

Begründung zum Bebauungsplan „Breite – Erweiterung“

1. Erfordernis der Planung

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum für Beschäftigte und damit zur Standortsicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes ist die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen erforderlich.

Die Gemeinde Egesheim verfügt derzeit noch über drei Baugrundstücke im Bereich des Wohngebiets „Bitze“. Weiterhin gibt es einige wenige Baulücken, die sich aber in Privatbesitz befinden und einer Disposition nicht zugänglich sind.

Das geplante Baugebiet ist mit 0,477 ha klein und weist 8 Baugrundstücke aus, die einschließlich der Erschließungseinrichtungen damit eine durchschnittliche Größe von lediglich 596 m² aufweisen. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Flächen ist dadurch Rechnung getragen.

Auf Grund der mittlerweile langen Vorlaufzeiten einer Bauleitplanung ist es dringend erforderlich rechtzeitig Baurechte zu schaffen, um bei Bedarf den Bauwilligen ein Angebot machen zu können.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung dieser Wohnbauflächen südwestlich der bereits vorhandenen Erschließungsstraße zwischen den Baugebieten „Breite“ und „Weiden - Erweiterung“ geschaffen werden. Die Planung stellt eine organische Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung am südöstlichen Rand des Baugebiets „Weiden –Erweiterung“ dar.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan des GVV Heuberg als Wohnbaufläche dargestellt. Die südwestliche Begrenzung des geplanten Geltungsbereichs überschreitet geringfügig die im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche „Weiden-Erweiterung“. Dies ist aber als unschädlich anzusehen, denn der Flächennutzungsplan dient nicht der parzellenscharfen Abgrenzung zwischen den jeweiligen Nutzungen. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich einen Rahmenplan dar, der einen gewissen Spielraum auch hinsichtlich der Abgrenzung zulässt, soweit die Bebauungsplanung der Grundkonzeption des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Davon ist hier nicht auszugehen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereichs liegen bisher im Außenbereich.

5. Inhalt der Planung

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 5.1 Art der baulichen Nutzung: | WA |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung: | GRZ 0,4; GFZ 0,8 |
| 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen: | soll durch Baugrenzen bestimmt werden |

- 5.4 Grünordnung: wird durch Bestimmungen auf Grundlage des Umweltberichtes vom 17.05.2016 festgesetzt
- 5.5 Verkehrsplanung: wie in der Vorentwurfsplanung vom 14.06.2016 dargestellt
- 5.6 Baugestaltung: wird durch örtliche Bauvorschriften vom 14.06.2016 geregelt.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,477 ha.

Er wird begrenzt:

- im Westen durch das Baugebiet „Weiden- Erweiterung,
- im Süden durch Flst.Nr. 680 und Abgrenzung gemäß Planentwurf,
- im Norden durch die Straße In Weiden
- im Osten durch den Feldweg 763

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkung sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht vom 17.05.2016 des Büros für Umweltplanung Dr. Großmann, Balingen, dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

7.2 Erschließung

Die Haupteerschließungsstraße ist bereits vorhanden und fertig gestellt. Die Innenerschließung erfolgt als private innere Erschließung, die teilweise über den Feldweg 763 führt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über schon vorhandene Einrichtungen. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal in der Straße „In Weiden“ abgeführt. Unbelastetes Niederschlagswasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal in den „Anhauser Bach“ eingeleitet.

7.4 Feldweganbindung

Die Zugänglichkeit der südwestlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist durch den bestehenden Feldweges 763 wie bisher sichergestellt.

8. Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes keine Kosten.

Egesheim, den 14.06.2016

gez. Bär (Bürgermeister)

Anlagen:

Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung