



Stadt Ebersbach  
an der Fils

# Beschlussvorlage

2022/145

Aktenzeichen: 621.41	Anlagen: 3
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Mündler, Hanna	Datum: 17.10.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss	
			Ja / Enth./	Nein
Ortschaftsrat Bünzwangen	14.11.2022	öffentlich	/	/
Ausschuss für Technik und Umwelt	15.11.2022	öffentlich	/	/
Gemeinderat	22.11.2022	öffentlich	/	/

## **Bearbeitungshinweise:**

- (X) Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- (X) Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

## **Tagesordnungspunkt:**

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Ortsstraße / Albershäuser Straße, 1. Änderung" in Ebersbach-Bünzwangen

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Festlegung des Verfahrens
- Aufstellungsbeschluss
- Anerkennung des Entwurfs der Verwaltung
- Anordnung der öffentlichen Auslegung

## **Beschlussantrag:**

1. Für den Bebauungsplan „Ortsstraße / Albershäuser Straße, 1. Änderung“ wird der Geltungsbereich gemäß dem Abgrenzungsvorschlag der Verwaltung (Anlage 1) abgegrenzt.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.
3. Für den Bebauungsplan „Ortsstraße / Albershäuser Straße, 1. Änderung“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung beschlossen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans „Ortsstraße / Albershäuser Straße, 1. Änderung“ in Ebersbach-Bünzwangen in der Fassung des Entwurfs vom 25.10.2022 wird anerkannt und die öffentliche Auslegung angeordnet.

## **Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:**

Der 2018 in Kraft getretene Bebauungsplan „Ortsstraße / Albershäuser Straße“ in Ebersbach-Bünzwangen beinhaltet u.a. Festsetzungen zur mittlerweile fertiggestellten Mehrzweckhalle. Als Außenanlage nutzt der TV Bünzwangen derzeit die westlich angrenzende Fläche, die im

Bebauungsplan als private Grünfläche ohne weitergehende Zweckbestimmung deklariert ist. Diese Festsetzung erlaubt es dem Verein zwar die Wiese weiterhin gelegentlich als Festwiese zu nutzen, eine intensivere Nutzung als Außensportgelände, bspw. mit festeingebauten Sporteinrichtungen, ist derzeit allerdings entsprechend dieser Festsetzung nicht möglich und war bislang auch nicht vorgesehen. Nachdem der Verein an die Verwaltung herangetreten ist um dort in einem mit der Wohnnachbarschaft verträglichen Umfang auch Freizeitsport und Training für einen Teil des vom Verein angebotenen Übungsprogramms durchführen zu können, ist es erforderlich die Zweckbestimmung dementsprechend zu erweitern.

Um das Baurecht für die Nutzung des Geländes als Außensportanlage zu schaffen, schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan einer zeichnerischen und textlichen Änderung zu unterziehen. Der Entwurf der Verwaltung sieht es vor, die bisherige private Grünfläche ohne Zweckbestimmung um die Zweckbestimmung „Sportplatz für Freizeitsport“ zu erweitern und zu konkretisieren. Im Übrigen soll die Beschaffenheit als Rasenfläche festgeschrieben werden. Gegen Einrichtung von Sportanlagen in untergeordnetem Umfang (z.B. Sprunggrube, Wurfbahn u.ä.) bestehen keine Bedenken.

Darüber hinaus sieht der Vorentwurf die Festsetzung eines Fuß- und Radwegs an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs vor, um in diesem Bereich eine sichere Fuß- und Radwegeverbindung abseits der Ortsstraße planerisch abzusichern. Eine Fortsetzung der Radwegeplanung über den Änderungsbereich hinaus soll aber in diesem Verfahren nicht erfolgen.

Um sicherzugehen, dass die Nutzung der bisherigen Grünfläche als Außensportanlage hinsichtlich des Lärmschutzes verträglich ist, hat die Verwaltung ein schalltechnisches Gutachten anfertigen lassen. Das Gutachten hat ergeben, dass die Nutzung der Fläche für Leichtathletik als unproblematisch anzusehen ist. Die Nutzung als Volleyballfeld und Bolzplatz ist zwar grundsätzlich möglich, muss hinsichtlich der Betriebszeiten aber eingeschränkt werden. Was die Nutzungszeiten und Sportarten anbelangt muss also mit dem Verein eine Vereinbarung getroffen werden, welche die Empfehlungen des Gutachtens zur einem nachbarschaftsverträglichen Betrieb berücksichtigt.

Da durch die geringfügige Änderung der bisherigen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Somit kann nach dem Aufstellungsbeschluss und der Anerkennung des Entwurfs der Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange begonnen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 813/3 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 813 und geht über eine Fläche von rund 3.000 m<sup>2</sup>.

**Finanzen und Leitbildkonformität:**

Produkt-/Auftragssachkonto: 00.00.00.00.00 0000000		
	<b>Erträge in €</b>	<b>Aufwendungen in €</b>
einmalig	0	0
jährlich	0	0

✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing				✓	

✓	Stadtplanung und Verkehr			✓		
✓	Soziales und Miteinander Leben	✓				
✓	Bildung und Kultur			✓		
✓	Jugend	✓				
✓	Freizeit	✓				
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft				✓	

**Anhörung / Beteiligung:**

(X) Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller  
Bürgermeister

Markus Ludwig  
Stadtbaumeister