

GEMEINDE MITTELESCHENBACH



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „AM MOOSBACHGRUND“

TEXTBEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG NACH § 2A BAUGB

Entwurf i. d. F. vom 10.06.2026

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Textbebauungsplan.....	3
1.1	Plangebiet	3
1.2	Textliche Festsetzungen.....	3
1.3	Nachrichtliche Hinweise	3
1.4	Verfahrensvermerk	4
2	Begründung gemäß § 2a BauGB.....	5
2.1	Planerfordernis	5
2.2	Planverfahren	5
2.3	Übergeordnete Planungen.....	5
2.4	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	6
3	Umweltbericht.....	7
4	Aufstellungsvermerk.....	8

Anlage: Lageplan Geltungsbereich (Anlage zum Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Moosbachgrund“ vom 13.02.2025)

1 Textbebauungsplan

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des seit dem 16.09.1993 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 „Am Moosbachgrund“ der Gemeinde Mitteleschenbach.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke:

26/1, 330, 330/1, 330/14, 330/15, 330/16, 330/18, 330/19, 330/23, 330/24, 330/25, 330/26, 330/27, 330/28, 330/29, 330/31, 330/32, 330/35, 330/38, 330/6, 330/9, 340/1, 464/3, 465, 465/1, 465/2, 465/3, 465/5, 465/7, 465/8, 471/1, 471/4, 474/20 und 1593 in der Gemarkung Mitteleschenbach.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,3 ha.

Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets ist als Lageplan in der Anlage des vorliegenden Bebauungsplans beigelegt.

1.2 Textliche Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach:

Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. vom 01.01.2024, zuletzt geändert am 20.12.2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen im Plangebiet mit der Ausnahme von Anlagen für gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig.

Mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Moosbachgrund“ in der rechtskräftigen Fassung vom 16.09.1993 von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans unberührt und im vollen Umfang bestehen.

1.3 Nachrichtliche Hinweise

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen der E-ENERGIE Netz GmbH. Entsprechend dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. ist die E-ENERGIE Netz GmbH rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

1.4 Verfahrensvermerk

1. Die Gemeinde Mitteleschenbach hat in der Sitzung vom 13.02.2025. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2025 hat in der Zeit vom 08.01.2026 bis 09.02.2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2025 hat in der Zeit vom 08.01.2026 bis 09.02.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Mitteleschenbach, Rathausstraße 2, 91734 Mitteleschenbach, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Gemeinde Mitteleschenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Mitteleschenbach, den _____

Stefan Bußinger, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Mitteleschenbach, den _____

Stefan Bußinger, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Mitteleschenbach, den _____

Stefan Bußinger, Erster Bürgermeister

(Siegel)

2 Begründung gemäß § 2a BauGB

2.1 Planerfordernis

Am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Mitteleschenbach liegt das zu Beginn der 1990er Jahre vom Plangeber durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Am Moosbachgrund“ erschlossene Wohngebiet „Moosbachgrund“. Seitdem wurden fast alle Baugrundstücke des Wohngebiets mit Einzelwohnhäusern entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut. Unbebaut geblieben ist ein für zwei Einzelwohnhäuser vorgesehener Bereich im Osten des Wohngebiets.

Aufgrund des ca. 30 Jahre nach der Erschließung des Wohngebiets „Moosbachgrund“ und dem Auszug der dort aufgewachsenen Kinder eintretenden Generationswechsels, der bisher unbebaut gebliebenen Baugrundstücke im Osten des Wohngebiets und des hohen Siedlungsdrucks in der Region ist es für den Plangeber notwendig geworden, mögliche Fehlentwicklungen in dem Wohngebiet verhindern.

Während der Plangeber die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung als ausreichend erachtet, erlaubt die Festsetzung eines allgemeinen, nicht weiter eingeschränkten Wohngebiets nach § 4 BauNVO die Ansiedlung von baulichen Nutzungen, die dem Erscheinungsbild und der Struktur eines ländlichen Wohngebiets mit überwiegender Einfamilienhausnutzung nicht zuträglich sind. Zur Verhinderung von Fehlentwicklungen ergibt sich deshalb für den Plangeber gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung das Erfordernis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Der Bebauungsplan soll die Art der zulässigen baulichen Nutzung näher definieren und beschränken. Für geplante bauliche Nutzungen, die dem Wohngebiet nicht zuträglich sind, gibt es in den gemischten Bauflächen Mitteleschenbachs ausreichende Möglichkeiten.

2.2 Planverfahren

Da der vorliegende Bebauungsplan nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Moosbachgrund“ unverändert in Kraft bleiben, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 1-4c und 8-10a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und Umweltbericht (§ 2a BauGB).

2.3 Übergeordnete Planungen

Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Da der vorliegende Bebauungsplan keine für die Raumordnung bedeutsamen Festsetzungen enthält und der bisherige Bebauungsplan fast unverändert in Kraft bleibt, entspricht der vorliegende Bebauungsplan dem Anpassungsgebot.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Maßgeblich für das vorliegende Verfahren ist der seit dem 30.06.2006 wirksame FNP der Gemeinde Mitteleschenbach. Da der FNP das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauGB darstellt und der vorliegende Bebauungsplan weiterhin ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, entspricht die vorliegende Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot.

2.4 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen baulichen Nutzungen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Anlagen

- für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie
- ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Zulässig bleiben dort

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie
- ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Mit diesen Festsetzungen ist das Ziel verbunden, das Wohnen im Plangebiet zu stärken und die Ansiedlung störender Nutzungen, von denen eine Beeinträchtigung des Wohnens ausgehen kann, zu verhindern. Dies ist insbesondere wegen des nach 30 Jahren erfolgenden Generationswechsels im Baugebiet, der noch unbebaut gebliebenen Baugrundstücke im Osten des Wohngebiets und des hohen Siedlungsdrucks in der Region erforderlich.

Zugleich soll der Charakter eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne des § 4 BauNVO erhalten bleiben, das auch Raum für das Wohnen nicht störende, wohngebietsbezogene Versorgungs- und Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bietet. Zur Sicherung und Stärkung der ärztlichen Versorgung im ländlichen Raum bleiben weiterhin auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig. Hierdurch soll beispielsweise die Möglichkeit zur Ansiedlung einer Hausarztpraxis im Wohngebiet offengehalten werden. Damit bestehen im Plangebiet auch weiterhin mehr Nutzungsmöglichkeiten als in einem reinen Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Moosbachgrund“ in der am 16.09.1993 rechtskräftig gewordenen Fassung bleiben unverändert bestehen.

3 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter „Mensch“, „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Fläche“, „Wasser“, „Klima“, „Landschaft“ sowie „Kultur und sonstige Sachgüter“ ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bauleitplans.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung in einem bestehenden Wohngebiet näher definiert und punktuell eingeschränkt. Daraus ergeben sich keine Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu untersuchenden Schutzgüter. Der Umfang der bebaubaren Flächen, das Maß der baulichen Nutzung (definiert durch GRZ und GFZ), die überbaubaren Grundstücksflächen (definiert durch Baugrenzen) sowie die verbindlich festgesetzte Bepflanzung (definiert durch Erhaltungs- und Pflanzgebote) bleiben durch den vorliegenden Bebauungsplan unverändert.

In Folge des Bebauungsplans sind demnach keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“, „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Fläche“, „Wasser“, „Klima“, „Landschaft“ sowie „Kultur und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.

4 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Moosbachgrund“ der Gemeinde Mitteleschenbach wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 13.02.2025

geändert: 24.09.2025

10.06.2026

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Mittelleschenbach, den

Stefan Bußinger,
Erster Bürgermeister