Bebauung- und Erschließungsstruktur der vorhandenen Ortslage heraus entwickelt.  
Die vorgesehenen Bauformen entsprechen dem angrenzenden Baubestand und sehen eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Durch Ausnutzung von vorhandener Erschließung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.  
Durch die Anordnung der geplanten Baukörper ergeben sich zusammenhängende private Grünzonen. Durch randliche Bepflanzung wird das Baugebiet in die Landschaft eingefügt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Eingriffsregelung bilanziert und bewertet.

15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange wurden angehört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte wurden im Verlauf des Verfahrens entsprechend den gesetzlichen vorgesehenen Verfahrensschritten und Abwägungen eingearbeitet.

16. Plandaten:

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 1,4 ha

17. Kosten:

Die Erwerbskosten sind im Haushalt der Gemeinde Ebersbach-Musbach bereits berücksichtigt. Die notwendigen Grundstücksflächen sind erworben.  
Die anfallenden Kosten für die Erschließung werden in den Haushaltsplan der Gemeinde eingestellt.

**Begründung zum Bebauungsplan und den Örtl. Bauvorschriften „Holzmühleäcker III“ in Ebersbach Seite 6**

**Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:**

18. Gestalterische Vorschriften:

Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Aufgrund der leichten Hangsituation werden die Stützmauern, notwendig überwiegend nur für Lichtschächte der Untergeschosse und für Terrassenausbildungen, hinsichtlich der Höhenentwicklung und auch hinsichtlich des Abstands zur öffentlichen Straßenfläche eingeschränkt um gestalterisch unverträgliche Geländeversprünge auszuschließen und im Straßenraum gestalterisch unverträgliche Massierungen von Mauern zu vermeiden. Als Berücksichtigung von Nutzungsansprüchen im den dem Haus zugeordneten Freibereichen werden erhöht liegende, ebene Terrassenflächen ermöglicht.

Im Hinblick auf die sehr heterogene vorhandene Bebauungsstruktur der historischen Ortslage hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungsmaterialien werden hier auch für die geplanten Neubauten adäquate Freiräume durch die Zulässigkeit von unterschiedlichen geeigneten Dächern einschließlich der Zulässigkeit von Flachdächern festgesetzt. Dies schließt die Zulässigkeit von Blechmaterialien zur Dacheindeckung mit ein und berücksichtigt somit auch die Materialität größerer Solaranlagen.

Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.

Die geplanten Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung begründen sich aus den zwingenden Erfordernissen der Erschließungsplanung. Hier wird auf die entsprechenden Ausführungen des IB Schranz verwiesen.

Anerkannt:  
Ebersbach-Musbach, den 12.02.2016,  
20.07.2016 / 15.11.2016  
zuletzt geändert: 31.01.2017

Aufgestellt:  
Altshausen, den 12.02.2016,  
20.07.2016 / 15.11.2016  
zuletzt geändert: 31.01.2017

.....  
Bürgermeister Haug

.....  
Dipl. Ing. Roland Groß