

# STADT EBERSBACH AN DER FILS

---

„HINTER DER KIRCHE, 5. Änderung“

Fassung vom:  
17.09.2018

Verfahrensstand:  
Satzungsbeschluss

---

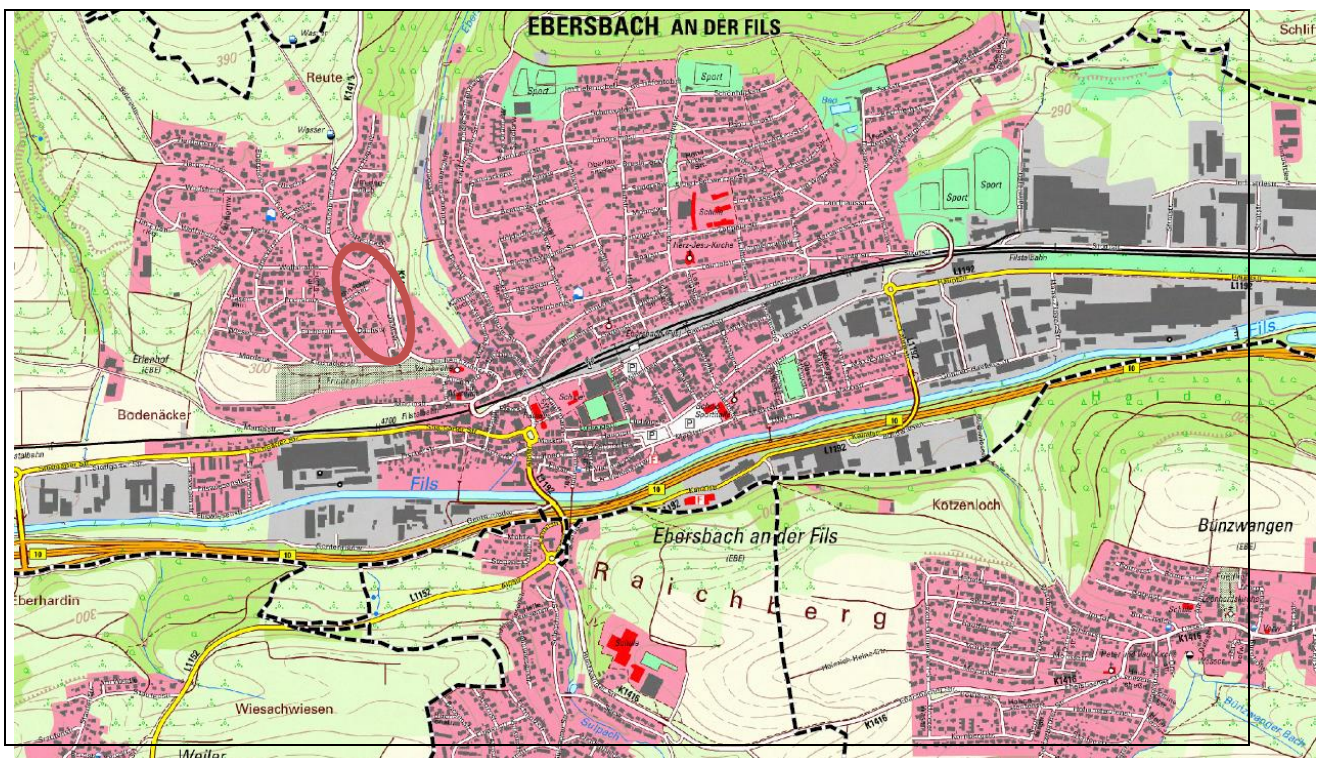
## TEXTTEILE

---

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### BEGRÜNDUNG

---



Stadt Ebersbach  
an der Fils

STADT EBERSBACH, MARKTPLATZ 1, 73055 EBERSBACH, TEL: 07163-161-0

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.10.2017
Entwurfesfeststellung und Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat gem. § 3 Abs. 2 BauGB	24.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	23.03.2018
Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit (je einschl.) gem. § 3 Abs. 2 BauGB	03.04.2018 bis 04.05.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	23.03.2018 bis 04.05.2018
Satzungsbeschluss Bebauungsplan durch Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB	25.09.2018
Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB	12.10.2018
Inkrafttreten Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB)	12.10.2018
Inkrafttreten der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO	12.10.2018
Ebersbach an der Fils, den 08.10.2018	
Eberhard Keller Bürgermeister	

## INHALT

### TEXTTEILE

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
	1. Fortgeltung der textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans	4
II.	BEGRÜNDUNG	4
1.	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1.	Rechtsgrundlagen	4
1.2.	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Rechtliche und tatsächliche Grundlagen des Bebauungsplans	4
2.1.	Verfahren § 13a BauGB	4
2.2.	Geltungsbereich, Lage und Größe	5
2.3.	Bestehendes Planungsrecht	6
3.	Städtebauliche Erläuterungen	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche	7
3.3	Städtebauliches Konzept	7
4.	Umweltbelange	7
4.1	Charakterisierung des Plangebiets	7
4.2	Biotop	7
4.3	Eingriffe	8
4.4	Artenschutz	8
4.5	Sonstige Umweltbelange (Schutzgüter)	8
5.	Bodenordnung	8
6.	Erschließung	8

## **TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- 1.** Für diese Änderung des Bebauungsplans gelten die Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans „Hinter der Kirche, 2. Änderung“ in der Fassung vom 15.10.1985 unverändert fort. Weitergehende textliche Festsetzungen im Geltungsbereich der Änderung sind nicht vorgesehen.

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG**

### **1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

#### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO), des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), der Planzeichenverordnung, des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG-BW) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

#### **1.2. Erfordernis der Planaufstellung**

Auf Grund des aktuellen Wohnraumbedarfs in der Stadt Ebersbach hat es sich zwingend ergeben, den Bebauungsplan zu ändern: Aktuell sowie auf absehbare Zeit ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Ebersbach wie auch in weiten Teilen Süddeutschlands sehr groß und übersteigt das Angebot bei weitem: im Juli 2017 veröffentlichte das Statistische Landesamt eine Expertise, der zufolge der Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg bis 2035 insbesondere aufgrund der zunehmenden Anzahl an Singlehaushalten ansteigt. Auch die konkrete Vorausrechnung des Statistischen Landesamts zeigt sowohl im oberen Berechnungskorridor als auch in seiner Hauptvariante bis zu diesem Zeitpunkt ein Wachstum an. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf den Bedarf im nicht-hochpreisigen Wohnungsmarkt, der bereits heute sehr knapp ist.

Zudem weist die Regionalplanung in diesem Bereich explizit auf den Anstieg der Gesamtbevölkerung in der Region und die damit einhergehende Notwendigkeit der Bereitstellung von kostengünstigem und sozial gefördertem Wohnraum hin. Um die weitere Inanspruchnahme von Siedlungsflächen möglichst gering zu halten und Freiräume zu wahren, sind die, von der Regionalplanung vorgegebenen Bruttowohndichten, die sich an den Siedlungsschwerpunkten orientieren, einzuhalten. Für Unterzentren, wie Ebersbach eines ist, ist eine Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro ha festgeschrieben.

Zur Deckung dieses akuten besonderen Bedarfs unternimmt die Stadt unter der Überschrift „Wohnraum für Alle“ bereits Anstrengungen im Zusammenhang mit seit längerem geplanten und aus dem bestehenden Flächennutzungsplan heraus entwickelten Neubaugebieten. Aufgrund der häufig komplexen Eigentumsverhältnisse in Kombination mit den entsprechenden Verfahrensdauern ist es zur Deckung des akuten Bedarfs jedoch unerlässlich, parallel weitere Möglichkeiten für die kurzfristige Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum auszuschöpfen. Hierzu bietet sich die bislang untergenutzte städtische Fläche rund um das durch einen Kleintierzüchterverein genutzte Vereinsheim an. Die betreffenden Grundstücke liegen innerhalb eines weitgehend homogenen Wohnbaugebiets und befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Eine zeitnahe Entwicklung in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB ist hier möglich.

## 2. RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 2.1. Verfahren § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

- Das Vorhaben ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplans „Hinter der Kirche“ in Ebersbach an der Fils und ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig erschlossen.
- Die Flächenobergrenze von 20.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO wird eingehalten. Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 0,56 ha.
- Gründe, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des Verfahrens entgegenstehen, ergeben sich nicht. Gemäß Satz 4 ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens 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. Dies ist nicht der Fall.
- Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Von der Umweltprüfung wird nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange sind unabhängig von der Verfahrensart zu prüfen und zu beachten.

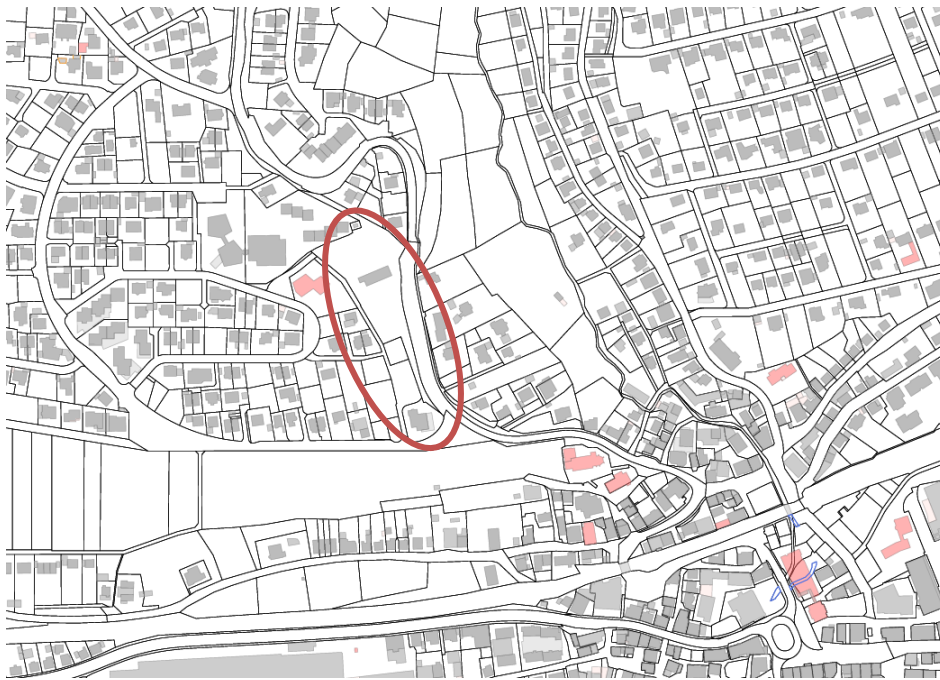
### 2.2. Geltungsbereich, Lage und Größe

Der Umfang der 5. Änderung beschränkt sich auf einen 5.620 m<sup>2</sup> großen Teilbereich im Osten des Bebauungsplans „Hinter der Kirche“. Die öffentliche Grünfläche nördlich des Geltungsbereichs wurde bewusst nicht in die Änderung des Bebauungsplans integriert, um nicht in das dort befindliche Biotop einzugreifen.

Abgegrenzt wird der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Kirche“ wie folgt:

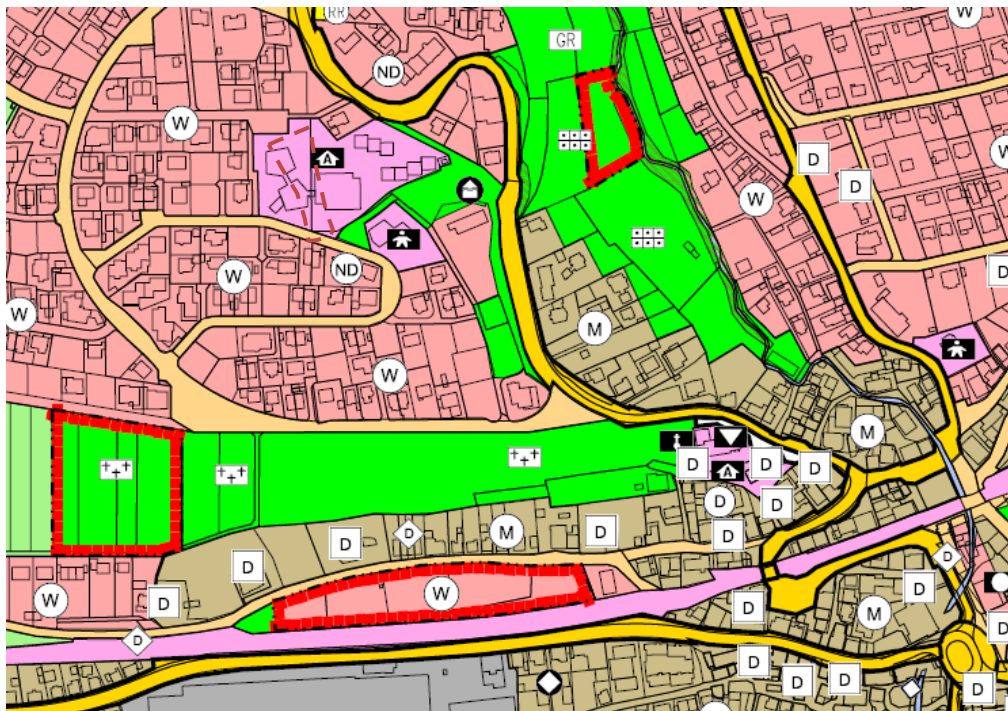
- Im Norden: durch ein Teilstück der Flst. 1163 und 1167/2.
- Im Osten: durch die Kreisstraße 1413 (Büchenbronner Straße).
- Im Süden: durch das Flst. 1165/1.
- Im Westen: durch das Flst. 1160/3, das Flst. 1160/7, das Flst. 1160/6, Teile des Flst. 1163, das Flst. 1164/3 und das Flst. 1164/4.





Übersichtsplan

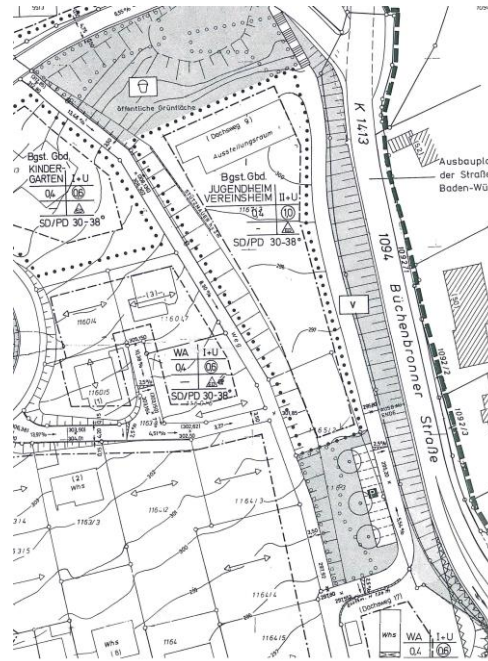
### 2.3. Bestehendes Planungsrecht



Flächennutzungsplan VVG Ebersbach – Schlierbach 1997-2010.

Grundlage der 5. Änderung ist der seit dem 14. August 1981 rechtskräftige Bebauungsplan „Hinter der Kirche“, der wiederum aus dem seit 30. Juli 1976 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ebersbach/Schlierbach heraus entwickelt wurde. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Kirche“ angepasst.

Der jetzige Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ lässt im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs der Änderung ein Jugend- und Vereinsheim sowie einen Ausstellungsraum zu. Im süd-westlichen Teil ist im erweiterten Böschungsbereich eine Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung vorgesehen. Ebenso besteht für einen Teilbereich die Festsetzung öffentlicher Parkflächen. Wohnbauflächen sind im Geltungsbereich der 5. Änderung bislang nicht vorgesehen.



Bestehender Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ im Bereich Dachweg

### **3. STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Kirche“ sieht nun ein Allgemeines Wohngebiet anstelle eines bisher städtebaulich untergenutzten und auf eine Fläche des Gemeinbedarfs mit Zweckbestimmung „Jugendheim und Vereinsheim“ beschränkten Areals innerhalb eines bestehenden Allgemeinen Wohngebiets vor.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise wurden so festgelegt, dass flexible, günstige Wohnformen gebaut werden können. Um eine variable Stellung der Gebäude sowie unterschiedliche Haustypen zu ermöglichen, wurde analog zu den Festsetzungen in dem umgebenden Bestandsgebiet ein großes Baufenster gewählt.

#### **3.3 Städtebauliches Konzept**

Da das Gelände nach Süden hin abfällt und zugleich die westliche Umgebung nach Norden hin entlang der bestehenden Böschungskante stärker ansteigt, ist konzeptionell im Norden, wo sich momentan das Kleintierzüchterheim befindet, eine dreigeschossige Bebauung denkbar, um das Wohngebiet in die Umgebung einzufügen. Im Süden sind, in Anlehnung an die umgebende Einzelhausbebauung, nur zwei Geschosse zulässig. Entsprechend ist auch die zugelassene Geschossflächenzahl im Norden mit 1,2 höher als im südlichen Teilbereich mit einer GFZ von 0,8. Durch das Zulassen von Satteldächern, Flachdächern und Pultdächern soll sich die neue Bebauung in den Bestand einfügen.

Die Stellplätze, die auf Grund der neuen Wohnbebauung im Südosten wegfallen, werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkfläche im Norden kompensiert. Weitere Stellplätze können bei Bedarf innerhalb des ausgewiesenen Baufensters hergestellt werden. Es sind keine wesentlichen Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Straßenkörpers notwendig, die geplante Erschließung orientiert sich am Bestand. Die bestehende mit Gehölzen bewachsene Böschung im Westen rahmt das Gebiet ein und wird durch ein Pflanzgebot gesichert.

### **4. UMWELTBELANGE**

#### **4.1 Charakterisierung des Plangebiets**

Das Plangebiet wird von drei Seiten (Norden, Osten, Westen) von teilweise stark bewachsenen Böschungen eingerahmt. Alle drei Vegetationsstreifen sollen nach Möglichkeit aus ökologischen sowie städtebaulichen Gründen erhalten bleiben. Während es sich bei dem östlichen Grünstreifen um eine Verkehrsgrünfläche auf dem Grundstück der Kreisstraße handelt, befinden sich der nördliche sowie der westliche Teil in städtischem Besitz. Beide werden durch ein Pflanzgebot in ihrem Erhalt gesichert. Weitergehende Pflanzmaßnahmen oder Festsetzungen zur Pflege werden nicht getroffen.

#### **4.2 Biotop**

Nördlich des Plangebiets auf dem Flurstück 1167/2 befindet sich ein nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW geschütztes Biotop (Feldgehölz), in das im Zuge der Entwicklung und Nutzung des Baugebiets nicht eingegriffen wird. Das Biotop bleibt in seinem bisherigen Zustand erhalten.



### 4.3 Eingriffe

Im Beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Der Eingriff muss trotzdem möglichst gering bzw. verträglich gehalten werden und bleibt zumindest abwägungsrelevant.

### 4.4 Artenschutz

Zum Artenschutz wurde eine Habitatspotentialanalyse durch das Büro Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen erstellt. Die beabsichtigte bauliche Nutzung ist im Ergebnis nicht durch artenschutzrechtliche Belange beeinträchtigt.

Entsprechend dem Ergebnis dieser Analyse waren aber weitergehende Untersuchungen im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorliegen.

Lediglich durch die Umsetzung der Baumaßnahmen sind vorgezogene CEF-Maßnahmen im Form von Nisthilfen durchzuführen. Hierzu sind für den Verlust von Brutplätzen von Kohlmeise und Rotkehlchen je zwei Brustkästen mit 32 mm Einflugdurchmesser und für den Verlust von Brutplätzen von Grauschnäpper und Star je drei Brustkästen mit 45 mm Einflugdurchmesser aufzustellen.

### 4.5 Sonstige Umweltbelange:

#### 4.5.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### 4.5.2 Boden

Bodenuntersuchungen erfolgen im Zuge der Baumaßnahmen. Es sind keine Verhältnisse bekannt, die in bodenschutzrechtlicher Hinsicht gegen eine bauliche Nutzung sprechen. Die dort vorgesehenen Gebäude werden nicht unterkellert, so dass tiefere Bodeneingriffe nicht entstehen. Die Bodenversiegelung durch die Planung wird auf ein Minimum reduziert.

#### 4.5.3 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Untersuchungsgebiet.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebiets „Gentenried I + II“ der Stadt Ebersbach a.d. Fils (LUBW-Nr. 117023). Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 14.07.1993 sind zu beachten. Das bestehende Regenüberlaufbecken bleibt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert (siehe Darstellung im Bebauungsplan).

Eingriffe durch zusätzliche Versiegelungen werden sich nicht weiter auswirken. Es gilt die Zisternensatzung der Stadt Ebersbach vom 30.10.1998.

#### 4.5.4 Schutzgut Klima, Luft

Das Planungsgebiet gehört zu den klimatisch und lufthygienisch wenig belasteten Gebieten.

Durch die aufgelockerte Bebauung und die Beibehaltung der Durchgrünung im Umfeld ist keine wesentliche Veränderung und Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

#### 4.5.5 Biologische Vielfalt/ Tier- und Pflanzenarten

Die Artenvielfalt, sowohl Flora als auch Fauna, ist als eher gering einzuschätzen. Der Nutzungsdruck des Menschen ist sehr hoch. Der Parkplatz ist stark frequentiert.

Ein Vorkommen von geschützten und gefährdeten Pflanzenarten wird ausgeschlossen. Ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten und seltenen oder gefährdeten Tierarten wird entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ebenfalls ausgeschlossen. Es ist denkbar, dass die Bäume einigen siedlungstypischen, störungsunempfindlichen Vogelarten als Niststätte dienen. Die Bäume und Vegetation an den Böschungen soll erhalten bleiben und in üblicher Weise gepflegt werden, diese Bereiche sind als Pflanzgebotsfläche geschützt.

#### 4.5.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Die Fläche befindet sich am östlichen Rand eines weitgehend aufgesiedelten allgemeinen Wohngebiets. Die geplante Bebauung setzt die bestehende Bebauung homogen fort, so dass keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine unpassende oder unmaßstäbliche Bebauung zu erwarten sind.

## **5. BODENORDNUNG**

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig.

## **6. ERSCHLIESSUNG**

Verkehrstechnisch ist das Gebiet durch die Kirchhackerstraße hin zum Dachsweg von Süden und fußläufig durch den Schneckenbuckel von Norden erschlossen. Der Anschluss an die bestehende Wasserleitung und die Kanalisation ist gesichert.