

 <p>STADT EBERSBACH AM ORLA</p>	<p>Bebauungsplan: „Wiesachwiesen Süd, 2. Änderung“, in Ebersbach-Weiler</p>	<p>Gemarkung: Weiler</p>	<p>Landkreis Göppingen</p>
<p>Öffentliche Auslegung und Anhörung der Behörden u.a. gem. §§ 3(2) u. 4 (2) Anlage zur Sitzungsvorlage zur Beratung der Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderats vom 02.07.2024 zum Entwurf vom 22.01.2024</p>			

Stellungnahme TÖB / Bürger (Langtext siehe Anhang) Stellungnahme Verwaltung / Beratung GR GR-Beschluss

<p>Albig, Roland</p> <p>Von: Mitsdörffer, Lena (RPS) <Lena.Mitsdoerffer@rps.bwl.de> Gesendet: Donnerstag, 18. April 2024 10:38 An: Albig, Roland Betreff: AW: Bebauungsplanverfahren "Wiesachwiesen - Süd, 2. Änderung" in Ebersbach-Weiler Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrter Herr Roland, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p>	<p>Anlage <u>1</u> zu Beschlussvorlage Nr. <u>2024/057</u></p>
<p>Raumordnung</p> <p>Es bestehen keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen. Insbesondere im Hinblick auf die ersgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de <mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de> zu senden. Die https://www.rps.bwl.de/leistungen/leistungen-nach-dem-erkenntnisnachrichtendienst-digital-unterlegen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es handelt sich lediglich um eine geringfügige Anpassung eines bestehenden Bebauungsplans. Raumordnerische Belange werden dadurch nicht oder nur unwesentlich berührt.</p> <p>Die Stadt Ebersbach hat ein Starkregenrisikomanagement. Für das betroffene Grundstück bestehen in dieser Hinsicht keine Bedenken.</p> <p>Der Textteil bleibt unverändert.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

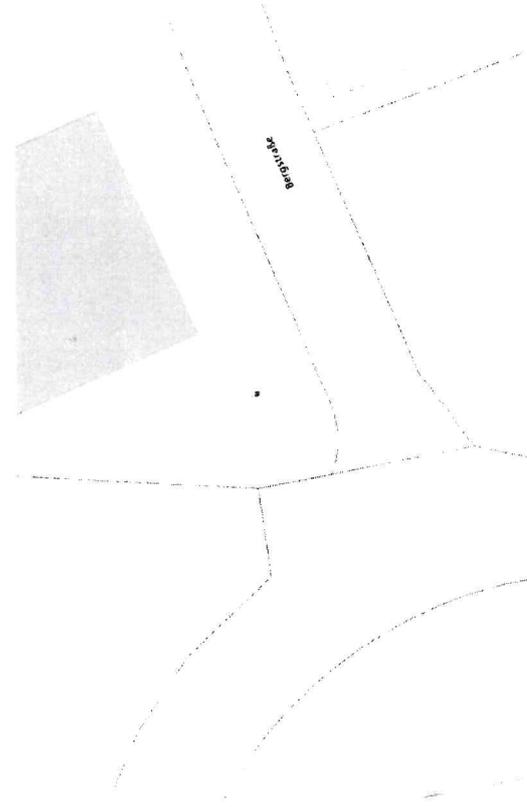
 <p>STADT EBERSBACH AN DER FILS</p>	<p>Bebauungsplan: „Wiesachwiesen Süd, 2. Änderung“, in Ebersbach-Weiler</p>	<p>Gemarkung: Weiler</p>	<p>Landkreis Göppingen</p>
<p>Öffentliche Auslegung und Anhörung der Behörden u.a. gem. §§ 3(2) u. 4 (2) Anlage zur Sitzungsvorlage zur Beratung der Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderats vom 02.07.2024 zum Entwurf vom 22.01.2024</p>			

Stellungnahme TÖB / Bürger (Langtext siehe Anhang)	Stellungnahme Verwaltung / Beratung GR	GR-Beschluss
<p style="text-align: center;">  Baden-Württemberg LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART </p> <p>Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.</p> <p>Stadt Ebersbach an der Fils Abteilung Baurecht und Stadtentwicklung Postfach 1129 73055 Ebersbach an der Fils</p> <p style="text-align: right;"> Datum: 16.04.2024 Name: Lucas Blüsch Durchwahl: 0711 904-45170 Aktenzeichen: RFS83-1-255-14/224/2 (Bitte bei Antwort angeben) </p> <p>GP, Ebersbach an der Fils, Weiler, BPL "Wiesachwiesen - Süd", 2. Änderung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege am o.g. Planverfahren in Ebersbach.</p> <p>Nach fachlicher Prüfung sind nachfolgende denkmalfachliche Belange von der Planung berührt:</p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflege</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Kulturdenkmal Pumpbrunnen, Bergstraße 19 (bei Kulturdenkmal nach §2 DSchG).</p> <p>Pumpbrunnen, Brunnenschaft mit Pumpschwengel und separater Brunnenschale, Gusseisen, mit Zierformen und säulenartigem Dekor, 19. Jahrhundert.</p> <p>Der gusseiserne Pumpbrunnen wurde im 19. Jahrhundert als öffentlicher Brunnen errichtet. Die gusseisernen Seriensestücke wurden nach künstlerisch gearbeiteter Vorlage fabrikmäßig hergestellt und sind ein Dokument der Eisengussherstellung. Die für die</p>		<p>2</p>

 <p>STADT EBERSBACH AM BERG</p>	<p>Bebauungsplan: „Wieschwiesen Süd, 2. Änderung“, in Ebersbach-Weiler</p>	<p>Gemarkung: Weiler</p>	<p>Landkreis Göppingen</p>
<p>Öffentliche Auslegung und Anhörung der Behörden u.a. gem. §§ 3(2) u. 4 (2) Anlage zur Sitzungsvorlage zur Beratung der Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderats vom 02.07.2024 zum Entwurf vom 22.01.2024</p>			

<p>Stellungnahme TÖB / Bürger (Langtext siehe Anhang)</p>	<p>Stellungnahme Verwaltung / Beratung GR</p>	<p>GR-Beschluss</p>
--	--	----------------------------

öffentliche Wasserversorgung der früher zum „Roßwälder Stab“ gehörenden Gemeinde charakteristische Anlage ist die letzte in Weiler und damit wertvoll für die Ortsgeschichte.



An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalfachlichen Belange in die Planunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
 ...

In den Änderungsplan wird ein entsprechendes Planzeichen aufgenommen

Wird berücksichtigt

 <p>STADT EBERSBACH AN DER FILIS</p>	<p>Bebauungsplan: „Wieschwiesen Süd, 2. Änderung“, in Ebersbach-Weiler</p>	<p>Gemarkung: Weiler</p>	<p>Landkreis Göppingen</p>
<p>Öffentliche Auslegung und Anhörung der Behörden u.a. gem. §§ 3(2) u. 4 (2) Anlage zur Sitzungsvorlage zur Beratung der Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderats vom 02.07.2024 zum Entwurf vom 22.01.2024</p>			

<p>Stellungnahme TÖB / Bürger (Langtext siehe Anhang)</p>	<p>Stellungnahme Verwaltung / Beratung GR</p>	<p>GR-Beschluss</p>
<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">LANDKREIS GÖPPINGEN</p> <p>Datum: 15.04.2024 Bauamt</p> <p>Aktenzeichen: 21 A 621.41 Zuständig für Ihr Anliegen: Frau Brösle Dienstgebäude: Lorcher Straße 6 73033 Göppingen Zimmer: A415 Telefon: 07161 202-2117 Telefax: 07161 202-2190 E-Mail: bauamt@lkgp.de</p> <p>Landkreis Göppingen - Postfach 801 - 73088 Göppingen</p> <p>Stadt Ebersbach Marktplatz 1 73061 Ebersbach an der Filis</p> <p>Bebauungsplan „Wieschwiesen - Süd, 2. Änderung“ in Ebersbach-Weiler“ hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Landratsamt nimmt zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplans wie folgt Stellung:</p> <p>I. Umweltschutzamt</p> <p>Naturschutz / Frau Schmieg, Herr Lang, Tel. 202-2264, -2263</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um eine intensiv als Hausgarten genutzte Fläche. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG werden nicht tangiert. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten, soweit sichergestellt wird, dass evtl. Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Oberflächengewässer / Herr Müller, Tel. 202-2226</p> <p>Wie schon in den Unterlagen erwähnt, sind keine Gewässer im Gebiet vorhanden. Jedoch besteht die Gefahr durch Überflutungen bei Starkregenereignissen, vor allem bei Extremereignissen (siehe auch https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/ebersbach-an-der-filis/). Dies ist als Hinweis in den Textteil mit aufzunehmen.</p> <p>Im Hinblick auf Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung, Altlasten, Abfall und Bodenschutz werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Immissionsschutz / Frau Hautmann, Tel. 202-2243</p> <p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Eine Änderung/Ergänzung des Textteils ist nicht vorgesehen. Vor dem Hintergrund des Starkrisikoregenmanagements bestehen keinen Bedenken. Weitere Berücksichtigung erfolgt im Rahmen eines Baugesuches</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Der Textteil bleibt unverändert.</p>	<p>4</p>

 <p>STADT EBERSBACH AM BERG</p>	<p>Bebauungsplan: „Wiesachwiesen Süd, 2. Änderung“, in Ebersbach-Weiler</p>	<p>Gemarkung: Weiler</p>	<p>Landkreis Göppingen</p>
<p>Öffentliche Auslegung und Anhörung der Behörden u.a. gem. §§ 3(2) u. 4 (2) Anlage zur Sitzungsvorlage zur Beratung der Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderats vom 02.07.2024 zum Entwurf vom 22.01.2024</p>			

Stellungnahme TÖB / Bürger (Langtext siehe Anhang)	Stellungnahme Verwaltung / Beratung GR	GR-Beschluss
<p>II. Gesundheitsamt / Frau Röck, Tel. 202-5334 Die festgesetzten Regenwasserzisternen durch den Hinweis auf die Zisternensatzung der Stadt Ebersbach im Textteil unter Punkt 3 "Umweltbelange" wird begrüßt. In diesem Falle sind die Bauherren zusätzlich auf die Anzeigepflicht über das Anzeigeformular nach § 12 der TrinkwV vom Landratsamt Göppingen hinzuweisen. Der aufgestellte Bebauungsplan befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes "Gententried I + II Ebersbach". Auf diese sensible Lage, sowie die Beschränkungen und Verbote der diesbezüglichen Rechtsverordnung des Landratsamts Göppingen vom 14.07.1993 ist bereits im Textteil der Begründung unter 3.2.3 "Schutzgut Wasser", wie erforderlich, hingewiesen.</p> <p>III. Straßenverkehrsamt / Frau Ziller, Tel. 202-5210 Da die Erschließung des Grundstücks Nr. 36/1 gesichert ist, bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>IV. Amt für Vermessung und Flurneuordnung / Herr Dörner, Tel. 07331/304-213 Der Planstand für die Daten des Liegenschaftskatasters ist nicht ersichtlich. Die zweite Änderung des Bebauungsplans wurde pragmatisch als „digitales Deckblatt“, basierend auf dem ursprünglichen Bebauungsplan ausgeführt. - Das Plangebiet der 2. Änderung (Flurstück 38/1) ist korrekt bezeichnet. - (Im bisherigen Gültigkeitsbereichs fehlen Flurstücksnummern, da über die Jahre weitere Zerlegungen erfolgt sind.) z. B. - Aus Flurstück 243 und Flurstück 244 wurden die Flurstücke 243/3, 244/3, 244/4, 249/5 gebildet. - Flurstück 246 ist falsch. Katasterstand ist hier Flurstück 246/1. - Flurstücksnummer 245/2 fehlt. - Weitere Gebäude wurden inzwischen ins Liegenschaftskataster übernommen (Bergstraße 19, 23, 31. - Weiler Straße 25, 27, 29). - Die Flurstücksnummern für 531 (Weiler Straße) und 245/3 (Bergstraße) fehlen. - (Außerhalb des Plangebiets) - Es fehlen die Flurstücksnummern 40 (Bergstraße), 248/4, 248/5 und 249/5. Die Garage auf Flurstück 248/4 wurde erweitert.</p> <p>V. Landwirtschaftsamt / Herr Blessing, Tel. 202-2552 Im Teilort Weiler möchte die Stadt Ebersbach für ein unmittelbar an die Bebauung angrenzendes 549 m² großes Flurstück Baurecht schaffen. Aus agrarstruktureller Sicht ist das Vorhaben unproblematisch, da das Flurstück für die Landwirtschaft nicht nutzbar ist und aus immissionsschutzrechtlicher Hinsicht keine landwirtschaftliche Hofstelle angrenzt. Der Begründung ist zu entnehmen, dass kein externer Ausgleich notwendig ist. Andernfalls wird um erneute Beteiligung gebeten.</p>	<p>Der Textteil des Bebauungsplans bleibt unverändert. Die neue Zisternensatzung mit entsprechenden Verweisen ist in Kraft.</p> <p>Der Textteil enthält einen Hinweis. Die Schutzbestimmungen werden berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Anpassung der Planzeichnung</p>	<p>Der Textteil bleibt unverändert.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Anpassung der Planzeichnung</p>

 <p>STADT EBERSBACH AM BEE FELS</p>	<p>Bebauungsplan: „Wiesachwiesen Süd, 2. Änderung“, in Ebersbach-Weiler</p>	<p>Gemarkung: Weiler</p>	<p>Landkreis Göppingen</p>
<p>Öffentliche Auslegung und Anhörung der Behörden u.a. gem. §§ 3(2) u. 4 (2) Anlage zur Sitzungsvorlage zur Beratung der Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderats vom 02.07.2024 zum Entwurf vom 22.01.2024</p>			

Stellungnahme TÖB / Bürger (Langtext siehe Anhang)	Stellungnahme Verwaltung / Beratung GR	GR-Beschluss
<p>Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Außenbereich an. Um langfristig Nutzungskonflikte zu vermeiden, empfiehlt sich die Aufnahme folgender Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans: Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.</p> <p>VI. Die Stellungnahme der Kreisarchäologie wird gegebenenfalls nachgereicht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Brüste</p>	<p>Der Textteil des Bebauungsplans bleibt unverändert. Im Änderungsbereich werden gegen über dem Ist-Zustand keine gravierenden Veränderungen hinsichtlich der Einflüsse aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erwartet.</p>	<p>Der Textteil bleibt unverändert.</p>

 <p>STADT EBERSBACH 14 814 1115</p>	<p>Bebauungsplan: „Wiesachwiesen Süd, 2. Änderung“, in Ebersbach-Weiler</p>	<p>Gemarkung: Weiler</p>	<p>Landkreis Göppingen</p>
<p>Öffentliche Auslegung und Anhörung der Behörden u.a. gem. §§ 3(2) u. 4 (2) Anlage zur Sitzungsvorlage zur Beratung der Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderats vom 02.07.2024</p>		<p>zum Entwurf vom 22.01.2024</p>	

Stellungnahme TÖB / Bürger (Langtext siehe Anhang) Stellungnahme Verwaltung / Beratung GR GR-Beschluss

<p>Unsere Qualität ist ausgezeichnet:</p>  <p>Netze BW GmbH · Hahnweidstraße 44 · 70200 Kirchheim unter Teck</p> <p>Stadt Ebersbach an der Fils Stadtverwaltung Postfach 1129 73055 Ebersbach an der Fils</p> <p>Netze BW</p> <p>Ein Unternehmen der EnBW</p> <p>Name: Andreas Brendel Bereich: TEMN 2 Telefon: +49 7021 8009-59136 Telefax: +49 7021 8009-59200 E-Mail: a.brendel@netze-bw.de Ihr Zeichen: Roland Albig Ihr Schreiben: 19. März 2024 Datum: 12. April 2024 Seite: 1/1</p> <p>Bebauungsplanverfahren "Wiesachwiesen - Süd, 2. Änderung" in Ebersbach-Weiler Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrter Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Versorgung des Gebiets erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz.</p> <p>Es bestehen seitens der Netze BW GmbH keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße Netze BW GmbH <i>A. Brendel</i> i. A. Andreas Brendel Netzplanung</p>	<p>Kennntnisnahme</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
---	-----------------------	-----------------------



**Ebersbach
an der Fils**

S a t z u n g

**über den Geltungsbereich des
Bebauungsplans
„Wiesachwiesen - Süd, 2. Änderung“
in
Ebersbach-Weiler**

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils zuletzt gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Ebersbach in seiner Sitzung am 02.07.2024 den Bebauungsplan „Wiesachwiesen – Süd, 2. Änderung“ in Ebersbach-Weiler als Satzung beschlossen.

§ 1 Inhalt

Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplanes (Deckblattänderung) „Wiesachwiesen – Süd, 2. Änderung“ in Ebersbach-Weiler der Stadtverwaltung Ebersbach an der Fils, in der Fassung vom 21.01.2024.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesachwiesen – Süd, 2. Änderung“ ergibt sich aus der Eintragung im Lageplan (siehe § 1).

§ 3 Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan vom 22.01.2024 wird festgestellt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Ebersbach, 03.07.2024

Eberhard Keller
Bürgermeister

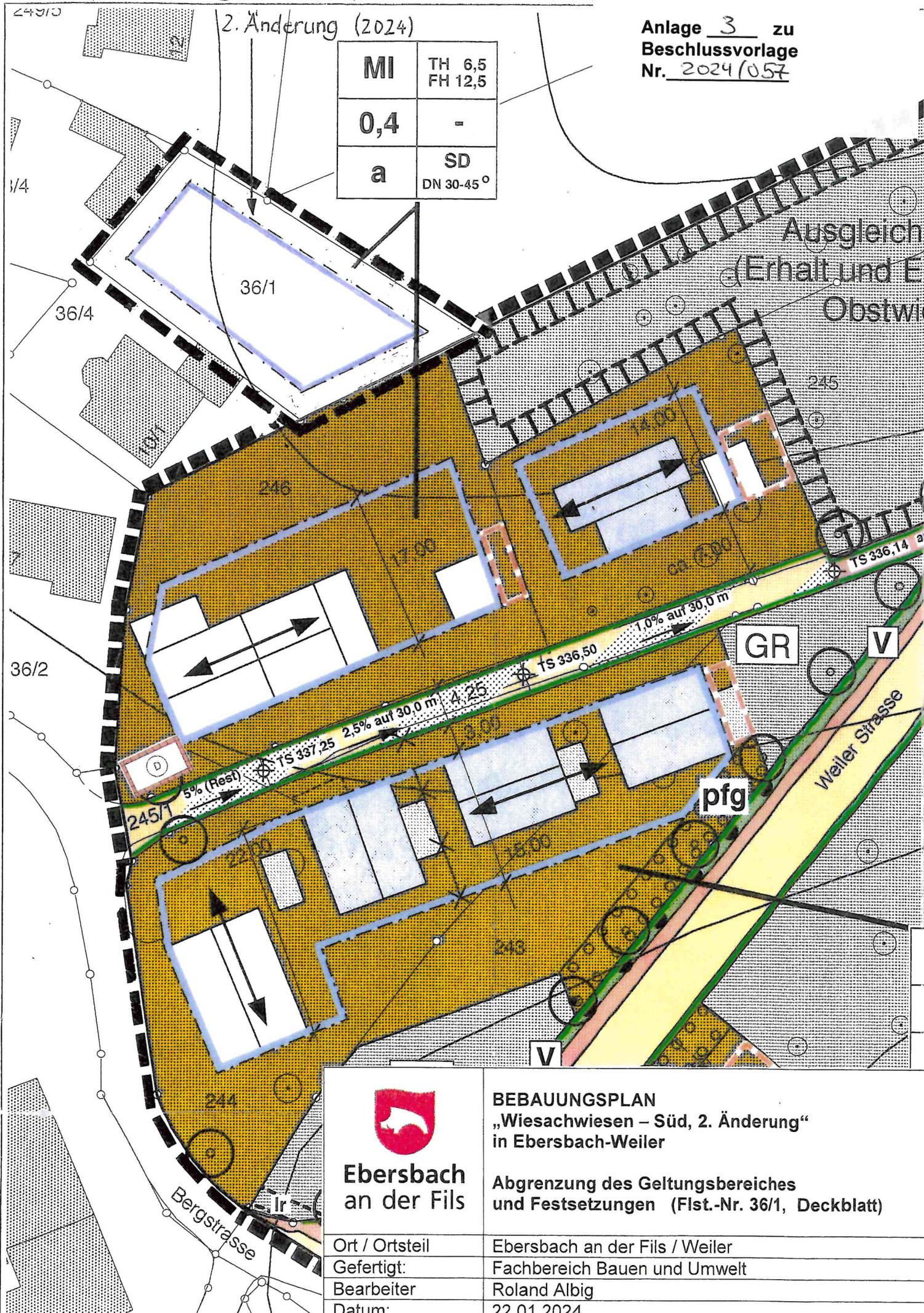
Anlage 2 zu
Beschlussvorlage
Nr. 2024/057

Deckblatt

2. Änderung (2024)

Anlage 3 zu
Beschlussvorlage
Nr. 2024/057

MI	TH 6,5 FH 12,5
0,4	-
a	SD DN 30-45°




**Ebersbach
an der Fils**

**BEBAUUNGSPLAN
„Wiesachwiesen – Süd, 2. Änderung“
in Ebersbach-Weiler**

Abgrenzung des Geltungsbereiches
und Festsetzungen (Flst.-Nr. 36/1, Deckblatt)

Ort / Ortsteil	Ebersbach an der Fils / Weiler
Gefertigt:	Fachbereich Bauen und Umwelt
Bearbeiter	Roland Albig
Datum:	22.01.2024

STADT EBERSBACH AN DER FILS

BEBAUUNGSPLAN

„Wiesachwiesen – Süd, 2. Änderung“ in Ebersbach-Weiler

Fassung vom:
22.01.2024

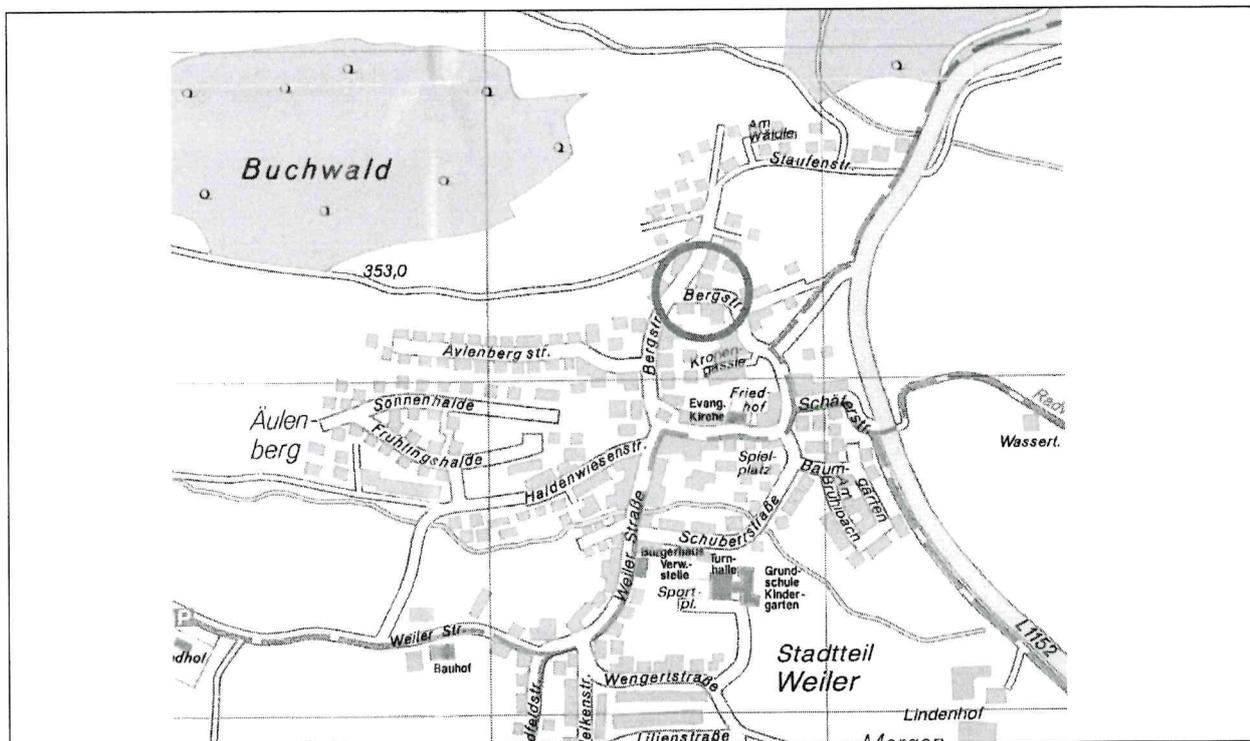
Verfahrensstand:
Anhörungen

Anlage 4 zu
Beschlussvorlage
Nr. 2024/057

TEXTTEILE

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat gem. § 2 Abs. 1 BauGB	27.02.2024
Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat gem. § 3 Abs. 2 BauGB	27.02.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22.03.2024
Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit (je einschl.) gem. § 3 Abs. 2 BauGB	02.04.2024 bis 04.05.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	19.03.2024 bis 22.04.2024
Satzungsbeschluss Bebauungsplan durch Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB	02.07.2024
Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB	
Inkrafttreten Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB)	
Ebersbach an der Fils, den 03.07.2024	
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
1.3.	Verfahren § 13a BauGB	5
1.4.	Geltungsbereich, Lage und Größe	5
1.5.	Bestehendes Planungsrecht	5
2.	Städtebauliche Erläuterungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche	6
3.	Umweltbelange	6
3.1	Eingriffe / Artenschutz	6
3.2	Sonstige Umweltbelange (Schutzgüter)	6, 7
4.	Bodenordnung	7
5.	Erschließung	7

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Für diese Änderung des Bebauungsplans gelten die Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans „Wiesachwiesen – Süd, 1. Änderung“ vom 02.10.2003 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

Die Stadt Ebersbach an der Fils hat im Jahre 2003 den Bebauungsplan „Wiesachwiesen – Süd, 1. Änderung“ als Satzung beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan wurden teilweise auch die alten Baulinien aus dem Ortsbauplan von 1877 überlagert und damit durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

Im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage vom August 2022 wurde festgestellt, dass der Wegfall der Baulinie und die damit verbundene Wirkung der Deklaration von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Bauland, auch das Grundstück Flst.-Nr. 36/1 betroffen hat.

Auf Initiative der Ortschaftsverwaltung sollte nun geprüft werden, ob für das Grundstück wieder Planungsrecht geschaffen werden kann ohne damit andere Grundstückseigentümer zu benachteiligen.

Die Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 36/1 soll im Wege einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans erfolgen. Diese Änderung, die im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, hat nur die Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich und die Festsetzung von Baugrenzen zum Inhalt. Weitergehende eigenständige Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Es gelten hier vielmehr die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert fort.

Mit diesem Verfahren kann der eigentlich nicht beabsichtigte Entzug der Baulandeigenschaft des Grundstücks wieder egalisiert werden. Negative Folgewirkungen auf Nachbargrundstücke oder berechnete Ansprüche, bei anderen Flächen ebenso zu verfahren, sind nicht zu erwarten. Damit verzahnt sich eine mögliche Bebauung in städtebaulich angemessener Weise mit der bestehenden Bebauung auf den Nachbargrundstücken. Die östlich und nordöstlich davon liegenden freien Flächen sind von diesem Zusammenhang nicht mehr betroffen und sollen eigenständig entwickelt werden (Wiesachwiesen-Nord), was aber aus naturschutzrechtlichen Gründen (gesetzlicher Streuobstschutz) nur eingeschränkt in Betracht kommt.

Das Grundstück Flst.-Nr. 36/1 wird hausgartenartig und zur Freizeitgestaltung genutzt. Ein Schutzstatus (z.B. Biotop) besteht nicht. Einer Verletzung naturschutzrechtlicher Belange im Sinne eines auszugleichenden Eingriffs oder einer Verletzung artenschutzrechtlicher Belange sind nicht zu erwarten.

1.3. 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 erweitert den Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Wiesachwiesen Nord, 1. Änderung“ und Verzahnt dies mit dem bebauten Bereich (§ 34 BauGB) an der Staufenstraße. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.
- Die Flächenobergrenze von 20.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO wird eingehalten. Die Größe des Änderungs-Plangebietes umfasst 549 m².
- Gründe, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des Verfahrens entgegenstehen, ergeben sich nicht.
- 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 werden ggf. geprüft und beachtet.

1.4. Geltungsbereich, Lage und Größe

Der Umfang der 2. Änderung beschränkt sich auf die Erweiterung des Geltungsbereiches ausschließlich um das Grundstück Flst.-Nr. 36/1.

1.5. Bestehendes Planungsrecht

Grundlage der 2. Änderung ist der seit dem 02.10.2003 rechtskräftige Bebauungsplan „Wiesachwiesen - Süd, 1. Änderung“ der wiederum aus dem seit 2000 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ebersbach/Schlierbach heraus entwickelt wurde.

Der bestehende Bebauungsplan weist das Gebiet als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO aus.

2. STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wiesachwiesen-Süd“ erlaubt mit der Einbeziehung des Grundstücks eine bauliche Nutzung innerhalb des gemäß § 6 BauNVO i.V.m. dem im geltenden Bebauungsplan festgelegten Spektrums.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Es gelten die bestehenden Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhe (TH 6,5m, FH 12,5m), die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Die Baugrenze wurde durch Planeintrag unter Berücksichtigung der Abstände zu den Nachbargrundstücken festgesetzt.

3. UMWELTBELANGE

3.1 Eingriffe / Artenschutz

Das Grundstück wird derzeit als Hausgarten und zur Freizeitgestaltung genutzt. Aufgrund dieser Nutzung und der damit verbundenen Vorbelastung werden mit der dann künftig zulässigen Nutzung keine Eingriffe erwartet, die einen Ausgleich erforderlich machen. Auch wird keine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange erwartet.

3.2 Sonstige Umweltbelange:

3.2.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

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

3.2.4 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.

3.2.5 Biologische Vielfalt/ Tier- und Pflanzenarten

Die Artenvielfalt, sowohl Flora als auch Fauna, ist aufgrund der bestehenden Nutzung als eher gering einzuschätzen.

Ein Vorkommen von geschützten und gefährdeten Pflanzenarten wird als unwahrscheinlich angesehen.

3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Die Fläche befindet sich am östlichen Rand eines weitgehend aufgesiedelten Mischgebiets. 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.

4. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig.

5. ERSCHLIESSUNG

Verkehrstechnisch ist das Grundstück von der Stufenstraße aus erschlossen. Bestehende Baulasten gestatten die weitere Erschließung über die davor liegenden Privatgrundstücke.