

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zum BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet Erweiterung „Eichberg“

Der im Bebauungsplan Erweiterung Wohngebiet „Eichberg“ ausgewiesene Planungsraum befindet sich in direktem Anschluß an die vorhandene Bebauung in der Erschließungsstraße „Eichberg“ in Niedereschach und ist im Liegenschaftskataster bereits als Baugrundstück ausgemarkt. Formal gesehen liegt es im Außenbereich, so daß kein Baurecht vorhanden ist. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und soll aufgrund der konkreten Bebauungsabsicht des Grundstückseigentümers einem Planungsrecht für eine Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Gemeinde folgt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der konkreten Bedarfsanmeldung einer jungen Familie, die sich dauerhaft in Niedereschach ansiedeln möchte. Der Planungsraum ist nicht nur aufgrund der Eigentumsverhältnisse für den Bauherrn interessant, sondern auch aufgrund der direkten Nachbarschaft zum elterlichen Wohnhaus.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden. In Absprache mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Schwarzwald-Baar wurde das Verfahren gemäß §13b BauGB abgewickelt werden.

1. Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat Niedereschachs hat in seiner Sitzung am 27.02.2018 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes Erweiterung Wohngebiet „Eichberg“ beschlossen.

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Erschließungsstraße „Eichberg“ im Kernort Niedereschach an, im Westen befindet sich die bestehende Bebauung. Im Osten und Norden befinden sich unbebaute Flächen.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,10 ha. Es weist eine Ausdehnung von ca. 40 m in Ost-West-Richtung und im Mittel ca. 25 m in Nord-Süd-Richtung.

Die Höhenlage fällt von Norden in Richtung Süden zur Erschließungsstraße um einige Meter.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist der Standort als Grünland festgesetzt. In Absprache mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis kann das Planungsrecht von Wohnraum auf Basis des §13b BauGB geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit im Wesentlichen der Weiterentwicklung im Kernort Niedereschach und dient somit der Stärkung des ländlichen Raumes und der Standortsicherung einer von Bevölkerungsrückgang bedrohten Region. Die Gemeinde folgt der konkreten Bedarfsanmeldung eines privaten Investors.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der Abwicklung des Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß §13b Baugesetzbuch BauGB besteht keine Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde im Zuge des Planverfahrens eine artenschutzrechtliche Einschätzung von Doris Hug Landschaftsplanung, Furtwangen-Neukirch, erarbeitet, da die im Plangebiet vorhandenen Böschungsbereiche Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse vermuten lassen.

Um eine Verschlechterung der Habitatqualität eventuell vorhandener Zauneidechsen zu verhindern soll ein Ersatzhabitat in Form eines Lesesteinriegels von ca. 20 -30 m² angelegt werden. Dieser sollte ca. 2-3 m breit sein und eine Länge ca. 5-10 m besitzen. Auf einer Höhe von ca. 50 bis 80 cm müssen hierzu Steine aus örtlichem Gesteinsmaterial (Kalk) der Größe 20 – 20 cm Kantenlänge (ca. 60 %) aufgeschüttet werden, damit ein entsprechendes Lückensystem bilden kann. Diese werden wiederum mit ca. 20 % kleinerem Gestein mit einer Kantenlänge 10-20 cm bedeckt. Dies wurde derart im Bebauungsplan festgesetzt und von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Planung entsprechend des jeweiligen Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Ergebnistabellen zu den einzelnen Beteiligungsverfahren entnommen werden.

Die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13b Bau GB hatten keine wesentlichen Veränderungen zur Folge.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Die eventuellen negativen Auswirkungen der Ausweisung der Planfläche auf den Artenschutz sind im Besonderen in die Abwägung eingeflossen. Dies war für das politische Gremium der Gemeinde Niedereschach von wesentlicher Bedeutung im Zuge der Abwägungsentscheidung. Da eine Konfliktbewältigung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange in den weiteren Verfahren möglich ist, wurde am vorliegenden Planungskonzept festgehalten.