


<p>Sitzungsvorlage Nr. 110/2019  Sitzung: Gemeinderat  Anlage(n):    Abgrenzungsplan vom 24.10.2019</p>	<p>Sitzung am 12.11.2019    AZ: IV-022.31; 621.41/Fs  Teilakte: Vollmaringer Weg/004  Erstellt: 24.10.2019</p>	
---	--	---

# SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

**Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu**

- **Aufstellungsbeschluss**

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Eutingen im Gäu verfügt über keine Bauplätze, welche an Bauwillige veräußert werden können. Die Nachfrage nach Wohnbauplätzen ist groß. Mit der Entwicklung neuer Wohnbauflächen soll jungen Leuten aus Eutingen oder den anderen Ortsteilen das Bauen in Ihrer Heimatgemeinde ermöglicht werden. Neben Grundstücken für Einfamilienhäusern wird eine verdichtete Bauweise durch Mehrfamilienhäuser angestrebt, um die Nachfrage nach Wohnungen decken zu können.

Mit der Erschließung des Baugebiets wurde ein Erschließungsträger beauftragt. Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt durch eine freiwillige Umlegung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vollmaringer Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Wohnbauentwicklung geschaffen werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollmaringer Weg“ umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha und ist im beigefügten Abgrenzungsplan vom 24.10.2019 dargestellt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

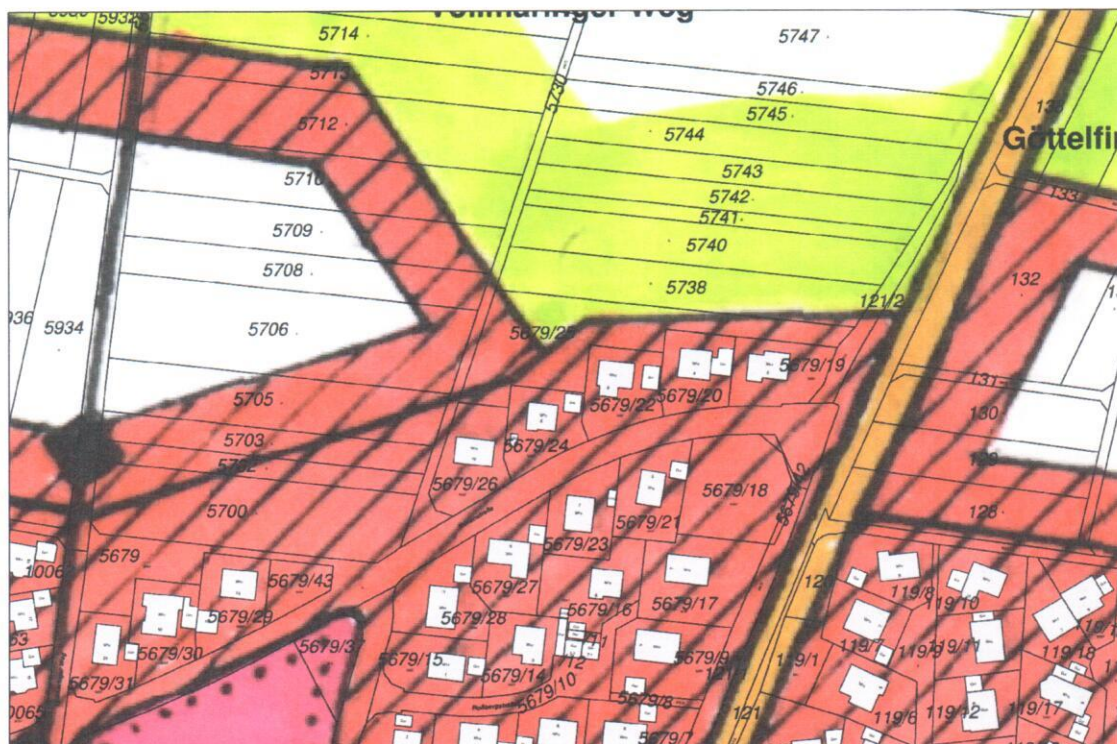
- Im Norden: durch die Flst. Nr. 5747, 5713 und 5730 (Feldweg in Teilen)
- Im Westen: durch die Flst. Nr. 5890 und 10067 (Vollmaringer Weg)
- Im Süden: durch die Flst. Nr. 5679/19, 5679/20, 5679/22, 5679/24, 5679/26, 5679 (Höhenstraße in Teilen), 5679/29, 5679/30 und 5679/31
- Im Osten: durch die Flst. Nr. 85 (Göttelfinger Straße, K4715) und 121/2

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke:

5746	5745	5744	5743	5742	5741	5740	5738	5679/25	5712
5710	5709	5708	5706	5705	5703	5702	5700	5679	5730 i. T. (Feldweg)

### Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist ein Teil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche ausgewiesen. Wegen der schräg verlaufenden Abgrenzung befinden sich einige Grundstücke zum Teil innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen „Wohnbaufläche“ und zum anderen Teil im Außenbereich. Andere Grundstücke, vor allem die Grundstücke zur Kreisstraße hin, sind Außenbereich und im Flächennutzungsplan nicht als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.



Sowohl der schräge Grenzverlauf, als auch die Nichtausweisung der Grundstücke entlang der Kreisstraße machen städtebaulich wenig Sinn, zumal auf der Ostseite der Kreisstraße im FNP auch „Wohnbauflächen“ ausgewiesen sind. Mit der Einbeziehung dieser Flächen in einen Bebauungsplan kann eine geordnete städtebauliche Arrondierung der Wohnbauflächen erreicht werden.

### Verfahren:

Für den im Außenbereich liegenden Teilbereich muss das Bebauungsplanverfahren nach § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ angewandt werden.

Die Anwendung des §13b BauGB in Verbindung mit § 13a und 13 BauGB ist jedoch nur für eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> zulässig.

Das Baugebiet „Vollmaringer Weg“ hat jedoch bei einer Gesamtfläche von ca. 3,9 ha und einer angenommenen Grundfläche von 0,4 etwas mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Grundsätzlich bestünde nun die Möglichkeit 2 Bebauungspläne aufzustellen. Einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB für die Einbeziehung der Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> und einen 2. Bebauungsplan im Regelverfahren für diese Flächen, die aufgrund der gesetzlichen Begrenzung der Gesamtfläche nicht mehr nach § 13b BauGB entwickelt werden dürfen.



2 Verfahren für ein Baugebiet und ein Umlegungsgebiet wäre für die Bürger und für das Verfahrensprozedere verwirrend. Im Vorfeld wurde daher mit der Höheren Verwaltungsbehörde beim Landratsamt und mit dem Regierungspräsidium abgestimmt, dass nur ein Verfahren durchgeführt wird.

In diesem Verfahren sollen 2 Teilabschnitte gebildet werden. Teilabschnitt A mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> wird nach § 13b in Verbindung mit § 13a und 13 BauGB durchgeführt. Für diesen Teilabschnitt können folgende Verfahrenserleichterungen in Anspruch genommen werden:

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind

kann abgesehen werden.

Der Teilabschnitt B muss im Regelverfahren nach § 1 und 2 BauGB entwickelt werden. Dieser Teilabschnitt muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Außerdem ist für diesen Teilabschnitt, anders als im Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a und 13 BauGB,

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.
- ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen.
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, zu machen.
- die Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB zu überwachen.
- eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1 zu erstellen.

Da die Gemeinde nur ein Verfahren durchführen möchte, können die verfahrensrechtlichen Aspekte nicht getrennt werden. Dies bedeutet, dass die

- Bürger- und Behördenbeteiligung
- die zusammenfassende Erklärung

entsprechend der Anforderungen im Regelverfahren durchgeführt wird.

Die Umweltaspekte können durch die gebildeten Teilabschnitte klar getrennt werden und werden je nach Abschnitt entweder nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a und 13 BauGB aufgearbeitet oder nach den Anforderungen des Regelverfahrens.

Die Bildung der beiden Teilabschnitte erfolgt im nächsten Verfahrensschritt, bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

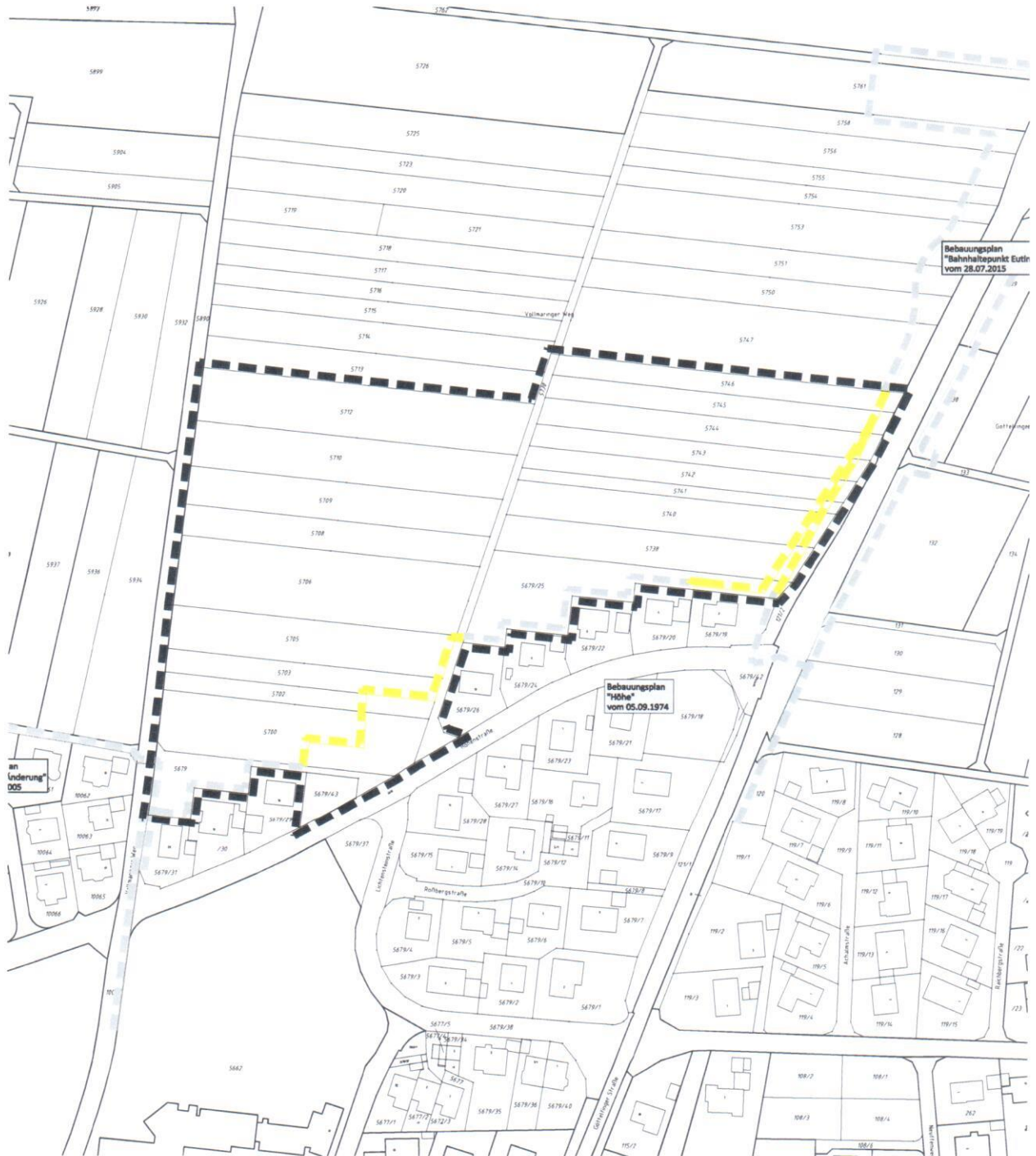
#### Billigung der Planung

Derzeit wird vom Planungsbüro in Zusammenarbeit mit dem Erschließungsträger und der Gemeinde ein Bebauungsplan-Entwurf erstellt. Anhand des ausgearbeiteten Entwurfs erfolgt dann die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

#### **Beschluss:**

**Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vollmaringer Weg“ wird gemäß den §§ 13b, 13a und 13 BauGB, sowie den §§ 1 und 2 BauGB eingeleitet.**

# BEBAUUNGSPLAN "VOLLMARINGER WEG" IN EUTINGEN I. GÄU GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU / LANDKREIS FREUDENSTADT ABGRENZUNGSPLAN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne



überplante Bereiche von bestehenden Bebauungsplänen

Maßstab:	1 : 2.500		Projektnummer:	12445
Gez./Geb. JJ/Gf	Datum	Änderungsvermerk	Planummer:	
	24.10.19	Abgrenzungsplan	12445 / abgr-1.1	
			Grundlage: ALK	



**BÜROGRÖRER**  
UMWELT + VERKEHR + STADT + ANGENIESSCHAFT

Büro Eutingen  
Delfensweg Str. 23  
72186 Eutingen  
Tel.: 07145/59769-0  
info@buero-groerer.de

Büro Überlingen  
Bahnhofstr. 18-20  
88602 Überlingen  
Tel.: 07551/83498-0  
info@ghoerer-arcitek.de