



Bauherr: Gemeinde Egesheim
Projekt: Bebauungsplan „Kleines Öschle“
Planungsstand: Vorentwurf

Inhalt: Begründung / Erläuterung

Plangrundlage / -bezug:

Bebauungsplan

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne vom 20.05.2020
 - 1.1. Übersichtskarte M 1: 5.000 v. 20.05.2020, Format A4 <11_eg01110a_01_dwg.pdf>
 - 1.2. Übersichtsplan Geltungsbereich M 1: 5.000 v. 20.05.2020, Format A4 <12_eg01110a_02_dwg.pdf>
2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil vom 20.05.2020
 - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 20.05.2020, Format 1.150 x 841 <21_eg01110a_05_dwg.pdf>
 - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften <22_eg01410a_docx.pdf>
3. Begründung / Erläuterung
 - 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 20.05.2020 <31_eg01210a_docx.pdf>

Umweltrelevante Aspekte

4. Umweltbericht mit Umweltprüfung Büro Dr. Grossmann, Balingen wird nachgereicht.

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 20.05.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Übergeordnete Planungen	3
1.3	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.4	Bodenordnung	3
1.5	Planaufstellung nach §13b BauGB	3
2	Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes	4
2.1	Räumliche Abgrenzung	4
2.2	Grundstücksinanspruchnahme	4
2.3	Topographie	4
2.4	Vorhandene Nutzung	4
2.5	Beeinträchtigungsflächen	4
2.6	Schutzzonen	4
2.7	Geologie	4
2.8	Übergeordnete Planungen	5
2.9	Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen	5
3	Plankonzeption	5
3.1	Festlegung der Nutzung	5
3.2	Öffentliche Flächen	5
3.3	Privatflächen / Bauplätze	5
3.4	Flächenbilanz	6
3.5	Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner	6
3.6	Bauvorschriften und Reglementierungen	6
3.7	Einflüsse aus der L 433	6
4	Belange der Natur und Nachbarschaft	7
4.1	Naturschutz	7
4.2	Schallschutz	7
5	Erschließung des Baugebietes	7
5.1	Verkehrerschließung	7
5.2	Entwässerung	7
5.3	Wasserversorgung	8
5.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	8
6	Zeitliche Umsetzung	8
7	Herstellungskosten	8



1 Vorbemerkung

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Egesheim liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Wehingen, Gosheim, Reichenbach, Bubsheim, Königsheim und Deilingen den Gemeindeverwaltungsverband Heuberg (GVV) mit Sitz in Wehingen. Egesheim hat z. Zt. ca. 655 Einwohner mit steigender Tendenz.

1.2 Übergeordnete Planungen

Über das Gesamtgebiet der Verwaltungsgemeinschaft liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche enthalten.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. Durch die gemeindliche Entwicklung ist akuter Mangel an Wohnbauflächen vorhanden. Darüber hinaus ist auch für die nähere und weitere Zukunft ein gesteigener Bedarf an solchen Flächen absehbar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Flächen für „Wohnen“ auszuweisen, um so das Manko beseitigen und der anhaltenden Nachfrage Rechnung tragen zu können.

Durch den Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden. Zudem bildet er die Grundlage für die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes.

Durch die gemeindliche Entwicklung ist akuter Mangel an Wohnbauflächen vorhanden. Die noch vorhandenen Flächen sind ausgeschöpft. Darüber hinaus ist auch für die nähere und weitere Zukunft ein gesteigener Bedarf an solchen Flächen absehbarer.

Die Gemeinde will zur Befriedigung der Baulandnachfrage sowie zur Stärkung der Planungssicherheit der ortsansässigen Bürger hinsichtlich der örtlichen Standortsicherheit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen voranbringen. Der Gemeinderat hat deshalb am 13.05.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Kleines Öschle“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend §2 (1) BauGB ortsüblich am 13.06.2019 bekannt gemacht worden.

Die Ausweisung von Bauland ist für die Gemeinde evident, da auf Grund der peripheren Lage der Gemeinde die heimischen Industrie- und Gewerbebetriebe die benötigten Mitarbeiter ansonsten noch schwieriger akquirieren können.

Um die Eingriffe so gering wie möglich zu halten und trotzdem Bauland bereitstellen zu können, hat die Gemeinde in den letzten Jahren mit sehr hohem Aufwand in die innerörtliche Entwicklung investiert. So ist es gelungen, alte, nicht mehr genutzte Gebäude wieder zu beleben oder die betreffenden Bauplätze an junge Familien als Bauplatz zu veräußern.

1.4 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen nach BauGB §45 ff werden zu gegebener Zeit eingeleitet. Es werden dabei einvernehmliche Lösungen angestrebt.

1.5 Planaufstellung nach §13b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Egesheim hat am 13.05.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Kleines Öschle“ im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außengebietsflächen nach §13b BauGB aufzustellen

Seit der Einführung des §13b BauGB ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufzustellen, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2



BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m² oder – bei Vorprüfung des Einzelfalls - 20.000m² bis weniger als 70.000m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleines Öschle“ umfasst eine Fläche von ca. 29.100 m². Unter Beachtung der ausgewiesenen Grundflächenzahlen (0,4) liegen die Größe der Grundflächen < 20.000 m². Die nach dem BauGB für die Anwendung des §13b einzuhaltenden Grenzwerte werden damit eingehalten.

2 Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

2.1 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Egesheim und befindet sich im Süden des Gemeindegebietes. Der Planbereich grenzt an den Bereich der Gewannbezeichnung „Weiden“ und wird in etwa abgegrenzt durch:

- In Nord-östlicher Richtung durch die L433 Richtung Nusplingen.
- Östlich durch den bestehenden Geltungsbereich „Bebauungsplan Weiden“
- Sowie südlich und westlich durch den bestehenden Geltungsbereich „Bebauungsplan Breite“

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,91 ha. Die Umfangslänge beträgt ca. 873 m.

2.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: - nicht vorhanden -
- b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): 689 tlw.

Grundstücke unbebaut: 644, 645, 650, 651, 652, 653/1, 653/2, 654, 655, 656, 658/1, 658/2, 659/1 tlw., 662, 663, 664, 665, 666, 667 tlw., 704 tlw., 705 tlw., 706, 708 tlw., 709 tlw., 710 tlw., 711 tlw., 712 tlw., 713 tlw., 714 tlw., 715 tlw., 716/1 tlw., 717 tlw., 718 tlw., 719 tlw.

Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde.

2.3 Topographie

Das Gelände weist ein von Westen nach Osten fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 743,00 m+NN (auf der nördlichen Seite), der Tiefpunkt bei ca. 721 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der Ostseite des Gebietes.

2.4 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt, diese Nutzung erfolgt überwiegend als Intensivgrünland und durch Ackerbau.

2.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

2.6 Schutzzonen

Es befinden sich keine Schutzzonen im Plangebiet.

2.7 Geologie

Dezidierte Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. noch nicht vor. Auf Grund von Erfahrungswerten der angrenzenden, bereits realisierten Baugebiete ist zu erwarten, dass im Planareal



Verwitterungslehme über Kalksteinen des Jura anstehen. Örtlich muss mit Verkarstungserscheinungen (Spalten, Dolinen) gerechnet werden.

2.8 Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, bekannt.

2.9 Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Heuberg und ist dort als Fläche für „Wohnen“ ausgewiesen.

3 Plankonzeption

3.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den Ausweisungen der BauNVO als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der westliche Bereich des Geltungsbereiches grenzt an bestehende Bebauung und / oder Infrastruktureinrichtungen an. Im Nord-Osten liegt die L433 Richtung Nusplingen.

3.2 Öffentliche Flächen

Auf Grund der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Rahmenbedingungen zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung wird angestrebt, den Verkehr zum Plangebiet möglichst direkt von der L 433 durch die Straße „In Weiden“ anzudienen. Zur Andienung an die überregionalen Verkehrsachsen sind daher keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erforderlich.

Die Erschließung selber innerhalb des Gebietes wird weitgehend so ausgewiesen, dass keine Stichstraßen erforderlich werden. Der Anteil an öffentlicher Fläche und an Versiegelungsfläche soll mit dieser Konzeption bodenschonend minimiert werden.

3.3 Privatflächen / Bauplätze

Mit den auf einer Gemarkung zur Verfügung stehenden Flächenressourcen soll möglichst schonend umgegangen werden. Zusätzlich soll aus landschaftsplanerischer Sicht vom Plangebiet eine geringe Beeinträchtigungsintensität ausgehen. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer flächenschonenden Bebauung, wobei die zur Verfügung stehende Fläche im Planungsgebiet bestmöglichst als „Baufläche“ zu nutzen ist. Es werden deshalb zwei Schwerpunkte gesetzt:

- 1.) Die Parzellierung der Bauflächen und die Ausweisung der Erschließungsstraßen und –wege werden so vorgenommen, dass die Gemeinde zukünftig flexibel bleibt und gegebenenfalls eine Bedarfsanpassung vornehmen kann.
- 2.) Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach §8a des Bundesnaturschutzgesetzes werden soweit möglich im Randbereich des Geltungsbereiches vorgesehen. Der sonstige Ausgleich erfolgt außerhalb. Das Bauland kann so (insgesamt betrachtet) auf den Flächen der geringsten Beeinträchtigungsintensität belassen und die Ausgleichsmaßnahmen stattdessen an geeigneter Stelle wirkungsvoll eingesetzt werden.

3.4 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	2,91 ha	100%
<i>darin enthalten:</i>		
ausgewiesenes Baufenster	1,9 ha	65 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,6 ha	21 %
Grünflächen, Seitenflächen der Baufenster; Sonstiges	0,4 ha	14 %

3.5 Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner

Mit der vorgesehenen Planung sollen bereitgestellt werden:

Anzahl der Bauplätze:	30 Stk
Durchschnittliche Größe:	623 m ²
Größter Bauplatz:	906 m ²
Kleinster Bauplatz:	525 m ²
Plätze von 500 m ² bis 550 m ²	2 Stk
Plätze von 550 m ² bis 600 m ²	13 Stk
Plätze von 600 m ² bis 650 m ²	6 Stk
Plätze von 650 m ² bis 700 m ²	3 Stk
Plätze von 700 m ² bis 750 m ²	3 Stk
Plätze von 750 m ² bis 800 m ²	1 Stk
Plätze von 800 m ² bis 850 m ²	1 Stk
Plätze von 850 m ² bis 900 m ²	0 Stk
Plätze von 900 m ² bis 950 m ²	1 Stk

Wird die Anzahl der Wohneinheiten auf die Anzahl der Bauplätze umgelegt und – im Durchschnitt – mit 3 Einwohnern pro WE gerechnet, ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 90 E.

3.6 Bauvorschriften und Reglementierungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Lage zu bestehenden Bebauungen wird die Gebäudehöhe bzw. das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb begrenzt.

3.7 Einflüsse aus der L 433

Die L 433 liegt im Berührungsbereich zum geplanten Wohngebiet z.Zt. im Außengebiet.

Um den Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der L 433 und der Bebauung harmonisch zu den bereits bestehenden Baugebieten zu halten, liegen die Baugrenzen parallel der L 433 mit > 20m Abstand zum Fahrbahnrand. Dies entspricht nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) den Vorgaben des Anbauverbotsstreifens für außer örtliche Kreisstraßen. In diesem Bereich wird über die textlichen Festsetzungen der Bau von Nebenanlagen ausgeschlossen.



Unabhängig von den geometrischen Vorgaben bzw. Abständen, die im Bebauungsplan festgeschrieben werden, wird zwischen L433 und Bau zur Immissionsreduzierung von Verkehrslärm auf die Wohneinheiten ein Erdwall angeordnet. Dieser dient der optischen Trennung, verhindert gegenseitige Blendbelästigungen zwischen Wohngebiet und L 433 und wirkt sich für die Erdgeschosse auch positiv bei den Lärmimmissionen aus.

4 Belange der Natur und Nachbarschaft

4.1 Naturschutz

Das noch nicht bebaute Planungsgebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Die Stadt hat das Büro Fritz & Grossmann als unabhängiger Gutachter beauftragt, die notwendigen Erhebungen für den Eingriff vorzunehmen. Diese Bearbeitung beinhaltet:

- a) Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Erfassung des Lebensraumes der artenschutzrechtlich relevanten Tierartgruppen einschl. Relevanzprüfung
- b) Umweltbeitrag für ein Verfahren nach §13b mit Bestandsaufnahme, Bewertung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, Beistellung der daraus sichergebenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die Ergebnisse werden im Rahmen der Entwurfs offenlage zu den „Umweltaspekten“ hinzugefügt, gesondert dargestellt und behandelt.

4.2 Schallschutz

Es wird zwischen der L433 und den Wohneinheiten zur Immissionsreduzierung von Verkehrslärm ein Erdwall angeordnet.

5 Erschließung des Baugebietes

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt ab der nächstgelegenen, überregionalen Straße (Landstraße L 433) über die bestehende Straße „In Weiden“.

Zusätzlich ist eine Fußwegverbindung nach Norden (Nusplinger-Straße) vorgesehen.

5.2 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt auf die Südseite der L 433 an den dort verlaufenden „Verbandssammler“ des Gemeindeverwaltungsverbandes. Von dort wird es zur Verbandskläranlage abgeleitet.

Auf Grund der Topographie und der Höhenlagen der bestehenden Kanäle wird die Gemeinde u.U. kein Freispiegelabfluss bei Kellerentwässerung anbieten können. Bei Kellerausbildung sind vom Bauherrn gegebenenfalls Hebeeinrichtungen vorzusehen

Das Regenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Dabei sollen nicht nur die Dachflächen, sondern auch alle neu zu erstellenden Verkehrsflächen (privat) an das Regenwassersystem angeschlossen werden. Das Regenwasser ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften in Richtung Vorflut abzuleiten. Als Vorflut dient die auf der Nordseite der L 433 gelegene „Bära“.

Die bisherigen Entwässerungs(vor)planungen sehen vor, den Regenwasserabfluss soweit wie möglich über einen Retentionsraum und eine Regenwasserbehandlung zu führen. Über den Retentionsraum sollen die Niederschlagsabflüsse soweit gepuffert werden, dass die Abflussspitzen in Richtung Vorfluter gegenüber dem heutigen Zustand nicht erhöht werden.



Die Größe des Retentionsraumes wird also so ausgelegt, dass sich trotz der Veränderung der Abflussbeiwerte die Entwässerungssituation in Richtung Vorfluter nicht verschlechtert.

Zur Ableitung aus dem Retentionsraum in Richtung Vorfluter ist die L 433 zu kreuzen. Die diesbezüglichen Details werden im Zuge der fachtechnischen Planungen erarbeitet und gesondert mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Für die einzelnen Baugrundstücke werden getrennte Schmutz- und Regenwasserhausanschlüsse vorgesehen. Die vom jeweiligen Bauwilligen vorgesehene Entwässerung ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Dabei ist zu beachten, dass Schmutzwasser in dem Schmutzwasserkanal, Regen- und Drainagewasser dem Regenwasserkanal zugeleitet wird. Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist wegen der Pufferwirkung über grundstücksbezogene Zisternen zu führen.

Bodennahe Versickerungen in belebter Bodenzone, Absetz- bzw. Sedimentationsanlagen für Hofflächen sind zulässig, soweit diese fachtechnisch richtig ausgeführt und in den Bauantragsunterlagen dargelegt werden. Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde, z.B. zur Vermeidung von Rückstau, sind zu berücksichtigen.

Weitere Einzelheiten werden im Zuge der fachtechnischen Planung ausgearbeitet.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Gebietsversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Wasserversorgungsleitungen werden so weit möglich „im Ring“ geführt.

Für die Brandbekämpfung werden geeignete Löschwasserentnahmestellen / Überflurhydranten vorgesehen.

Die detaillierte Ausbildung der Wasserversorgung (Trinkwasser und Löschwasser) bleibt der fachtechnischen Planung vorbehalten.

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon, Breitbandkabel etc.) werden mit den zuständigen Institutionen abgestimmt. Inwieweit die dafür jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen die Erschließung dann auch tatsächlich vornehmen, liegt – mit Ausnahme der Grundversorgung - nicht im Ermessen der Gemeinde.

Auf den neu hinzukommenden Flächen soll die Verlegung von Erdkabeln (anstelle von Oberleitungen) festgesetzt werden.

6 Zeitliche Umsetzung

Die Gesamtmaßnahme soll schnellstmöglich umgesetzt werden. Die Entscheidung, ob dies in mehreren Bauabschnitten erfolgt oder „in einem Zuge“, wird von der Gemeinde gesondert entschieden

7 Herstellungskosten

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

Egesheim, im Mai 2020