

Sitzungsvorlage

77/2020



Bearbeiter Jutta Fischer

Aktenzeichen 621.41 - Fs

Datum 29.09.2020

Aufstellung Bebauungsplan "Vollmaringer Weg" in Eutingen im Gäu - Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung - Billigung der geänderten Planunterlagen - Beschluss über die Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Bezug:

- Anlagen:**
1. Abwägungsprotokoll in der Fassung vom 28.09.2020
 2. Abgrenzungsplan in der Fassung vom 28.09.2020
 3. Lageplan-Entwurf mit Legende (2 x DIN A3, farbig, ohne Maßstab) in der Fassung vom 28.09.2020
 4. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.09.2020
 5. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 28.09.2020
 6. Begründungen in der Fassung vom 28.09.2020
 7. Umweltbericht in der Fassung vom 13.10.2020

Bereits zugegangen zur Sitzung am 26.05.2020, als Anlage zur Sitzungsvorlage Nr. 34/2020 sind:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 08.05.2020
- Bestandsplan über Biotope und Nutzungen in der Fassung vom 08.05.2020

Die Planunterlagen werden daher nicht erneut übersandt.

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Datum	TOP
1	Bezirksbeirat	Öffentlich	12.10.2020	1.2.
2	Gemeinderat	Öffentlich	13.10.2020	4.

Beschlussvorschlag:

1. Über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Bürger und Grundstückseigentümer, sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend der im Abwägungsprotokoll formulierten Abwägungsvorschläge entschieden.
2. Der Gemeinderat billigt für das weitere Verfahren und die öffentliche Auslegung folgende Planunterlagen:
 - Abwägungsprotokoll in der Fassung vom 28.09.2020
 - Abgrenzungsplan in der Fassung vom 28.09.2020
 - Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 28.09.2020
 - Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.09.2020
 - Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 28.09.2020
 - Begründungen in der Fassung vom 28.09.2020
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 08.05.2020
 - Umweltbericht in der Fassung vom 13.10.2020
 - Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 08.05.2020
3. Die vom Gemeinderat gebilligten Planunterlagen, sowie das Abwägungsprotokoll werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Finanzielle Auswirkung:

Einmalig:

In Folge:

überplanmäßig

außerplanmäßig

Haushaltsjahr:
Maßnahme
Sachkonto
Produkt

Haushaltsjahr/e:
Maßnahme
Sachkonto
Produkt

Weitere Ausführungen:

Sachverhalt:

I. Verfahren:

Der Gemeinderat hat am 12.11.2019 in öffentlicher Sitzung das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vollmaringer Weg“ eingeleitet.

Die Vorbereitungen für das Baugebiet „Vollmaringer Weg“, insbesondere die Umlegungsverhandlungen laufen bereits seit geraumer Zeit. Am 11. April 2019 wurde die erste städtebauliche Konzeption der Öffentlichkeit im Rahmen eines „Workshops“ vorgestellt. Die Teilnehmer hatten die Gelegenheit Ihre Wünsche und Vorstellungen zur Planung zu äußern.

Nach dem Workshop schritt die Planung weiter voran. Dem Gemeinderat wurden am 18.02.2020 zwei Varianten zur Vorberatung vorgelegt, sowie ein erster Entwurf der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften.

Der Gemeinderat regte in seiner Sitzung am 18.02.2020 an, die Erschließung so zu optimieren, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Anbindung des Gebietes zur Göttelfinger Straße möglich wird und die Verkehrsströme auch in diese Richtung gelenkt werden. Nach dem 18.02.2020 wurde neben dem Bebauungsplan auch die Erschließungsplanung weiterentwickelt. Das Ergebnis wurde im Bebauungsplan-Vorentwurf vom 08.05.2020 zusammengeführt und vom Gemeinderat am 26.05.2020 gebilligt.

Gemäß § 3 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, zu informieren. Außerdem ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung zu geben. Im Workshop am 11.04.2019 bestand bereits die Möglichkeit sich anhand einer ersten städtebaulichen Konzeption über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und diese mit der Verwaltung und dem Planungsbüro zu erörtern bzw. sich dazu zu äußern.

Ergänzend zur Beteiligung im Workshop wurden die vom Gemeinderat am 26.05.2020 gebilligten Planunterlagen in der Zeit vom 15.06.2020 bis 15.07.2020 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit hatte die Öffentlichkeit die Gelegenheit sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zum Bebauungsplan zu äußern und sich zu informieren. Parallel dazu wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen muss der Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beraten und entscheiden.

II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Bürger und Grundstückseigentümer:

Während der Auslegungsfrist gingen von 4 Bürgern Stellungnahmen ein. Diese sind im beigefügten Abwägungsprotokoll im Einzelnen aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung/des Planers, sowie einem Abwägungsvorschlag ergänzt.

III. Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.06.2020 frühzeitig am Verfahren beteiligt:

1. Landratsamt Freudenstadt
 - Höhere Verwaltungsbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
 - Gewerbeaufsichtsamt
 - Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde
 - Amt für Flurneuordnung
 - Landwirtschaftsamt
 - Vermessungsamt
 - Straßenbaumt
2. Stadtverwaltung Horb am Neckar
 - Baurechtsbehörde und Immissionsschutzbehörde
 - Stadtplanungsamt
 - Verkehrsbehörde
3. Netze BW GmbH
4. Handwerkskammer Reutlingen
5. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
6. Regionalverband Nordschwarzwald
7. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
8. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

9. Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald
10. Wehrbereichsverwaltung Süd
11. Deutsche Bahn AG
12. Eisenbahn-Bundesamt
13. Deutscher Wetterdienst
14. Zweckverband Gäuwasserversorgung
15. Zweckverband Eutingen-Hochdorf
16. Stadtverwaltung Nagold
17. Polizeipräsidium Pforzheim, Sachbereich Verkehr
18. Polizeipräsidium Pforzheim, Sachbereich Prävention
19. Deutsche Post Bauen GmbH
20. Vodafone BW GmbH
21. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
22. Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu
 - Hauptamt
 - Finanzverwaltung
 - Bauamt

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen 11 Stellungnahmen ein. Im beigefügten Abwägungsprotokoll sind die Stellungnahmen im Einzelnen ersichtlich. Diese wurden mit einer Stellungnahme der Verwaltung/des Planers und mit einem Abwägungsvorschlag ergänzt.

IV. Billigung der Planung und Öffentliche Auslegung

Die im Abwägungsprotokoll vom 28.09.2020 formulierten Abwägungsvorschläge sind in die Planunterlagen zur Gemeinderatssitzung am 13.10.2020 bereits eingearbeitet. In den Textteilen und den Begründungen sind die Änderungen/Ergänzungen grau hinterlegt.

An die frühzeitige Beteiligung schließt sich die in § 3 Abs. 2 BauGB geregelte öffentliche Auslegung der Planunterlagen an. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls zu beteiligen.

Vor der Öffentlichen Auslegung bzw. der Behördenbeteiligung sind die Planunterlagen vom Gemeinderat zu billigen.

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Eingegangene Stellungnahmen

Nr.	Behörde / TÖB	Beschluss	Kenntnisnahme
1.	Polizeipräsidium Pforzheim	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.	Deutsche Bahn AG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.	Verkehrsbehörde Horb a.N.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.	Vodafone BW GmbH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.	Zweckverband Gäuwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.	Netze BW	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.	Deutscher Wetterdienst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9.	RP Karlsruhe- Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10.	Landratsamt Freudenstadt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.	Regierungspräsidium Freiburg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nr.	Bürger	Beschluss	Kenntnisnahme
1.	Bürger 1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Bürger 2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Bürger 3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Bürger 4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

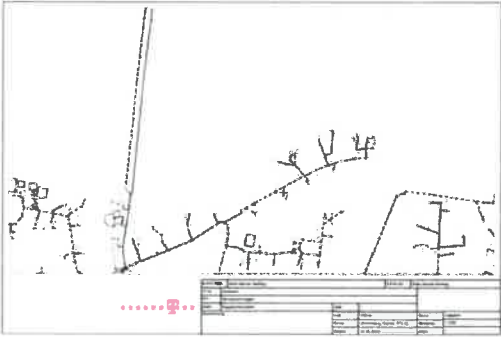
Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	Polizeipräsidium Pforzheim (Stellungnahme vom 12.06.2020)	
	wir haben zu dem Bebauungsplan weder Einwände noch Anregungen.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 2	Deutsche Bahn AG (Stellungnahme vom 15.06.2020)	
	die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauvorhaben.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Durch den Bebauungsplan werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	In den Unterlagen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass durch die Bahnanlage Emissionen auftreten können. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 3	Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 18.06.2020)	
	Wir danken für die wir Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Vollmaringer Weg in Eutingen“. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 3	 <p>Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Lageplan mit Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Baubeginn wird zum schnellstmöglichen Termin bekanntgegeben. Anregung wird jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Fachplanung berücksichtigt.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme wird zum schnellstmöglichen Termin bekanntgegeben. Anregung wird jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Fachplanung berücksichtigt.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 3	Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen. Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber !	Straßennamen/ Hausnummern und Mitbewerber werden nach bekanntwerden weiter gegeben. Anregung wird jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren behandelt. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Bitte Antworten nur noch an dieses Emailpostfach: FMB T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 4	Verkehrsbehörde Horb a.N. (Stellungnahme vom 22.06.2020)	
	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Einfriedigungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sofern private Grundstücke trotz der festgelegten Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen von notwendigen Sichtfeldern an Einmündungen betroffen sind, wird empfohlen, diese nachrichtlich im Lageplan darzustellen. Bei einer vorgesehenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ist ein Sichtfeld von 3 m / 30m, bei 50 km/h 3 m / 70 m, von sichtbehindernder Bebauung freizuhalten.	Sichtfelder 3 m / 30 m werden geprüft und falls erforderlich im Bebauungsplan eingetragen. <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Im Übrigen bestehen keine Einwendungen oder Anregungen der Verkehrsbehörde der Großen Kreisstadt Horb a.N. zu der Bebauungsplanung.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 5	Vodafone BW GmbH (Stellungnahme vom 24.06.2020)	
	vielen Dank für Ihre Informationen. Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Weitere Beteiligung wird zugesichert. <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 6	Zweckverband Gäuwasserversorgung (Stellungnahme vom 29.06.2020)	
	wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 09.06.2020 und bedanken uns für die Anhörung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Vollmaringer Weg".	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Die Maßnahme liegt innerhalb der Schutzzone III A des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Talmühlequelle des Zweckverbands Gäuwasserversorgung. Diese Quelle ist von elementarer Bedeutung für eine große Anzahl von Menschen im Verbandsgebiet, die aus der Quelle frisches Trinkwasser erhalten.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen


Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 6	Wir bitten deshalb unbedingt darauf hinzuwirken, dass im Rahmen der Bauausführung die Gefahr einer Beeinträchtigung dieser Quelle komplett ausgeschlossen wird.	In den Unterlagen des Bebauungsplanes wird bereits auf das Wasserschutzgebiet hingewiesen. Der bestehende Hinweis wird dahingehend ergänzt, dass im Rahmen der Bauausführung die Gefahr einer Beeinträchtigung dieser Quelle komplett ausgeschlossen werden muss. <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Wir weisen darauf hin, dass das aktuell vom ZV Gäuwasserversorgung erarbeitete Strukturgutachten als Ergebnis ein Defizit beim Wasserdargebot in Spitzenzeiten aufweist. Durch zusätzliche Bezugsrechte plant der ZV Gäuwasserversorgung dieses Defizit zu minimieren. Gleichwohl bitten wir darum durch geeignete Maßnahmen und Vorgaben im Bebauungsplan zum Wassersparen anzuregen (z.B. Nutzung von Grauwasser, Einbau von Zisternen).	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass ein entsprechender Hinweis zum Ergreifen von Maßnahmen des Wassersparens aufgenommen wird. Da im südlich angrenzenden Baugebiet keine Zisternen o.ä. festgesetzt sind, möchte die Gemeinde einheitliche Regelungen und diese Regelung im neuen Baugebiet ebenfalls nicht verbindlich festsetzen, jedoch durchaus zulassen. <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Sofern sämtliche Maßnahmen getroffen werden, die eine Beeinträchtigung der Taimühlequelle, im Rahmen der Bauarbeiten ausschließen, erhebt der Zweckverband Gäuwasserversorgung keine Bedenken gegen die Baumaßnahme. Laut Begrenzungsplan besitzt der Zweckverband Gäuwasserversorgung keine Versorgungsleitungen in dem geplanten Gebiet.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen


Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 7	Netze BW (Stellungnahme vom 01.07.2020)	
	<p>wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nehmen wie folgt Stellung: <u>Stellungnahme Stromversorgung - Ansprechpartner Frau Armbruster-Schneider -:</u></p> <p>Am Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplans führen 0,4-kV Erdkabel unseres Unternehmens. Die 0,4-kV-Erdkabel sind in beiliegendem Plan-ausschnitt blau markiert.</p>  <p>Die zur Versorgung des erweiterten Geltungsbereichs erforderlichen 20-kV- und 0,4-kV-Erdkabel werden grundsätzlich in öffentlichen Straßen und Wegen (Gehwegen) verlegt.</p>	<p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Wir bitten sie dazu, im Textteil zum Bebauungsplan einen Passus aufzunehmen der es uns erlaubt, unsere notwendigen Kabelverteilerschränke hinter den Rabattplatten auf dem Baugrundstück aufzustellen.</p>	<p>Entsprechende Festsetzung darf aus rechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan geregelt werden und ist deshalb unabhängig vom Verfahren im Rahmen der Kaufverträge zu regeln.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>


Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 7	<p>Zusätzlich werden für die Versorgung mit elektrischer Energie voraussichtlich zwei Umspannstationen erforderlich. Dazu Beantragen wir nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB die Ausweisung einer Fläche von je 5 m x 6 m Größe für die Errichtung der Umspannstationen.</p> 	<p>Der Anregung wird gefolgt, die Umspannstationen werden in den gewünschten Bereich platziert und im weiteren Verfahren in den Bebauungsplanunterlagen dargestellt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Die rechtliche Sicherung der Umspannstation erfolgt über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Wie in der beigefügten Planskizze dargestellt wäre es sinnvoll, die zukünftigen Standorte der Umspannstationen im Bereich der öffentlichen Grundstücksflächen zu platzieren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Umspannstation wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB gesichert.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Die von Ihnen vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung unserer geplanten Versorgungskabel, vor allem durch die Wurzelausbreitung, ausgeschlossen wird. Hierzu verweisen wir auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 7	Einen Bestandsplan im Maßstab 1:1000 und BBPL Zeichnerischer Teil Vorentwurf mit Umspannstation Standort haben wir beigelegt.	Bestandsplan und BBPL Zeichnerischer Teil mit Umspannstation Standort werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung berücksichtigt. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Weitere Bedenken oder Anregungen haben wir in diesem Stadium der Planung nicht vorzubringen. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Weitere Beteiligung wird zugesichert. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<u>Stellungnahme Erdgasversorgung - Ansprechpartner H. Kaiser:-</u>	
	In der Höhenstraße ist eine VGM 140 PEh vorhanden, die jedoch noch nicht in den Bestandsplan aufgenommen wurde. 	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Bei Interesse der künftigen Bauherren an einer Gasversorgung, können wir bei entsprechender Wirtschaftlichkeit, das geplante Baugebiet mit Erdgas versorgen. Gegen den Bebauungsplan bestehen im Übrigen seitens der Netze BW GmbH Erdgasversorgung keine Einwendungen.	Grundsätzlich besteht Interesse an einer Gasversorgung im Plangebiet. Eine Abstimmung mit der Netze BW GmbH erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 7	<p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren und an der Erschließungsplanung.</p> <p>Einen Lageplan der bestehenden Erdgasleitungen am Rande des Geltungsbereichs haben wir beigelegt.</p>	<p>Weitere Beteiligung wird zugesichert.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Lageplan wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 8	Deutscher Wetterdienst (Stellungnahme vom 03.07.2020)	
	<p>im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die frühzeitige Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu. Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.</p> <p>Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.</p>	<p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 9	Regierungspräsidium Karlsruhe (Stellungnahme vom 06.07.2020)	
	<p>als höhere Raumordnungsbehörde kommen wir in der Bewertung der o.g. Planung zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Für einen Teil des Bebauungsplangebietes ist im Regionalplan Nordschwarzwald sowohl ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wie auch für den Bodenschutz festgelegt.</p> <p>Nach Plansatz 3.3.3 G (10) sollen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für andere Nutzungen nur in einem unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden, wenn Alternativen außerhalb der Vorbehaltsgebiete fehlen.</p>	<p>Bei den Plansätzen 3.3.1. G (1) und 3.3.3 G (1) handelt es sich um Grundzüge der Raumordnung. Solche Grundzüge der Raumordnung sind gem. § 3 Absatz 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungsentscheidungen. Grundzüge der Raumordnung müssen nicht strikt beachtet werden (wie etwa Ziele (Z) der Raumordnung, vgl. § 4 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 ROG), sondern sie finden innerhalb der Abwägungsentscheidung Berücksichtigung, § 4 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 ROG.</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 9	<p>Fortsetzung S. 10 Auch Vorbehaltsgebiete für den Bodenschutz dürfen gemäß Plansatz 3.3.1 G (1) nur im unvermeidbaren Umfang in Anspruch genommen werden.</p>	<p>Fortsetzung S. 10 Dabei können die Grundsätze der Raumordnung anderen abwägungsrelevanten Fachbelangen (erhebliches Bedürfnis nach und Erforderlichkeit von Wohnraum) unterliegen.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Angesichts der im wirksamen Flächennutzungsplan für Eutingen dargestellten Wohnbauflächenpotenziale (westlich und östlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes) erschließt sich uns aus der Begründung noch nicht, weshalb der Eingriff in das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft notwendig und alternativlos ist.</p>	<p>Im Rahmen eines Verfahrens nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, sofern u.a. die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Für die Frage, ob die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird, ist die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet in den Blick zu nehmen. Dabei gilt zu beachten, ob die sich über den Bereich des Bebauungsplans hinausgehenden, übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans beeinträchtigt werden. Maßgeblich ist, ob der Flächennutzungsplan seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung im „großen und ganzen“ behalten oder verloren hat (BVerwG, Urteil v. 26.02.1999 – 4 CN 6.98).</p> <p>Der Flächennutzungsplan weist im Teilbereich B des Bebauungsplans „Vollmaringer Weg“ bereits Wohnbaufläche aus. Lediglich ein Teil der Fläche Teilbereich A ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Fläche des Teilbereichs A wird im Süden durch die bestehende Bebauung und sowohl westlich als auch östlich durch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen für den Wohnbau begrenzt. Der planerischen Konzeption des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet ist folglich zu entnehmen, dass innerhalb des vom Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ überplanten Bereich Wohnbaufläche vorgesehen ist und Wohnbau errichtet werden soll.</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungn.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 9		<p>Fortsetzung S. 11</p> <p>Die über den Bebauungsplan hinausgehenden übergeordnete Darstellungen des Flächennutzungsplans werden nicht beeinträchtigt, da sie selbst, in unmittelbar angrenzenden Flächen, Wohnbaufläche ausweisen. Es verbleibt im Flächennutzungsplan ein ausreichender Teil an Flächen für Landwirtschaft bestehen, sodass die Bedeutung des Flächennutzungsplans als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung im Großen und Ganzen erhalten bleibt. Die Einbeziehung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft im Teilbereich A des Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Ordnung erforderlich um die im Flächennutzungsplan vorhandene Lücke zwischen den Wohnbauflächen zu schließen.</p> <p>Ohne den Lückenschluss wären die landwirtschaftlichen Flächen sowohl im Süden, als auch im Westen von Wohnbaufläche umgeben, was für die Bewirtschaftung der Flächen ungünstig ist und das Konfliktpotenzial (Lärm, Staub, Spritz- und Düngemittel) zwischen Landwirtschaft und den Wohnbauflächen erhöht. Der Lückenschluss und die Festsetzungen im Bebauungsplan bewältigen diesen Konflikt, was einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient und sich positiv auf die Qualität der Wohnbauflächen auswirkt.</p> <p>Die Flächenverfügbarkeit der im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht gegeben. Diese können somit für den aktuellen Bedarf nicht entwickelt werden.</p> <p>Da der Flächennutzungsplan durch den Lückenschluss seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument nicht verliert und der Gesetzgeber mit § 13b BauGB die Möglichkeit eröffnet Wohnbauflächen auf Außenbereichsflächen zu entwickeln, ist die nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes ausreichend. Im Rahmen der FNP-Berichtigung ist kein Bedarfsnachweis erforderlich. Die Gemeinde nutzt die Chance zur städtebaulich sinnvollen und geordneten Arrondierung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauflächen.</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungn.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 9		<p>Abwägungsvorschlag zu S. 12</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Der Regionalverband Nordschwarzwald sowie das Landratsamt Freudenstadt erhalten Nachricht von diesem Schreiben.</p>	<p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10	Landratsamt Freudenstadt Höhere Verwaltungsbehörde (Stellungnahme vom 13.07.2020)	
	<p>zum Bebauungsplanentwurf „Vollmaringer Weg“ (Stand: 08. bzw. 26.05.2020) nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Allgemeine Ausführungen zur Planung Die Aufteilung des Plangebietes in 2 Verfahrensbereiche wurde bereits vorbesprochen und als möglich angesehen. Insoweit sind ein Verfahren nach § 13 b und gleichzeitig ein Regelverfahren für das Gesamtplangebiet durchführbar. Für den Bereich des Regelverfahrens ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben, da der Bereich dort als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Für den Bereich des 13 b-Verfahrens ist eine spätere Anpassung des Flächennutzungsplans zulässig.</p> <p>Anregungen und Hinweise 1. Die Begründung bezüglich des Flächenbedarfs ist relativ kurz und geht insbesondere auch nicht auf Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan ein. Hierzu sollten daher noch entsprechende Erläuterungen erfolgen. Auf die Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde wird hierzu hingewiesen.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich A nach Satzungsbeschluss nachrichtlich berichtet.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan wird sowohl unter IV. 1.1. Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Flächen für den Bodenschutz als auch unter IV. 1.2. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen darauf eingegangen, weshalb es erforderlich ist, für die Ausweisung des Baugebiets auf Flächen für Bodenschutz und Flächen der Landwirtschaft zurückzugreifen.</p> <p>Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschl. Verfahren, den bereits im FNP vorgesehenen Wohnbauflächen vorzuziehen. Die Inanspruchnahme der genannten Flächen dient der Zurverfügungstellung von dringend benötigten Wohnbauplätzen, welche schnellstmöglich realisiert werden sollen.</p> <p>Die Begründung wird jedoch aufgrund der Stellungnahme im Hinblick Flächenverfügbarkeit im Flächennutzungsplan ergänzt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10	<p>2. Im Abgrenzungsplan sind die beiden Verfahrensbereiche gekennzeichnet, nicht jedoch im Lageplan. Wir gehen davon aus, dass der Abgrenzungsplan Bestandteil der Satzung wird, damit dies eindeutig dokumentiert ist. Ggf. wäre auch eine Eintragung im Lageplan sinnvoll.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Kennzeichnung der beiden Verfahrensbereiche auch im Lageplan vorgenommen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>3. Auch in der Begründung sollten Größenangaben der beiden Verfahrensbereiche getrennt erfolgen, um auch die Vorgaben des § 13 b BauGB eindeutig nachvollziehen zu können.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Größe beider Verfahrensbereiche wird unter der Ziffer <i>III. 1. Flächenbilanz</i> im weiteren Verfahren einzeln aufgeführt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>4. An der Westseite des Plangebietes gibt es einen kleinen Grünstreifen mit einer Breite von 0,50 m. Dieser ist in Ziffer VI. 4.2 der Begründung als private Grünfläche bezeichnet. Außerdem gibt es unter Ziffer 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen Regelungen zu privaten Grünflächen. Im Lageplan und in der Legende finden sich aber nur öffentlichen Grünflächen. Hier sind daher u.E. Ergänzungen erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Textdokumente überarbeitet werden. Im ersten Entwurf war die Fläche als private Grünfläche vorgesehen. Danach hat sich die Gemeinde jedoch dafür entschieden eine öffentliche Grünfläche festzusetzen. Die ausgewiesene Grünfläche soll als Abstand zum „Vollmaringer Weg“ in öffentlicher Hand bleiben, wie bereits im Lageplan dargestellt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>5. Im Lageplan ist eine Fläche gekennzeichnet, die von baulichen Anlagen frei zu halten ist. Unter Ziffer IV. 4. ist dies erläutert. Stellplätze sind dort aber nicht erwähnt. Auch bei Stellplätzen handelt es sich aber um bauliche Anlagen. Wir empfehlen daher, dies in die Begründung noch mit aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass keine Regelungen auf den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, getroffen werden. Es wird lediglich auf die Regelung des § 22 StrG BW hingewiesen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10	<p>6. Ziffer 3.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen erwähnt einen Bereich „mit verdichteter Bebauung“. Wir gehen davon aus, dass dort der Bereich mit einer GZR von 0,6 gemeint ist. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte dies entsprechend konkretisiert werden, zumal auch kein Bereich zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern festgelegt wurde.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bezeichnung der „verdichteten Bebauung“ wird im weiteren Verfahren, wie bereits im Lageplan gekennzeichnet, als WA II bezeichnet.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>7. Wie bereits mehrfach dargelegt, sind die Regelungen unter Ziffer 5.1 und 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen so nicht möglich. Wir haben hierzu zwischenzeitlich einen Formulierungsvorschlag an das Büro Gfrörer übermittelt, der auch für diesen Bebauungsplan entsprechend übernommen werden könnte.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Formulierungsvorschlag wird, wie bereits besprochen, übernommen. Die Absprache erfolgte erst, nachdem die frühz. Beteiligung bereits begonnen wurde.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>8. Unter Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Regelungen zu den von Bebauung freizuhaltenen Flächen getroffen. Diese widersprechen sich aber unseres Erachtens. Zum einen ist dort die Fläche zwischen Baugrenze und Straßenfläche erwähnt und zum anderen wird auf § 22 StrG verwiesen. Es kann sich daher wohl nur um die Fläche im Anbauverbot der Kreisstraße handeln und nicht um sonstige Flächen zu Straßen. Für den Bereich des straßenrechtlichen Anbauverbots gibt es aber bereits eine Bauverbotsregelung. Bei Errichtung von Anlagen in diesem Bereich wäre daher eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich und nicht nur eine Genehmigung oder Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Die Regelungen sind daher aufeinander abzustimmen.</p>	<p>Die Festsetzung wird entsprechend umformuliert und korrigiert. Bei der Fläche „zwischen den Baugrenzen und der Straßenfläche“ handelt es sich um die nach § 22 StrG von Bebauung freizuhaltenen Anbauverbotsfläche der Kreisstraße im Osten. Zudem wird ein entsprechender Hinweis zum § 22 StrG aufgenommen, wonach sich bereits aus dieser Vorschrift allein ein Verbot der Errichtung von Hochbauten jeglicher Art und baulichen Anlagen ergibt und eine zusätzliche Festsetzung über Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, entbehrlich wird. Vgl. Ziff. 6 Planungsrechtliche Festsetzungen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>9. Unter Ziffer 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist ein Entwässerungsgraben erwähnt. Diesen können wir aber dem Lageplan bzw. der Legende nicht entnehmen. Dies sollte daher geprüft und ggf. korrigiert werden.</p>	<p>Die Darstellungen im Lageplan und in der Legende wurden geprüft und teilweise überarbeitet.</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10		<p>Abwägungsvorschlag zu S. 16</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>10. Wie bereits mehrfach hingewiesen handelt es sich bei der Formulierung „ausdrücklich nicht erwünscht“ wie in Ziffer 16 der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht um eine Regelung. Diese Pflanzenarten sollten daher ausdrücklich ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Pflanzliste wurde fälschlicherweise nicht unter den Punkt „Hinweise“ aufgenommen. Da die Pflanzliste lediglich eine Empfehlung darstellt, ist die Regelung „ausdrücklich nicht erwünscht“ unter dem Punkt „Hinweise“ zulässig. Die Pflanzliste wird im weiteren Verfahren aus den Festsetzungen genommen und bei den Hinweisen ergänzt.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>11. Bei dem in Ziffer 5 der Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen erwähnten „Entwässerungsgenehmigungsverfahren“ ist u.E. nicht klar, ob hier der Bebauungsplan oder das Baugenehmigungsverfahren gemeint ist. Wir empfehlen, dies zu konkretisieren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Regelung über das Entwässerungsgenehmigungsverfahren konkretisiert.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>12. Wir regen an zu prüfen, ob die Regelungen über Dachaufbauten gemäß Ziffer 1.2 der örtlichen Bauvorschriften auch auf Flach- oder Pultdächer anwendbar und gewünscht sind.</p>	<p>Regelung wurde überprüft. Die Festsetzung über Dachaufbauten sind für die Dachformen klar formuliert und anwendbar.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10	<p>13. Bei der Regelung über Werbeanlagen unter Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften ist u.E. nicht klar, ob mehrere Anlagen mit 1 m² Größe zulässig sind oder ob dies die Gesamtgröße aller Anlagen sein soll. Wir empfehlen eine entsprechende Konkretisierung.</p>	<p>Die Formulierung unter Ziffer II. 2 der örtlichen Bauvorschriften wird dahingehend konkretisiert, dass je Baugrundstück Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von insgesamt 1 m² zulässig sind.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>14. Als Einfriedungen sind gemäß Ziffer 3.3 der örtlichen Bauvorschriften auch Mauern bis 1,20 m Höhe zulässig. Gleichzeitig sind gemäß Ziffer 3.4 Stützmauern bis 1,50 m Höhe an den Grundstücksgrenzen zulässig. Bei einer Einfriedungsmauer auf der Stützmauer würde sich ggf. eine Wandhöhe von 2,70 m Höhe ergeben. Hier sollte geprüft werden, ob dies so gewünscht ist.</p>	<p>Aufgrund der Regelung, dass Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen und Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen geregelt werden, ist der genannte Fall nicht umsetzbar. Regelung wird deutlicher formuliert.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>15. Unter Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften ist geregelt, dass Stellplätze im zugehörigen Stauraum von Garagen zugelassen werden können. Dies kann u.E. aber nur für Stellplätze gelten, die nicht nach den Maßgaben der LBO erforderlich sind und sollte daher auch entsprechend formuliert werden.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der Hinweis unter Punkt 4 gestrichen wird. Somit obliegt der Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung, ob solche Stauräume angerechnet werden können.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>16. Für Mehrfamilienhäuser werden gemäß Ziffer 5 der örtlichen Bauvorschriften maximal 8 oberirdische Stellplätze zugelassen. Eine generelle Zulassung zur Ausführung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann hieraus nicht abgeleitet werden. Wir empfehlen daher einen Hinweis auf die neu zu formulierenden Regelungen unter Ziffer 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.</p>	<p>Die Regelung steht nicht im Zusammenhang mit Ziffer 5 der örtlichen Bauvorschriften. Die 8 oberirdische Stellplätze können entsprechend der Regelung der Nr. 5.2. der planungsrechtlichen Festsetzungen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche genehmigt werden.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10 ff	Landratsamt Freudenstadt, Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt	
	<p>Anregungen und Hinweise 1. Soweit Außenbereichsflächen überplant werden, entstehen mit Rechtskraft des BPlanes die Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge. Soweit die vorhandenen Bebauungspläne „Höhe“ und „Bahnhaltapunkt Eutingen Nord“ überplant werden, kann sich eine weitere Beitragspflicht ergeben.</p>	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>2. Die gesamte Erschließungsanlage kann als Abrechnungseinheit abgerechnet werden.</p>	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>3. Parkflächen sind nur dann erschließungsbeitragspflichtige Kosten, wenn sie ein unselbständiger Teil der Erschließungsanlage sind. Es sollte sich aus dem Plan ergeben, ob die Parkflächen selbständig oder unselbständig sind.</p>	<p>Im BBP muss nicht dargestellt werden, ob die Parkflächen selbständig oder unselbständig sind. Die Anregung wird außerhalb des BBP-Verfahrens berücksichtigt.</p> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>4. Laut Umweltbericht ist ein Ausgleich auf öffentlichen Flächen und auf Privatflächen vorgesehen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und die Zuordnung sind im BPlan zu regeln. Um die Kostenerstattungsbeiträge rechtssicher abrechnen zu können, muss eine genaue Zuordnung erfolgen, welches Grundstück mit Flst.Nr. welchen Eingriff verursacht, wie dieser konkret ausgeglichen wird und welche Kosten genau für dieses Grundstück dafür anfallen. Dabei sind folgende Fälle zu unterscheiden und auch näher zu erläutern: a) Ausgleich für Erschließungsanlagen – Abrechnung über den Erschließungsbeitrag b) Ausgleich komplett auf dem Baugrundstück – kein Kostenerstattungsbeitrag c) Ausgleich in einer externen Ausgleichsmaßnahme und</p>	<p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen von Teilbereich B sollen auf das gesamte Gebiet umgelegt werden. Da die Gemeinde innerhalb des BBPs ausreichende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen plant, werden keine planexternen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für die künftigen Bauherren entstehen die gleichen Bedingungen. Das Pflanzgebot PFG 1 wurde aufgrund des erforderlichen Abstands zu landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Gleichzeitig kann diese Maßnahme als Ausgleich bilanziert werden. Die erstmalige Herstellung des Entwässerungsgrabens i.V.m. dem PFG1 übernimmt die Gemeinde. Die Anregung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird daher unabhängig vom Verfahren geregelt.</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10	<p>d) Ausgleich teilweise auf dem Baugrundstück und teilweise extern. Bei den Fällen a und b) wird eine Zuordnung mit Flst. Nr. und Kosten aus Rechtssicherheitsgründen empfohlen. Bei den Fällen c) und d) muss die o.g. Zuordnung zwingend erfolgen. Sofern der Ausgleich auf privaten Grundstücken erfolgt und keine separate Abmarkung vorgenommen wird, entstehen für die privaten Grünflächen ebenfalls Erschließungsbeiträge.</p>	<p>Abwägungsvorschlag zu S. 19</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 10 ff	<p>Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 13.07.2020)</p>	
	<p>Allgemeine Ausführungen zur Planung Ein nach dem Naturschutzrecht geschütztes Gebiet wird von der Planung nicht betroffen. Der Bebauungsplan soll im Verfahren für einen Teilbereich von 10.000 m² nach §13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.</p>	<p>Durchgeführt wird ein Verfahren nach § 13b BauGB, nach welchem Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden können.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Wir gehen davon aus, dass die Voraussetzungen hierfür vorliegen.</p>	<p>Die Voraussetzungen des § 13b BauGB sind erfüllt (s. städtebaul. Begründungen s. 3-4).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>In diesem Fall ist für diesen Bereich ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, wobei der Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG weiterhin zu beachten ist. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann verzichtet werden (§ 13a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind jedoch in den bauleitplanerischen Abwägungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 und Abs. 7 BauGB). Unter Berücksichtigung der untenstehenden Anregungen kann der Planung durch die untere Naturschutzbehörde zugestimmt werden.</p>	<p>Der Artenschutz wird durch den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausreichend berücksichtigt. Die Umweltbelange werden durch die städtebauliche Begründung und den Umweltbericht für den Teilbereich B ebenfalls berücksichtigt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10	<p>Anregungen und Hinweise 1. Um vermeidbare Beeinträchtigung von im Gebiet vorkommenden Fledermäusen zu minimieren, wird angeregt, die Festsetzungen zu Beleuchtungsanlagen dahingehend zu konkretisieren, dass verbaute Leuchtmittel ausschließlich nach unten abstrahlen.</p>	<p>Der Anregung wird bereits dahingehend gefolgt, dass unter Ziffer 7 der Hinweise in den planungsrechtlichen Festsetzungen auf die Verwendung von streulicharmen Leuchttypen mit abgestrahltem Licht verwiesen wird. <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>2. Es wird angeregt, in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen, dass die im Planungsgebiet vorkommende Baumhöhle durch einen geeigneten Höhlennistkasten ersetzt wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt. <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>3. Es wird angeregt, in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen, dass die Standortwahl, des im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlene Flachkasten für Fledermäuse, sowie des oberstehenden Höhlennistkastens für entsprechende Vogelarten durch eine geeignete Fachperson zu wählen ist.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und Entsprechendes in den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt. <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>4. Damit die in Ziffer 2 u. 3 genannten Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde kontrollierbar sind, sind sowohl die Durchführung der Maßnahme mittels Fotografie als auch der gewählte Standort mittels Luftbild-Lagekarte an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.</p>	<p>Da sich die o.g. Kästen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden ist kein öffentlich-rechtlicher Vertrag erforderlich. <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10	5. Um den Funktionserhalt der verhängten Kästen zu sichern, wird angeregt in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen, dass die Gemeinde eine jährliche Funktionskontrolle durchführt.	Der Anregung wird gefolgt und Entsprechendes in den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt. <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	6. Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange des Artenschutzes einer Abwägung durch die Kommunen nicht zugänglich sind.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	7. Im Umweltbericht werden Ökopunkte aus Teilbereich A (13b) für Punktdefizite in Teilbereich B verwendet. Dies ist grundsätzlich möglich. Wir gehen aber davon aus, dass die Umsetzung der Maßnahmen von der Gemeinde geprüft und ggf. gemäß § 178 BauGB durchgesetzt wird.	Der Anregung wird bereits durch die Festsetzung unter Ziffer 13 bzw. 15 der planungsrechtlichen Festsetzungen gefolgt. <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	8. Es wird angeregt in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen, dass die dort genannten zulässigen Gehölze für Baumpflanzungen nicht optional, sondern als obligat zu werten sind, jedoch Abweichungswünsche mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen werden können.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde möchte den künftigen Eigentümern die Wahl der Pflanzungen selbst überlassen und gibt daher lediglich Empfehlungen ab. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	9. Es wird angeregt, die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen zu machen.	Der Anregung wird gefolgt und die planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Punkt 13 ergänzt. <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10	10. Es wird empfohlen entlang des Vollmaringer Weges (entlang Nord-Süd Achse und somit im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes) Strauchpflanzungen vorzunehmen. Dies würde sowohl der örtlichen Fledermausfauna als Leitlinie, als auch dem Landschaftsbild und der Reduktion der Emissionen des Straßenbetriebes auf angrenzende Wohngrundstücke dienen.	Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Erweiterung des Baugebiets in Richtung Westen geplant ist (s. auch Flächenausweisung im Flächennutzungsplan). Somit stellt der Vollmaringer Weg in diesem Bereich keinen Siedlungsrand dar. Aus städtebaulichen Gründen soll deshalb auch lediglich im Norden eine entsprechende Gebietsrandeingrünung umgesetzt werden. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 10 ff	Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 13.07.2020)	
	Allgemeine Ausführungen zur Planung Das Gebiet liegt in der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Talmühlequelle des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Anregungen und Hinweise 1. Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Aufstellung einer Konzeption zur ordnungsgemäßen Entwässerung essentiell. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder indirekt in ein Gewässer eingeleitet werden ohne Vermischung mit Schmutzwasser. Sollten wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und Belange entgegenstehen kann davon abgesehen werden.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	In der planungsrechtlichen Festsetzung (Stand: 26.05.2020) ist unter 9. aufgeführt, dass das anfallende unbelastete Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal abgeleitet und gesammelt, verdunstet und versickert werden soll. Eine entsprechende Detailplanung liegt nicht vor.	Eine ordnungsgemäße Entwässerung kann sichergestellt werden. Der wasserrechtliche Antrag wird im Rahmen der Fachplanung (Erschließungsplanung) erarbeitet und mit der Fachbehörde frühzeitig abgestimmt. Die Fachplanung läuft bereits parallel zum BBP-Verfahren und wird in absehbarer Zeit mit dem WWA abgestimmt.

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10	<p>Fortsetzung S. 22 In einer Fachplanung ist zu überprüfen, inwieweit diesem Punkt Rechnung getragen werden kann und ob gegebenenfalls separate wasserrechtliche Verfahren erforderlich werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag zu S. 23 <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>2. Für eine dezentrale Entwässerung von Dachflächen sind nur wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien mit verwitterungsfester Beschichtung zugelassen (siehe Verordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Materialien zur Dacheindeckung von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, nicht zulässig sind (s. Planungsrechtl. Festsetzungen Ziff. 13). <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>3. Der Bebauungsplan sollte erst dann als Satz beschlossen werden, wenn alle wasserwirtschaftlichen Belange geklärt sind.</p>	<p>Das wasserrechtliche Verfahren ist Teil der Fachplanung und wird daher unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erarbeitet. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 10 ff	Landratsamt Freudenstadt, Untere Landwirtschaftsbehörde (Stellungnahme vom 13.07.2020)	
	<p>Allgemeine Ausführungen zur Planung Die zu überplanende Fläche ist im Regionalplan teilweise als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Der überwiegende Teil ist als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nach der Flurbilanz ist dieser Bereich wegen den sehr guten Standorteigenschaften für die Landwirtschaft als Vorrangflur I eingestuft. Es handelt sich hier um Böden mit der besten Ertragsfähigkeit im Landkreis Freudenstadt. Durch die Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen. Es bestehen erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Aufgrund der guten Bodeneigenschaften befindet sich bereits in den textl. Festsetzungen ein Hinweis zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10	<p>Anregungen und Hinweise 1. Wir regen dringend an, die Ausweisung östlich vom geplanten Bebauungsgebiet vorzunehmen, da im Regionalplan hier eine Bebauung vorgesehen ist.</p>	<p>Gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sind Vorbehaltsgebiete solche Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Nutzungen (in vorliegendem Fall: Landwirtschaftliche Nutzung) vorbehalten bleiben sollen. Diesen Gebieten ist innerhalb einer Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen (bauliche Nutzung) ein besonderes Gewicht beizumessen. Bereits aus dem Wortlaut der Vorschrift ergibt sich, dass Vorbehaltsgebiete für die genannte Nutzung vorbehalten werden sollen, aber nicht müssen. Innerhalb von Vorbehaltsgebieten können durchaus andere, als die vorbehaltene, Nutzungen zulässig sein. Innerhalb der vorzunehmenden Abwägung zwischen der Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebiets als solches, wie es vorbehalten ist und der konkurrierenden Nutzung ist es zulässig und möglich, der konkurrierenden Nutzung ein noch größeres Gewicht beizumessen und diesem einen Vorrang gegenüber dem Vorbehaltsgebiet zu gewähren.</p> <p>Das Erfordernis zur Ausweisung des Bebauungsplans „Vollmaringer Weg“ ergibt sich aus einer hohen Nachfrage an Wohnbauplätzen und des daraus resultierenden Bedarfs.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Abgrenzung der geplanten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan weder für eine geordnete städtebauliche Entwicklung noch für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sinnvoll ist. Die landwirtschaftlichen Flächen reichen im aktuellen FNP zwischen die ausgewiesenen, geplanten Wohnbauflächen. Dadurch wären diese landwirtschaftlichen Flächen künftig sowohl im Süden, als auch Westen und Osten von Wohnbauflächen eingeschlossen. Hierbei ergeben sich Konflikte zwischen der Landwirtschaft und den Bewohnern (Lärm, Staub, erforderliche Abstände von Spritz- & Düngemittel). Aus diesem Grund möchte die Gemeinde die gemeindeeigenen Flächen und die Regelung des § 13b BauGB zur Entwicklung von Flächen im Außenbereich nutzen.</p> <p>Aufgrund der hohen Wertigkeit der Böden wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1 der Hinweise angeordnet, dass der Oberboden „getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden ist“.</p>


Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10	<p>2. Das Vorhaben ist in zwei Planungsabschnitte aufgeteilt. Für den Teil B wurde ein Umweltbericht erstellt. Hier können die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden. Der Bereich A wird nach § 13 b BauGB durchgeführt. Es wurde auf eine Umweltprüfung verzichtet. Sollten für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, so bitten wir um Beteiligung.</p>	<p>Abwägungsvorschlag zu S. 25</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen für den Teilbereich B können vollständig innerhalb des Bebauungsplans vorgenommen werden. Für den Teilbereich A ist kein Ausgleich erforderlich. Die Anregung wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 10 ff	Landratsamt Freudenstadt, Untere Forstbehörde	
	Von der Planung ist kein Wald betroffen. Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgetragen.	<p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 10 ff	Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt	
	Allgemeine Ausführungen zur Planung Aus straßenrechtlicher Sicht sprechen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.	<p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	Anregungen und Hinweise Der Lageplan sollte an die 2019 ausgebaute Kreisstraße 4715 mit Geh- und Radweg angepasst werden (siehe Anlage)	<p>Der Lageplan der 2019 ausgebauten Kreisstraße wird nachrichtlich im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10		Lageplan zur 2019 ausgebauten Kreisstraße wird zur Kenntnis genommen. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 10 ff	Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsicht	
	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 10 ff	Landratsamt Freudenstadt, Flurneueordnungsstelle	
	Laufende oder geplante Flurneueordnungsverfahren sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 10 ff	Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt	
	Die Flurstücksnummern 5679/44, 5710, 5746, 5741/1, 5742/1, 5743/1, 5744/1, 5745/1, 5746/1 sollten in der Graphik dargestellt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Der Lageplan wurde auf Grundlage von älteren Katasterdaten erstellt. Diese werden im weiteren Verfahren aktualisiert. Die Flurstücksnummern werden im Lageplan übernommen. Die Flurstücke 5679/44 und 5746/1 konnten jedoch nicht in nahem Umfeld des Geltungsbereichs gefunden werden. <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 10 ff	Landratsamt Freudenstadt, Kreisbrandmeister	
	Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m ³ / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich.	Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.	Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.	Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.	Anregung muss von den Eigentümern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 11	Regierungspräsidium Freiburg (Stellungnahme vom 13.07.2020)	
	<p>B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p>	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p>	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Ein ingenieurgeologische Übersichtsbegehung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Anregung wird an das entsprechende Ingenieurbüro weitergegeben.</p> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Hinweise werden nachrichtlich in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 11	<p>Fortsetzung S. 28 Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wieder-befeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p>	
	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 11	<p>Grundwasser Auf die Lage des Plangebiets in der Zone III des Wasserschutzgebietes „WSG Talmühlequelle ZV Gäu-Wasservers.“ (LUBW-Nr.: 237216) wird in den Unterlagen zu Bebauungsplan hingewiesen.</p>	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen.</p>	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamt. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
Bürger 1	Stellungnahme vom 25.06.2020	
	ich habe mir die Planung angesehen und nehme dazu wie folgt Stellung:	
	Meiner Meinung nach sollte im Baugebiet kein Spielplatz ausgewiesen werden. Das Baugebiet wurde entwickelt um möglichst viel Bauplatzfläche zu entwickeln. Mit der Ausweisung des Spielplatzes gehen mindestens 2 Bauplätze verloren, welche für die dringend notwendige Wohnbebauung benötigt wird.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Den Grundstückseigentümern wird eine Bauverpflichtung auferlegt, damit zeitnah Bauplätze einer Wohnbebauung zugeführt werden. Gleichzeitig verzichtet man hier auf Wohnbaufläche. Das passt nicht zusammen.	<input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Außerdem ist es nicht gerecht, dass die jetzigen Grundstückseigentümer die Kosten für den Spielplatz tragen müssen, obwohl dieser derzeit nicht erforderlich ist. Die Spielplatzfläche auf der Gemeinbedarfsfläche ist selbst dann noch völlig ausreichend wenn das Gebiet „Vollmaringer Weg“ aufgesiedelt ist. Ob man dann bei einer weiteren Baulandentwicklung im Westen des Vollmaringer Wegs einen Spielplatz bauen muss, kann zu diesem späteren Zeitpunkt entschieden werden.	Bereits heute kann die Gemeinde mit den vorhandenen Spielplätzen nicht die Empfehlungen für Spielplatzgrößen nachkommen. Die ARGE BAU 1987 sieht die Ausweisung von Spielplatzflächen von 2 m ² – 4 m ² je Einwohner und damit im Kernort Eutingen ca. 6.000 m ² vor. Aus diesem Grund sieht es die Gemeinde bereits jetzt als erforderlich einen Spielplatz für das bestehende Wohngebiet, das geplante Wohngebiet „Vollmaringer Weg“ und die künftige Entwicklung als erforderlich. Die Kostentragung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird daher unabhängig davon mit dem Erschließungsträger geklärt. Da der Spielplatz jedoch nicht ausschließlich für die Bewohner des neuen Baugebiets vorgesehen ist, werden die Gesamtkosten nicht vollständig auf das Baugebiet umgelegt und dem Baugebiet nur anteilig Kosten zugeschlagen. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
Bürger 2	Stellungnahme vom 28.06.2020	
	<p>zum Bebauungsplan Vollmaringer Weg in Eutingen im Gäu möchte ich wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Der im Bebauungsplan vorgesehene Spielplatz ist aus meiner Sicht für das neue Baugebiet nicht notwendig, da in unmittelbarer Nähe des Vollmaringer Weges der erweiterte Spielplatz neben dem Kindergarten Fantadu ist. Durch diesen Spielplatz ist meiner Meinung nach die Spielplatzversorgung für dieses neue Bebauungsgebiet ausreichend abgedeckt. Im Zuge des Flächenverbrauches bzw. der Versiegelung von Flächen könnte anstatt des Spielplatzes ein bis zwei Bauplätze auf der entsprechenden Fläche ausgewiesen werden. Das Ziel sollte sein, landwirtschaftliche Flächen für den Anbau von Lebensmitteln zu erhalten. Zudem bedeutet jeder Spielplatz auch zusätzliche Arbeit für den örtlichen Bauhof, der bereits mit der Pflege in den Teilorten sowie diverser anderer Aufgaben beschäftigt ist.</p> <p>Falls die Spielplatzlösung dennoch weiterverfolgt werden sollte, ist meiner Meinung nach eine klare Abgrenzung des Spielplatzes zu den Privatgrundstücken sicherzustellen (z.B. Hecke, Zaun etc.).</p> <p>Zudem sollte auf den Zuschlag des Feldweges nördlich der Flurstücks Nr. 5679/29 und 5679/43 zum Spielplatz verzichtet werden. Zum einen ist aufgrund der engen Grenzabstände fraglich, wie hier eine Abgrenzung zwischen spielenden Kindern sowie deren Eltern und den Privatgrundstücken gesichert werden kann. Zum Anderen geht der Weg, der bisher zur Naherholung für jedermann hin zum Vollmaringer Weg genutzt wird, verloren. Derzeit nutzen insbesondere auch viele Hundebesitzer und andere Bürger den Feldweg, um zum Vollmaringer Weg zu gelangen.</p>	<p>Auf den Abwägungsvorschlag und die Begründung zu Bürger 1 wird verwiesen.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Einzäunungen und Bepflanzungen werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Spielplatzplanung geklärt. Eine Abgrenzung ist bereits aus Sicherheitsaspekten erforderlich.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Feldweg wird nicht zum Spielplatz zugeschlagen und soll lediglich als Leitungstrasse in Form einer öffentlichen Grünfläche gesichert und angelegt werden. Im weiteren Verfahren wird eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen dem Spielplatz und dem bisherigen Feldweg bzw. der künftigen öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Der Feldweg verliert mit dem Bau des Spielplatzes seine Funktion, da der Spielplatz auf jeden Fall eingezäunt werden muss. Diese Funktion würde er aber auch verlieren, wenn statt des Spielplatzes Bauplätze geschaffen würden.</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bürger 2</p>	<p>Fortsetzung S. 33 Auch müssten bei notwendigen Kanalsanierungsarbeiten (Oberflächen Entwässerungskanal Stützen) eine mögliche Überbauungen wie der genannte „Tunnel aus Zweigen“ komplett entfernt werden. Auch in Anbetracht der Größe des Spielplatzes ist es aus meiner Sicht nicht vertretbar, diesen durch diese Maßnahme noch größer zu gestalten.</p>	<p>Abwägungsvorschlag zu S. 33 <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>Bürger 3</p>	<p>Stellungnahme vom 14.07.2020</p>	
	<p>erstmalig vielen Dank für das freundliche und informative Gespräch bezüglich dem Bebauungsplan Vollmaringer Weg. Leider haben wir erstmalig im Mitteilungsblatt vom 19.06.2020 den Plan gesehen und waren auch überrascht wie weit die Planung bereits fortgeschritten ist.</p> <p>Das Flurstück 5714, welches mir und meiner Schwester [REDACTED] zu gleichen Teilen gehört, grenzt ja direkt an das geplante Projekt an. Wir hätten großes Interesse daran, dieses Grundstück noch in das neue Baugebiet zu integrieren und bieten hiermit das Flurstück der Gemeinde Eutingen zu den besprochenen Modalitäten an. Das Nachbargrundstück 5713 von [REDACTED] wurde ihnen ja ebenfalls angeboten.</p>	<p>Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Aufgrund der Regelung des § 13b BauGB, mit welchem BBP bis zum 31.12.2019 aufzustellen sind, wurde bereits im Jahr 2019 der Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ im beschl. Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Sofern der Geltungsbereich eines aufgestellten Bebauungsplanes verändert wird, ist ein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich. Da die Regelung des § 13b BauGB eine Aufstellung nicht mehr zulässt, wäre der geänderte BBP / Geltungsbereich im Regelverfahren aufzustellen / zu beschließen. Der gültige Flächennutzungsplan weist aktuell für die genannten Flächen „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Somit wäre zusätzlich eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich. Hinzu kommt, dass für die gemäß § 13b BauGB einbezogene Fläche kein Ausgleich erforderlich ist. Ausgleichsflächen sind begrenzt und Ausgleichsmaßnahmen verursachen Kosten, die das Baugebiet tragen muss. Die genannten Bedingungen bringen somit neben erhöhten Kosten für die Gemeinde, eine große Zeitverzögerung mit sich, welche die Gemeinde aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum nicht verantworten kann.</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
Bürger 3		<p>Fortsetzung S. 34 Hinzu kommt, das bei einer FNP-Änderung der Bedarf nachzuweisen ist. Da der Gemeinde lt. Gültigem FNP noch geplante Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, könnte der Bedarf ohne Flächentausch nicht nachgewiesen werden. Aus den genannten Gründen ist es nicht möglich, weitere Grundstücke in den Geltungsbereich miteinzubeziehen. Die Abgrenzung des aufgestellten BBPs Vollmaringer Weg basiert auf dem aktuellen Bedarf an Wohnbauplätzen der Gemeinde und der Begrenzung an überbaubarer Fläche nach § 13 b BauGB.</p> <p> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen </p>
	Ich denke für die Gemeinde wäre es von Vorteil dieses attraktive Baugebiet um die angebotenen Flächen zu erweitern, da ja bei uns in Eutingen eine recht knappe Bauplatzsituation gegeben ist.	<p>Wie oben dargelegt, wäre eine Einbeziehung der Flächen für die Gemeinde wegen der höheren Kosten für den Ausgleich, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die zeitliche Verzögerung kein Vorteil.</p> <p> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen </p>
	Über eine positive Rückmeldung würden wir uns freuen.	<p> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen </p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
Bürger 4	Stellungnahme vom 07.07.2020	
	<p>gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf erhebe ich als Eigentümer des Flurstücks Nr. 5713 am Vollmaringer Weg form- und fristgerecht Einspruch.</p>	<p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Mein Flurstück [REDACTED] ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde (Internetseite der Gemeinde vom 30.06.2020, Flächennutzungsplan vom 16.10.2018) zum größten Teil als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Südwestlichen Teil ist eine kleine Teilfläche als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Grundstück wird derzeit als Ackerland bewirtschaftet. Das südlich angrenzende Flurstück 5712 wird im Flächennutzungsplan mit mehr als der Hälfte der Fläche ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und wird ebenfalls als Ackerland bewirtschaftet. Beide Grundstücke haben keinen Aufwuchs (z.B. Obstbäume). Auf der Ostseite meines Grundstücks grenzt ein Feldweg an. Unmittelbar dahinter befinden sich die Flurstücke Nr. 5744, 5745 und 5746. Im Flächennutzungsplan sind sie zur Gänze als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und werden auch als solche bewirtschaftet. In dem vorgesehenen Bebauungsplan "Vollmaringer Weg" werden die umliegenden und bisher als landwirtschaftliche Grundstücke ausgewiesenen Parzellen Nr. 5712, 5744, 5745 und 5746 zur Gänze als Baugrundstücke ausgewiesen. Die Grenze zum Bebauungsplan soll künftig direkt entlang der südlichen und der östlichen Parzellengrenze verlaufen.</p>	<p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Es ist nicht nachvollziehbar und es wird auch nicht begründet, warum die umliegenden Grundstücke in ein Bebauungsplanverfahren einbezogen werden und mein Grundstück nicht. Durch das Einkreisen meines landwirtschaftlichen Grundstücks mit Baugrundstücken wird die landwirtschaftliche Bewirtschaftung meines Grundstücks erschwert und der Wert des Grundstückes vermindert</p>	<p>Die Abgrenzung eines Baugebiets legt der Gemeinderat fest. Der Gesetzgeber sieht nicht vor, dass die Einbeziehung oder auch Nichteinbeziehung einzelner Grundstücke begründet wird. Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Es findet kein „Einkreisen“ des Grundstücks von Bürger 4 statt. Das genannte Flurstück bleibt weiterhin durch landwirtschaftliche Wege im Osten und Westen sowie landwirtschaftliche Flächen im Norden erschlossen.</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bürger 4</p>	<p>Fortsetzung S. 36 (z.B. durch die Benutzung als Hundeklo, oder die Erschwernisse beim Wenden von Fahrzeugen, Beschwerden beim Ausbringen von Gülle etc.).</p>	<p>Fortsetzung S. 36 Eine Bewirtschaftung und landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin gegeben. Die Planung nimmt auf die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstücks Rücksicht. Diese wurde so geändert, dass an das landwirtschaftliche Grundstück zunächst eine private Grünfläche angrenzt, welche das Außenbereichswasser aufnimmt. Dann schließt sich eine Hecke an. Die Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, dass dort nur Sträucher bis zu einer Wuchshöhe von 4 m verwendet werden. Damit kann auch der im Nachbarrecht vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten werden und eine Pflege der Hecke ist möglich ohne, dass das landwirtschaftliche Grundstück genutzt werden muss. Durch die geänderte Anordnung der Hecke, sowie der Pflanzenauswahl wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht erschwert oder beeinträchtigt. Eine Wertminderung des landwirtschaftlichen Grundstücks wird deshalb nicht gesehen.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>In den Verfahrensunterlagen wird auch nicht begründet, warum der Bebauungsplan nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wird, sondern die vorherige Änderung des Flächennutzungsplans gezielt entfallen soll.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer IV. 1.3. auf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan eingegangen. Für den Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ wurde beschlossen, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Aufgrund der Überschreitung der zul. überbaubaren Fläche wird das Bebauungsplanverfahren in Kombination mit einem Regelverfahren durchgeführt. Im Rahmen von beschleunigten Verfahren können Bebauungspläne auch dann aufgestellt werden, wenn sie von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan muss dabei nicht in einem gesonderten Verfahren geändert oder ergänzt werden sondern ist im Wege der Berichtigung anzupassen, vgl. § 13b S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bürger 4</p>		<p>Fortsetzung S. 37 Mit der geplanten Abgrenzung des BBP-Verfahrens und den ausgewiesenen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen geschaffen werden. Die Begründung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Der Bebauungsplan sieht entlang der gesamten Südgrenze meines Grundstücks einen 3 m breiten Pflanzstreifen in Form einer Hecke vor. Aus der im Bebauungsplan angegebenen Pflanzliste lässt sich ableiten, dass sich eine bis zu 10-12 m hohe Hecke entwickeln kann und soll. Im Süden der Hecke verläuft unmittelbar und auf ganzer Länge die vorgesehene Baulinie. Eine Pflege der Hecke ist im Norden nur über mein Grundstück möglich. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich wer Eigentümer der Hecke werden soll. Der bisherige Eigentümer der landwirtschaftlichen Fläche, die Gemeinde oder der künftige Eigentümer eines Baugrundstücks nach Zuschnitt der Bauflächen. Demnach ist auch nicht geklärt, wer für die Bewirtschaftung, insbesondere die Unterhaltung der Hecke auf der gesamten Länge verantwortlich sein wird.</p>	<p>Wie bereits ausgeführt, wird die Hecke aus Pflanzen bestehen, deren Wuchshöhe bis zu 4 m beträgt. Bei Pflanzen bis zu 4 m schreibt das Nachbarrechtsgesetz ein Abstand von 2 m zum benachbarten Außenbereichsgrundstück vor. Dieser Abstand kann eingehalten werden, da zwischen Hecke und landwirtschaftlichem Grundstück die 2 m breite private Grünfläche liegt.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Die Hecke beeinträchtigt mein als Ackerland genutztes Grundstück massiv in Form von Beschattung, Wasser- und Nährstoffentzug des Bodens. Die Hecke muss regelmäßig zurückgeschnitten werden, damit die Äste und Zweige nicht auf mein Grundstück wachsen. Die Hecke soll direkt ab Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Die Unterhaltung des nördlichen Bereichs Hecke wie auch das Abfahren des Schnittguts wäre damit nur über meine Ackerfläche möglich. Hierfür verweigere ich meine Zustimmung.</p>	<p>Zuständig für die Unterhaltung und Pflege sind die künftigen Grundstückseigentümer. Die gesetzl. Abstandregelungen müssen und können eingehalten werden. Um der Anregung nachzukommen, wird im weiteren Verfahren die Baufläche reduziert und eine private Grünfläche mit einem Breite von 2,00 m vorgesehen, auf dem das anfallende Außenbereichswasser gesammelt und abgeleitet werden kann. Erst daran anschließend soll eine Hecke zur Eingrenzung des Gebiets gepflanzt werden. Ebenso wird ein Abstand mit der Baugrenze zur Pflanzbindung vorgesehen.</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bürger 4</p>		<p>Fortsetzung S. 38 Diese Regelung ermöglicht den künftigen Eigentümern eine ausreichende Bewirtschaftung der Hecke von beiden Seiten. <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Seite 4, Nr. 2, Absatz 3 heißt es: "Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter". Dieser Aussage wird widersprochen. Mein Grundstück wird durch die vorgesehene Heckenpflanzung sehr deutlich und nachhaltig beeinträchtigt. Eine Abwägung von Schutzgütern hat nicht bzw. nicht hinreichend stattgefunden. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die Belange der Landwirtschaft in Form von § 1 Abs. 6 Nr. 8 b Baugesetzbuch hinsichtlich meines Grundstücks nicht berücksichtigt worden.</p>	<p>Sofern der Bürger 4 eine mögliche Verletzung der Abwägungsbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB geltend macht, so ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG handelt. Das besagte Flurstück liegt nicht innerhalb eines Natura 2000 Gebiets, weshalb dieser Belang nicht abwägungserheblich ist. Was die Belange der Land- und Forstwirtschaft nach § 1 Abs. 7 Nr. 8b BauGB anbelangt, sei darauf hingewiesen, dass diese Belange durchaus erkannt und innerhalb der Abwägung, insbesondere durch die geänderte Planung, gem. § 1 Abs. 7 BauGB von der Gemeinde berücksichtigt wurden. Dabei kommt der Gemeinde eine planerische Gestaltungsfreiheit zu (BVerwGE 34, 301). Vorliegend wurde dem notwendigen und dringenden Interesse der Gemeinde zur Schaffung weiterer Bauplätze einschließlich der hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahme in Form der Heckenbepflanzung stärkeres Gewicht beigemessen. Die Festsetzung der Hecke entlang der landwirtschaftlichen Fläche dient weiterhin dem Schutz und der Einhaltung von Schutzabständen von Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Flächen (Pflanzenschutzgesetz). Außerdem kommt man mit der Pflanzung der Hecke der Anregung der Naturschutzbehörde nach, welche eine optische Trennung zwischen Innerortslage und Außenbereich wünscht. <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu - Göttelfingen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB 10.06.2020 bis 16.07.2020 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 15.06.2020 bis 15.07.2020

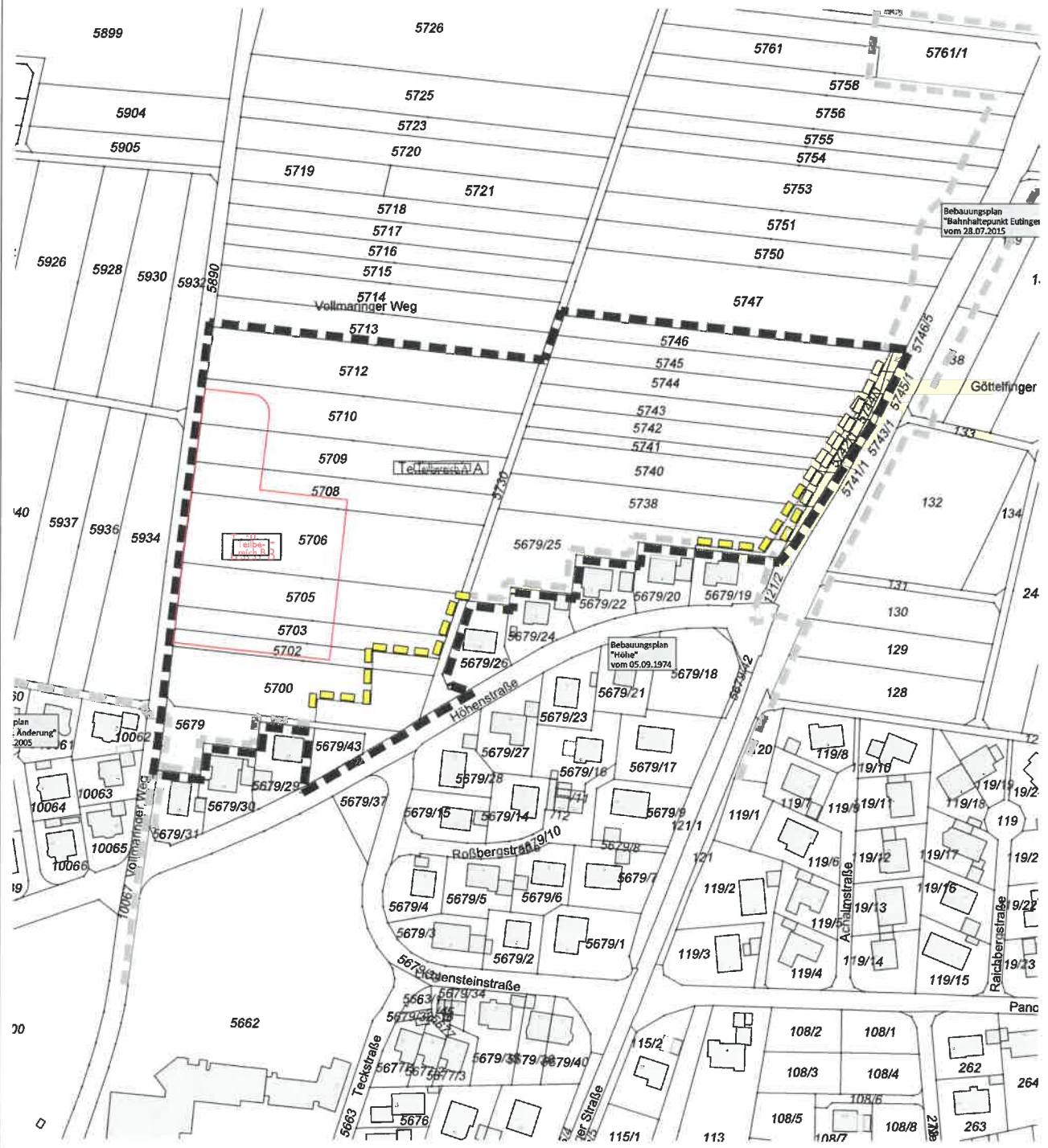
Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bürger 4</p>	<p>Falls dies nicht gewünscht ist, beantrage ich zur Vermeidung der Beeinträchtigung meines landwirtschaftlichen Grundstücks den geplanten 3 m breiten Heckenstreifen vollständig aus dem Verfahren zu nehmen und den Streifen analog der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung mit niederen Pflanzen bis ca. 1,50m Höhe zu kultivieren. Die aus der Bauordnung und dem Nachbarrecht vorgegeben Mindestabstände sind vollständig einzuhalten. Dies betrifft insbesondere auch die Anlage von Gartenmauern, Zäunen und Gartenhäusern entlang meines Grundstücks.</p>	<p>Die Einhaltung von Abstandsvorschriften erfolgt nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg und obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Danach ist bei Hecken mit einer Höhe bis 1,80 m mindestens einen Abstand von 0,5 m, bei einer höheren Hecke ein entsprechend größerer Abstand einzuhalten, vgl. § 12 Abs. 1 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg. Gesetzl. Vorschriften sind grundsätzlich einzuhalten und können durch Regelungen in einem Bebauungsplan nicht verändert oder aufgehoben werden. Zusätzlich wird die Hecke im weiteren Verfahren um 2 m in Richtung Süden verschoben. Einzäunungen, Mauern oder Gartenhäuschen sind weder innerhalb der privaten Grünfläche noch innerhalb des Pflanzgebots zulässig, was in den Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt ist.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Diesbezüglich sind entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Ich beantrage daher mein Grundstück 5713 und sinnvollerweise auch das Grundstück 5714 auch zur Arrondierung der Bauflächen in das Bebauungsplanverfahren aufzunehmen.</p>	<p>Der Geltungsbereich kann aufgrund der Regelung des 13b BauGB nicht mehr verändert werden, s.o.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

BEBAUUNGSPLAN "VOLLMARINGER WEG"

IN EUTINGEN I. GÄU

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU / LANDKREIS FREUDENSTADT

ABGRENZUNGSPLAN



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- aufzuhebender Geltungsbereich genehmigter Bebauungspläne
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs genehmigter Bebauungspläne
- Aufteilung BBP Verfahrensart
A= beschl. Verfahren § 13b BauGB
B= Regelverfahren
(s. textl. Festsetzungen)

Maßstab: 1 : 2.500		Projektnummer: 12445	
		Plannummer: 12445/abgr_1.3	
Gez./Geb.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK
JJ/Gf	24.10.19	Abgrenzungsplan Aufstellungsbeschluss	
WJ/Gf	08.05.20	Aufteilung in Teilb. A und B nach Verfahrensart ergänzt	
WJ/Gf	28.09.20	Kataster aktualisiert	

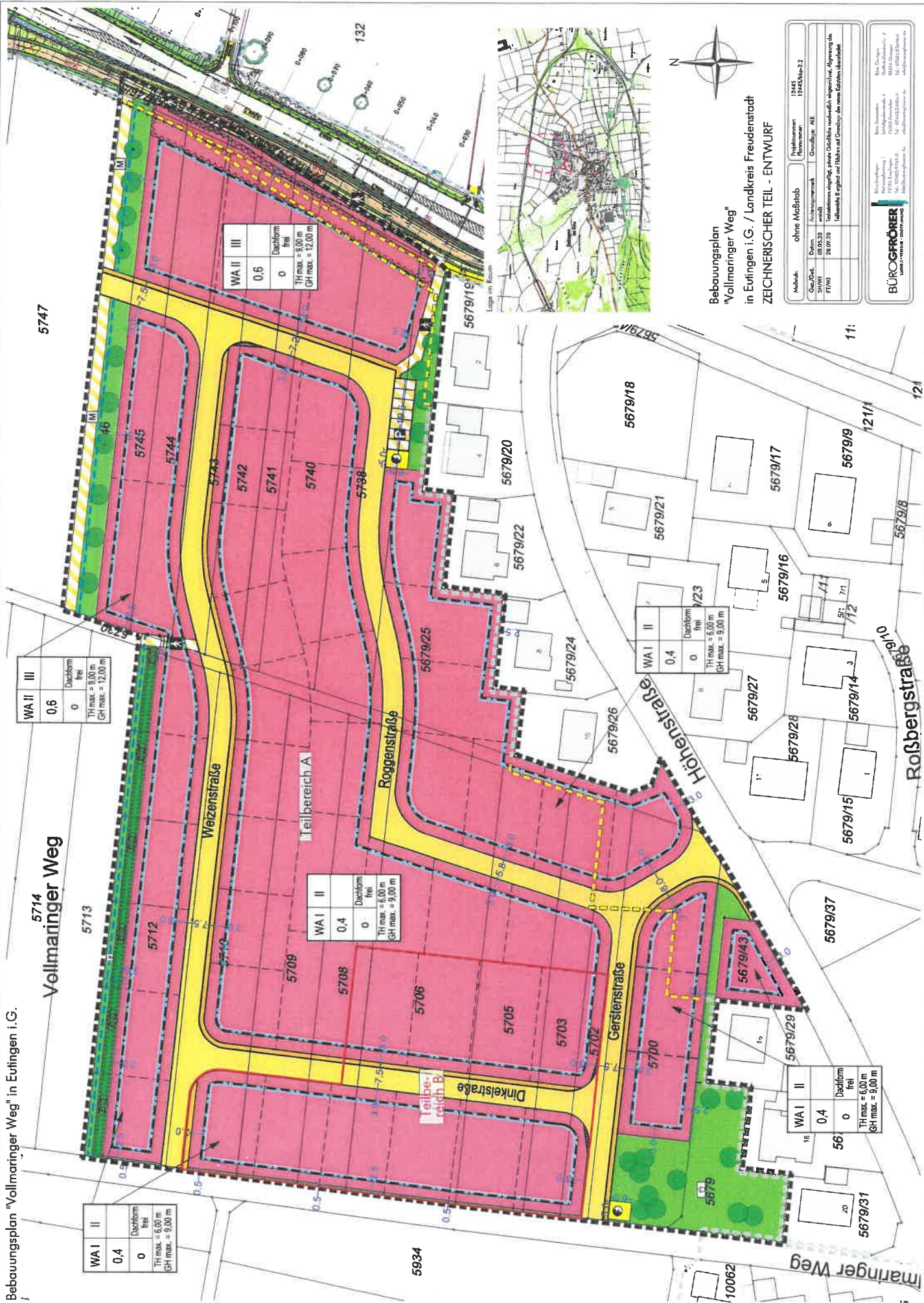
BÜROGRÖRER
Umwelt - Verkehr - Stadtplanung

Büro Emplingen
Hohenzollerweg 1
72186 Emplingen
Tel.: 07485/9749-0
info@buero-groerer.de

Büro Dorntellen
Schießgrabenstraße 4
72280 Dorntellen
Tel.: 07443/24056-0
info@buero-groerer.de

Büro Owingen
Gottlieb-Owinger-Str. 2
83696 Owingen
Tel.: 07551/83498-0
info@buero-groerer.de

Bebauungsplan "Vollmaringer Weg" in Eutingen i.G.



WA II	III
0,6	Dachform frei
0	TH max. = 9,00 m
	GH max. = 12,00 m

WA I	II
0,4	Dachform frei
0	TH max. = 6,00 m
	GH max. = 9,00 m

WA I	II
0,4	Dachform frei
0	TH max. = 6,00 m
	GH max. = 9,00 m

WA I	II
0,4	Dachform frei
0	TH max. = 6,00 m
	GH max. = 9,00 m

WA II	III
0,6	Dachform frei
0	TH max. = 9,00 m
	GH max. = 12,00 m



Bebauungsplan
"Vollmaringer Weg"
in Eutingen i.G. / Landkreis Freudenstadt
ZEICHNERISCHER TEIL - ENTWURF

Modell:	ohne Maßstab	Projektnummer:	12445
Gen./Dat.:	08.05.20	Plannummer:	12445/Reb-2.2
ST/WV:	28.09.20	Genehmigt:	AKS
PT/WV:		Genehmigt:	AKS

Titelblatt E-Regel und Flächen- und Flächen- oder Grenzlinie-Übersicht

BÜROGRÖRER
Landschaftsarchitekten

Stb. Partner:
Stadtplatzstraße 4
72525 Oettingen
Tel. 07141 949-0
info@buero-groerer.de

Stb. Partner:
Stadtplatzstraße 2
72525 Oettingen
Tel. 07141 949-0
info@buero-groerer.de

Bebauungsplan "Vollmaringer Weg" in Eutingen i.G. Zeichnerische Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
siehe Nutzungsschablone:

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise	Dachform frei

T_{Hmax} = maximale Traufhöhe
 G_{Hmax} = maximale Gebäudehöhe

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Baugrenzen offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Geh- & Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschafts- und Radweg (gemischte Verkehrsfläche)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB)

hier: Umspannung

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche hier: extensives Grünland
- private Grünfläche
- Spielplatz auf öffentlicher Grünfläche

FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- 8.1 Wassergraben auf privaten Grundstücksflächen zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Außengebiet
 - verzögerte Ableitung zum geplanten RW-Kanal
 - der Grundstückseigentümer ist für die Pflege des Grabens verantwortlich
 - eine Überbauung oder eine Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Pflanzgebiet großkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen
 - der festgesetzte Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden
 - empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste
- Heckenpflanzung auf privaten Grünflächen (PFG1)
 - die Pflanzung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten
 - für die Unterhaltung (Pflege) und für mögliche Ersatzpflanzungen ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.
- Pflanzbindung Einzelbaum
 - die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen
 - Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase

SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbauverbot Kreisstraße (§ 9 Abs.1 Nr.23 und Abs.6 BauGB)

UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Gebäudebestand
 - Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
 - aufzuhebender Geltungsbereich genehmigter Bebauungspläne
 - Geltungsbereiche "Teilbereich B"
- Aufteilung BBP Verfahrenstypen
 A= beschl. Verfahren § 13b BauGB
 B= Regelverfahren (s. textl. Festsetzungen)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB): _____
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: _____
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB): _____
- Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: _____
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB): vom _____ bis _____
- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 Abs. 7): _____
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB): _____
- Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit: _____
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB): vom _____ bis _____
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 Abs. 7): _____
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB): _____
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten): _____
- Anzeige § 4 GemO Landratsamt Freudenstadt _____
-
- Stempel / Unterschrift _____
- Ausgefertigt: _____
- Eutingen i.G., den _____
- Armin Jöchle, Bürgermeister

Bebauungsplan "Vollmaringer Weg" in Eutingen i.G. / Landkreis Freudenstadt ZEICHNERISCHER TEIL - ENTWURF - LEGENDE

Maßstab: -	Projektnummer: 12445		
	Plannummer: 12445/bbp_2.2a		
Gez./Geß.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK
SH/WJ	08.05.20	erstellt	
FT/WJ	28.09.20	Tafelstationen eingefügt, private Grünfläche nordwestlich eingezeichnet, Abgrenzung des Teilbereichs B ergänzt und Flächen auf Grundlage des neuen Katasters überarbeitet	

BÜROGRÖÖRER
 UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Büro Empfingen Hoherzollernweg 1 72186 Empfingen Tel.: 07485/9769-0 info@buero-groerer.de	Büro Dorstetten Schießgrabenstraße 4 72280 Dorstetten Tel.: 07443/24056-0 info@buero-groerer.de	Büro Owingen Gottlieb-Daimler-Str. 2 88496 Owingen Tel.: 07551/83498-0 info@buero-groerer.de
---	---	--



**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Vollmaringer Weg“**

**Kombiniertes Verfahren nach § 13b BauGB für den Teilbereich A und einem Regelverfahren nach
§ 2 BauGB für Teilbereich B**

in Eutingen i.G.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Unterlagen für die Sitzung am 13.10.2020

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 08.05.2020 sind grau hinterlegt

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

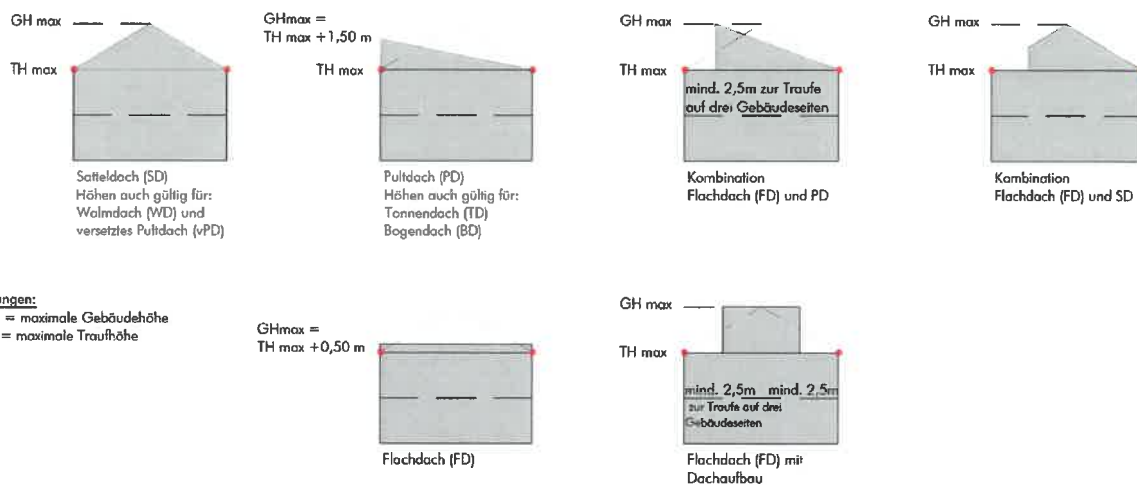
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischer Teil durch die Festsetzung der maximalen ~~Wandhöhe (WH_{max})~~ Traufhöhe (TH_{max}) und der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) begrenzt und bezieht sich auf die Erdgeschossfertighöhe (EFH).

Die ~~Wandhöhe~~ Traufhöhe wird gemessen von der ~~tatsächlich geplanten~~ EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ~~gemäß der nachstehenden Skizze~~. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der ~~tatsächlich geplanten~~ EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Für Flachdächer ~~und Pultdächer~~ gilt abweichend: $GH_{max} = WH_{max} - TH_{max}$ gemäß Planeintrag zzgl. 0,50 m.

Für Pultdächer gilt abweichend: $GH_{max} = TH_{max}$ gemäß Planeintrag zzgl. 1,50 m.

Die nachfolgend dargestellten Punkte werden dabei als **Wand Trauf- und Gebäudehöhe** definiert:



Hinweis: Geänderte Darstellung

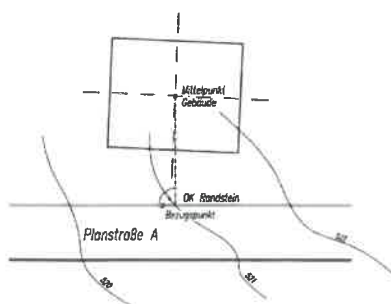
Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu **+/- 1,0 m +/- 0,50 m** zulässig sind:

- Grundstücke mit einer angrenzenden Straße (vgl. Skizze A):
Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze B):
Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert der Höhenlage der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen ($[\text{Höhenlage Bezugspunkt 1} + \text{Höhenlage Bezugspunkt 2}] / 2$) im Endausbau rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an Wendeanlagen (vgl. Skizze C):

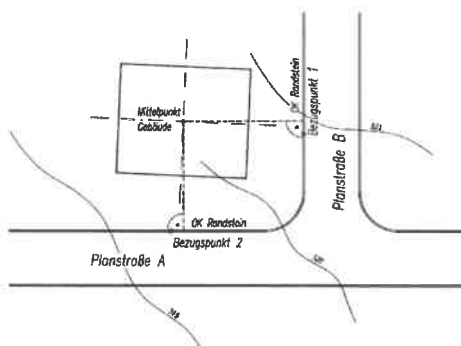
Für Grundstücke an Wendeanlagen die Regelung gem. Skizze C

Als unterer Bezugspunkt gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände und die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Randstein) an die das Grundstück angrenzt.

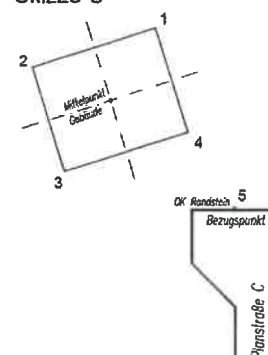
Skizze A



Skizze B



Skizze C



3.2. Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können. Die festgesetzte maximale GRZ darf dabei durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

3.4. Zahl der Wohneinheiten (§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Für Einzelhäuser im Bereich WA I gilt:

- es sind maximal 3 Wohneinheiten / Einzelhaus zulässig

Für Doppelhäuser im Bereich WA I gilt:

- es sind maximal 2 Wohneinheiten / Doppelhaushälfte zulässig

Für Bauplätze mit verdichteter Bauweise (Mehrfamilienhaus) den Bereich WA II gilt:

- Die Anzahl an Wohneinheiten ist frei wählbar

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.
- Nebenanlagen müssen zu Feldwegen einen Abstand von 1,00 m, zur Fahrbahn 0,5 m und zum Gehweg 0,3 m haben.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

Nebenanlagen müssen zu Feldwegen einen Abstand von mind. 1,00 m, zur Fahrbahn von mind. 0,50 m und zum Gehweg von mind. 0,30 m einhalten.

5.2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.

Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Garagen und Carports können ausnahmsweise auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten. Carports müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden

- auf Grund der östlich angrenzenden Kreisstraße auf Grund des Anbauverbots entlang der K4715 innerhalb eines Abstands von 15 m zu Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt und
- auf Grund der erforderlichen Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich von Erschließungsstraßen

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. (15 m Abstand zum tatsächlichen Fahrbahnrand)

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Anbauverbot der Kreisstraße“

- Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden.
- Innerhalb des Anbauverbots sind Garagen und überdachte Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).
- Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.
- Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Innerhalb einer Entfernung von bis zu 15 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, gelten die gem. § 22 StrG BW festgesetzten Anbaubeschränkungen entlang von Kreisstraßen. Diese Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet.

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Sichtfelder“

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedigungen und Bepflanzungen sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.

7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

7.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Es handelt sich um Geh- und Radwege sowie eine öffentliche Parkfläche.

7.3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen aus zulässig.

8. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

9. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

10. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist über den geplanten Regenwasserkanal abzuleiten und wird in einer Retentionsfläche außerhalb des Gebiets gesammelt, verdunstet und versickert.

Detaillierte Berechnungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde geregelt.

11. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1. Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen festgesetzt und dort näher bestimmt. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

- Grünstreifen am westlichen Rand des Geltungsbereichs als Puffer zum „Vollmaringer Weg“
- öffentliche Grünfläche im Nordosten zum Erhalt bestehender Baumstrukturen und zur Eingrünung des Gebiets
- Grünfläche entlang von öffentlichen Stellplätzen
- öffentliche Grünfläche als Spielplatz im Südwesten
- öffentliche Grünfläche als Leitungstrasse für einen bestehenden Regenwasserkanal im Südwesten

11.2. Private Grünflächen

~~Die als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (Regelung örtliche Bauvorschriften)~~

Im zeichnerischen Teil werden private Grünflächen festgesetzt, auf welchen eine Mulde für anfallendes Außengebietswasser herzustellen ist. Das anfallende Außengebietswasser soll gesammelt und versickert bzw. über das Leitungsrecht zum geplanten Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Einzäunungen und bauliche Anlagen sind innerhalb dieser privaten Grünflächen unzulässig.

12. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind Wassergräben auf den privaten Grundstücken (Nordwesten) und teilweise auf öffentlichen Grünflächen (Nordosten) zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Außengebiet herzustellen, sodass eine verzögerte Einleitung in den Regenwasserkanal sichergestellt wird. Die erstmalige Herstellung des Grabens übernimmt die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig. Die Grundstückseigentümer sind für die Pflege des Grabens verantwortlich.

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1. Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit der Fledermäuse, also nicht zwischen dem 1. März und 31. Oktober.
- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.
- Als Ausgleich für eine im Plangebiet vorkommende Baumhöhle ist ein Höhlennistkasten auf der nord-östlichen öffentlichen Grünfläche anzubringen.
- Als Ausgleich für verloren gehende Tagesquartiere an einem absterbenden Baum ist auf der nord-östlichen öffentlichen Grünfläche ein Fledermaus-Flachkasten anzubringen.

Der Standort und die Verhängung der Kästen ist durch eine Fachperson vorzunehmen. Die Durchführung der Maßnahme ist mittels Fotografie zu dokumentieren und der gewählte Standort mittels Luftbild-Lagekarte an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Die Kästen sind jährlich auf ihre Funktion zu kontrollieren und ggf. zu reinigen oder zu ersetzen.

13.2. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Der durch den Bebauungsplan **Teil A** verursachte naturschutzrechtliche Eingriff gilt gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird verzichtet.

Der durch den Bebauungsplan **Teil B** verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt:

- pro Bauplatz ist ein klein- mittelgroßer heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen
- entsprechend dem zeichnerischen Teil sind großkronige Laubbäume auf den öffentlichen Grundstücksflächen anzupflanzen
- entsprechend dem zeichnerischen Teil sind Flächen mit Bindung für die Anpflanzung einer Feldhecke auf den Privatgrundstücken festgesetzt

Die Maßnahmen werden als Pflanzgebot unter Punkt 16 der Planungsrechtlichen Festsetzungen gesichert. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

14. ~~Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)~~

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

15. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Je Baugrundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - ← der Standort ist frei wählbar
 - ← Arten und Sorten s. Pflanzenliste
- entsprechend dem zeichnerischen Teil sind großkronige Laubbäume auf den öffentlichen Grundstücksflächen anzupflanzen.
 - ← der Standort ist frei wählbar und kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Der Standort der Bäume ist frei wählbar. Sie müssen jedoch entlang von öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 2,00 m und entlang von Leitungstrassen einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten. Außerdem darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt sein, weshalb das Lichtraumprofil frei gehalten werden muss. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Die Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

- entsprechend dem zeichnerischen Teil sind Flächen mit Bindung für die Anpflanzung einer Feldhecke-Heckenpflanzung auf den Privatgrundstücken festgesetzt
 - die Pflanzung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsplanung
 - für die Unterhaltung (Pflege) und für mögliche Ersatzpflanzungen ist der Grundstückseigentümer verantwortlich

- die Pflanzliste gibt Vorschriften zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen und ist zwingend anzuwenden
- Einzäunungen und bauliche Anlagen sind im Pflanzgebot unzulässig

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

~~Die Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.~~

16. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

17. Pflanzenliste

~~Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen, heimischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.~~

~~Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.~~

~~Qualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm~~

~~Acer campestre / Feld-Ahorn~~

~~Acer platanoides / Spitz-Ahorn~~

~~Acer pseudoplatanus / Bergahorn~~

~~Betula pendula / Hänge-Birke~~

~~Prunus avium / Vogelkirsche~~

~~Prunus padus / Trauben-Kirsche~~

~~Quercus robur / Stiel-Eiche~~

~~Sorbus aucuparia / Vogelbeere~~

~~Sorbus aria / Mehlbeere~~

~~Tilia platyphyllos / Sommer-Linde~~

~~Verwendet werden dürfen auch standortgerechte Obstbäume.~~

~~Auf den Grundstücken sollen bevorzugt ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus verwendet werden.~~

III. Hinweise

1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

2. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Geologie, Geotechnik und Baugrund

~~Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.~~

~~Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.~~

~~In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.~~

4. Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des-der wasserrechtlichen Erlaubnis sicherzustellen und in den jeweiligen Entwässerungsgenehmigungsverfahren zum Bauantrag von den künftigen Eigentümern zu erbringen.

6. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

7. Beleuchtung

Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen. Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.

8. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

9. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

10. Immissionen durch die Bahnanlage

- Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.
- In Zusammenhang mit der Bahnlinie wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Deutschen Bahn AG keine Ansprüche auf die Errichtung von Schutzmaßnahmen zur Minderung des Schienenverkehrslärms geltend gemacht werden können.

11. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäuwasserversorgung. Im Rahmen der Bauausführung muss die Gefahr einer Beeinträchtigung dieser Quelle komplett ausgeschlossen werden. Das aktuell vom Zweckverband (ZV) Gäuwasserversorgung erarbeitete Strukturgutachten weist als Ergebnis ein Defizit beim Wasserdargebot in Spitzenzeiten auf. Durch zusätzliche Bezugsrechte plant der ZV Gäuwasserversorgung dieses Defizit zu minimieren. Aus diesem Grund wird ausdrücklich empfohlen, im Wasserschutzgebiet durch geeignete Maßnahmen Wasser zu sparen (z.B. Nutzung von Grauwasser, Einbau von Zisternen).

Durch diese Vorschriften kann es außerdem zu Nutzungseinschränkungen und -regelungen auf den betroffenen Grundstücken / Grundstücksteilen kommen. Entsprechende Auskünfte und weitergehende Hinweise erteilt das Landratsamt Freudenstadt. Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen.

12. Pflanzenliste

12.1. Laub- und Obstbäume

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen, heimischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Qualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre / Feld-Ahorn
Acer platanoides / Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus / Bergahorn
Betula pendula / Hänge-Birke
Prunus avium / Vogelkirsche

Prunus padus / Trauben-Kirsche
Quercus robur / Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia / Vogelbeere
Sorbus aria / Mehlbeere
Tilia platyphyllos / Sommer-Linde

Auf den Grundstücken sollen bevorzugt ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus verwendet werden.

Qualität : Hochstamm mindestens 180 bis 200 Zentimeter Stammhöhe

<u>Apfelsorten</u>	<u>Birnsorten</u>	<u>Süßkirschen</u>	<u>Sonstige</u>
Klarapfel	Gellerts Butterbirne	Kassins Frühe	Walnuß
James Grieve	Alexander Lukas	Büttners Späte	
Jakob Fischer	Frühe aus Trevoux	Schneiders Späte Knorpel	
Brettacher	Conference	Kordia	
Boskoop		Regina	

12.2. Heckenpflanzung / Sträucher (PFG1)

Die Pflanzenliste gibt eine Auswahl zur Verwendung von standorttypischen, heimischen Gehölzen/ Sträu-
chern vor und ist zwingend zu berücksichtigen:

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel	Prunus spinosa / Schlehe
Corylus avellana / Gewöhnliche Haselnuß	Rosa canina / Echte Hunds-Rose
Ligutrum vulgare / Liguster	Rosa rubiginosa / Wein-Rose
Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Rhamnus cathartica / Echter Kreuzdorn	Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom ~~08.05.20~~ für die Sitzung am ~~26.05.20~~

Geänderte Fassung vom 28.09.20 für die Sitzung am 13.10.20

Bearbeiter:

Jana Walter

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Eutingen im Gäu, den

.....

Armin Jöchle (Bürgermeister)



**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Vollmaringer Weg“**

**Kombiniertes Verfahren nach § 13b BauGB für den Teilbereich A und einem Regelverfahren nach
§ 2 BauGB für Teilbereich B**

in Eutingen i.G.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Unterlagen für die Sitzung am 13.10.2020

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 08.05.2020 sind grau hinterlegt

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch ~~Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)~~ Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Eigenbetriebsgesetzes, des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit und der Gemeindeordnung vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports gilt:

- Die Wahl der Dachform ist frei wählbar.

1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

- Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 2/3 der jeweils zugeordneten Gesamtrauflänge nicht überschreiten.
- Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,0 m von der Giebelwand und mindestens 1,0 m vom First betragen.
- Eine Kombination verschiedener Dachaufbauten auf einer Dachseite ist nicht zulässig.
- Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern nur bis maximal 1m über der Dachfläche zulässig.
- Auf geneigten Dächern sind Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie nur flach aufliegend zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht entgegen der Dachneigung und Dachausrichtung unzulässig.

1.3. Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl von Dachdeckungen sind glänzende, stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig.
- Bei Material- und Farbwahl von Außenwänden sind grelle, dunkle, glänzende, stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig.
- ~~• Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig. (s. Planungsrechtliche Festsetzungen, da keine gestalterische Maßnahme)~~
- Blech- und Aluminiumverkleidungen dürfen nur an Nebengebäuden und nur mit Farbanstrich verwendet werden.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Flachdächer sind zu begrünen oder als Terrasse zu nutzen.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.
- Werbeanlagen sind nur am Gebäude unterhalb der festgesetzten Wandhöhe zulässig.
- Werbeanlagen auf Dachflächen – mit Ausnahme von Vordächern – sind unzulässig.
- ~~Je Baugrundstück sind Werbeanlagen~~ sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 1 Quadratmetern zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Außerhalb der Betriebszeiten des dazugehörigen Betriebs ist die Beleuchtung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- Auf Flächen, die von einer Bebauung frei zu halten sind, sind Werbeanlagen nicht zulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schotterflächen oder Steingärten dürfen max. 3 % der unbebauten Gartenfläche beanspruchen, dabei ist darauf zu achten, dass pro 2 m² Steingarten/Schotterfläche mindestens ein einheimischer Strauch/Staude, auf die Fläche verteilt, zu pflanzen ist.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.
- Zisternen, die zur Nutzung als Brauchwasser oder Gartenbewässerung dienen, sind zulässig. Der Bau muss bei der Gemeinde angezeigt werden

3.2. Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3.3. Einfriedungen

Für Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen gilt:

- Es sind folgende Abstände einzuhalten:
- zur Straße: 0,50 m
- zum Gehweg: 0,30 m
- zu Feld- und Radwegen: 1,00 m
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Zäune dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Zäune dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.
- Hecken/Sträucher dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.
- Gabionen/Sichtschutz im Wechsel mit Hecken/Sträucher dürfen max. 1,80 m hoch sein und der Materialwechsel muss nach 2 m Länge erfolgen.
- **Kombinationen aus Einfriedungen dürfen max. 1,80 m hoch sein.**
- Innerhalb des Anbauverbots der Kreisstraße, auf Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, sind Einfriedungen nur in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zulässig.
- **In allen anderen Bereichen gilt das Nachbarrecht.**

3.4. Stützmauern

- **Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.**
- **Kombinationen aus Stützmauern und toten Einfriedungen sind unzulässig.**
- **Kombinationen aus Stützmauern und lebenden Einfriedungen dürfen insgesamt max. 1,80 m hoch sein.**

3.5. Geländemodellierung und -aufschüttungen

Für Geländemodellierung und -aufschüttungen gilt:

- Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- Geländeänderungen müssen mit den Geländeverhältnissen auf den Nachbargrundstücken abgestimmt werden und dürfen **1,50 m entlang der Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Größere Geländeunterschiede sind durch eine Böschung oder Terrassierung auszugleichen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze sind daher nur bis max. 1,50 m zulässig.**

3.6. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern gilt:

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

4. Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- von 50 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
- über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

~~Stellplätze können im zugehörigen Stauraum vor Garagen oder Carports untergebracht sein, wenn der Stauraum eine Länge von mindestens 5,50 m aufweist.~~

5. Oberirdische Stellplätze für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LBO)

~~Für Mehrfamilienhäuser im Bereich WA II sind auf den Grundstücken maximal 8 oberirdische Stellplätze zulässig.~~

Falls weitere Stellplätze gemäß Stellplatzverpflichtung für die Planung nötig werden, sind diese in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 08.05.20 für die Sitzung am 26.05.20~~

Geänderte Fassung vom 28.09.20 für die Sitzung am 13.10.20

Bearbeiter:

Jana Walter

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-grorerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Eutingen im Gäu, den

.....
Armin Jöchle (Bürgermeister)



**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Vollmaringer Weg“**

**Kombiniertes Verfahren nach § 13b BauGB für den Teilbereich A und einem Regelverfahren nach
§ 2 BauGB für Teilbereich B**

in Eutingen i.G.

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 13.10.2020

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 08.05.2020 sind grau hinterlegt

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
III.	Art des Bebauungsplanverfahrens	3
1.	Flächenbilanz.....	4
2.	Für Teilbereich A gelten deshalb folgende Faktoren:.....	4
IV.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	5
1.	Übergeordnete Planungen.....	6
2.	Bestehende Bebauungspläne.....	9
3.	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	10
4.	Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	10
V.	Ziele und Zwecke der Planung	10
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	10
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	10
VI.	Städtebauliche Konzeption	11
1.	Bauliche Konzeption.....	11
2.	Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz.....	11
3.	Verkehrliche Erschließung.....	12
4.	Grün- und Freiraumstruktur.....	12
5.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	14
VII.	Umwelt- und Artenschutzbelange	15
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	15
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	16
VIII.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren	17
1.	Verkehrslärmimmissionen.....	17
2.	Denkmal und Bodendenkmalpflege.....	17
3.	Geologie und Baugrund.....	17
4.	Altlasten und Bodenverunreinigung.....	17
IX.	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
1.	Art der Nutzung.....	18
2.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	18
3.	Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	18
4.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	19
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	19
6.	Flächen die von Bebauung frei zu halten sind.....	19

7.	Verkehrsflächen.....	19
8.	Versorgungsflächen.....	20
9.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	20
10.	Öffentliche und private Grünflächen.....	20
11.	Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	20
12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
13.	Flächen für Leitungsrecht.....	20
14.	Bindung für Bepflanzungen.....	21
X.	Örtliche Bauvorschriften.....	21
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	21
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	21
3.	Werbeanlagen.....	21
4.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	21
5.	Gestaltung von Stellplätzen.....	21
6.	Einfriedungen und Stützmauern.....	21
7.	Geländemodellierungen.....	21
8.	Einhausungen von Abfallbehältern.....	22
9.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	22
10.	Oberirdische Stellplätze.....	22
XI.	Anlagen.....	23

I. Planerfordernis

Aufgrund erhöhter Nachfrage, möchte die Gemeinde Eutingen im Gäu neue Wohnbauflächen ausweisen.

Dabei wird seit langer Zeit versucht, innerörtliche Freiflächen und Leerstände zu erwerben. Da sich dies jedoch als einen sehr langwierigen Prozess darstellt und die Gemeinde trotzdem dringend neue Wohnbauflächen benötigt, wird versucht Flächen am Siedlungsrand zur Wohnnutzung umzuwandeln.

Erklärtes Ziel ist es zum einen junge Bürger in der Gemeinde zu halten und zum anderen die Möglichkeit des Zuzugs zu bieten. Aufgrund der sich stetig verändernden Haushalts- und Altersstruktur der Bevölkerung wird der Bedarf an kleineren Wohnungen zunehmen. Die Verwaltung möchte nun entgegen der bisherigen klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern diesem Wandel gerecht werden. Dabei ist es wichtig dass mit überzeugenden städtebaulichen Planansätzen diese geänderten Wohnformen in der Bevölkerung akzeptiert werden.

Es wird versucht mit Flächen am Rand des Plangebiets eine verdichtete Bauweise zu realisieren, die den Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehreren kleinen Wohnungen für Singles, junge Paare und Senioren ermöglicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vollmaringer Weg“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Die Gemeinde möchte das Gebiet gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren in den Innenbereich mit eingliedern. Da die überbaubare Fläche des gesamten Plangebiets jedoch die maximal anwendbare Fläche für ein 13b-Verfahren (max. 10.000 m²) überschreitet, ist die Anwendung des 13b – Verfahrens nicht für das gesamte Gebiet möglich.

Das Verfahren ist jedoch mit einem Umlegungsverfahren gekoppelt, indem einheitliche Voraussetzungen gelten sollen. Daher plant die Gemeinde ein kombiniertes Verfahren aus einem 13b-Verfahren für einen Teilbereich A (max. 10.000 m² überbaubare Fläche) mit einem Regelverfahren für die restliche Fläche (Teilbereich B).

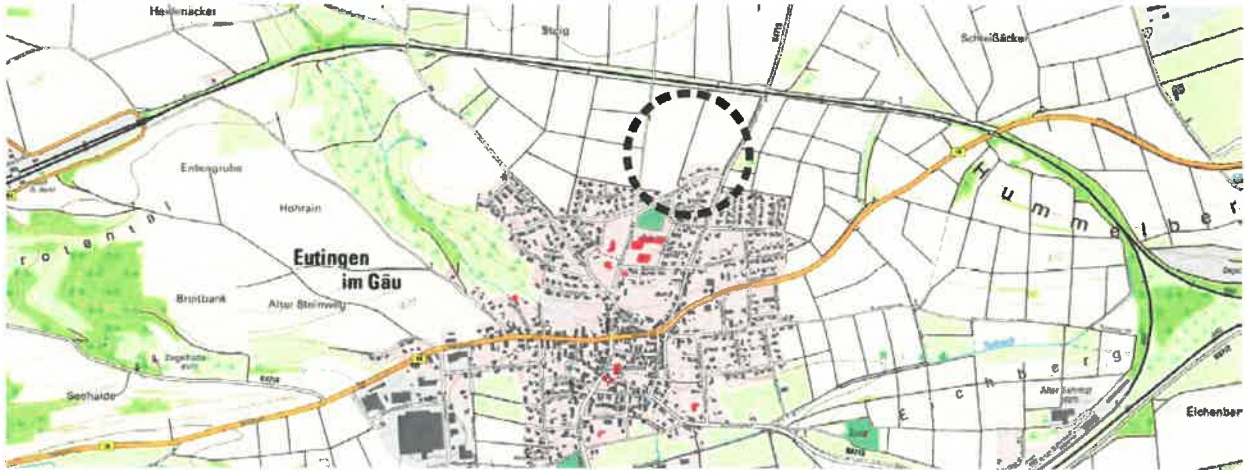
Dies wurde vor Beginn des Verfahrens bereits mit den Behörden der Raumordnung (Regierungspräsidium Karlsruhe und Landratsamt Freudenstadt) abgeklärt.

Für den Teilbereich A ist somit kein Ausgleich für den Eingriff notwendig. Der erforderliche Ausgleich für den Teilbereich B wird in einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen eines Umweltberichts dargestellt.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

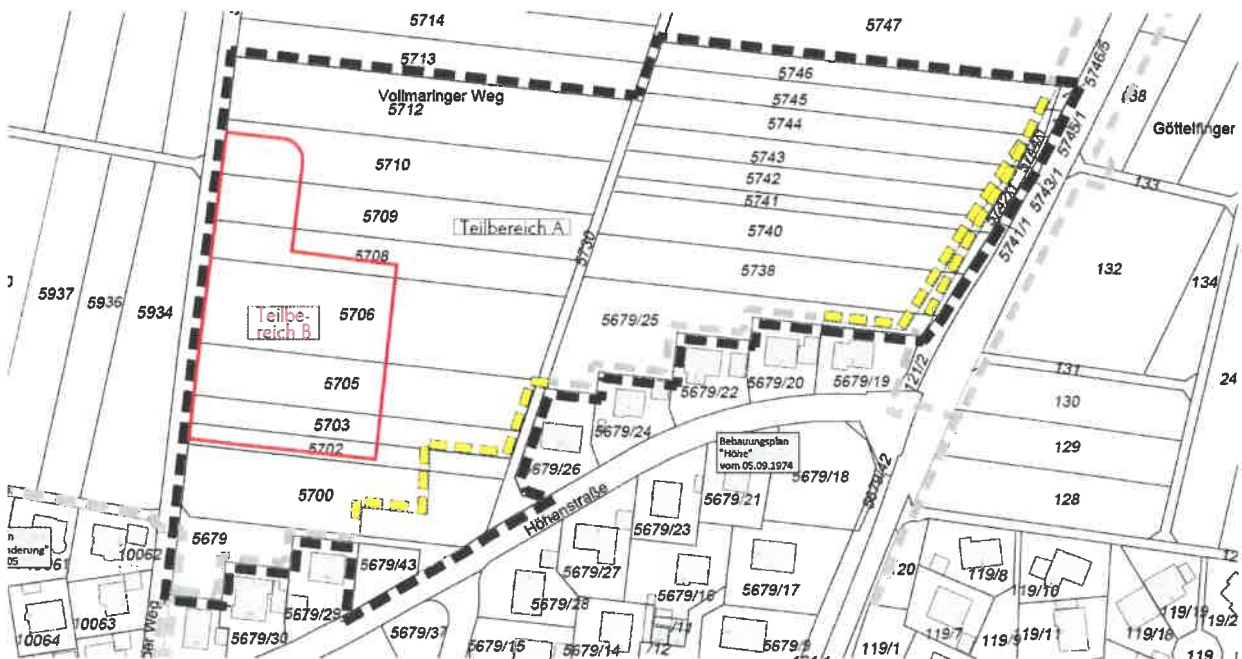
Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Eutingen im Gewann Vollmaringer Weg. Es grenzt südlich an das bestehende Wohngebiet „Höhe“ an.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 3,64 ha beinhaltet die Flurstücke 5679, 5679/25, 5679/43, 5700, 5702, 5703, 5705, 5706, 5708, 5709, 5710, 5712, 5730 i.T., 5738, 5740, 5741, 5741/1, 5742, 5742/1, 5743, 5743/1, 5744, 5744/1, 5745, 5745/1, und 5746 und 5746/5.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollmaringer Weg“

III. Art des Bebauungsplanverfahrens

Die Gemeinde möchte das Bebauungsplanverfahren als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchführen.

Als maßgeblicher Faktor für ein solches Verfahren darf die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 10.000 m² nicht überschreiten.

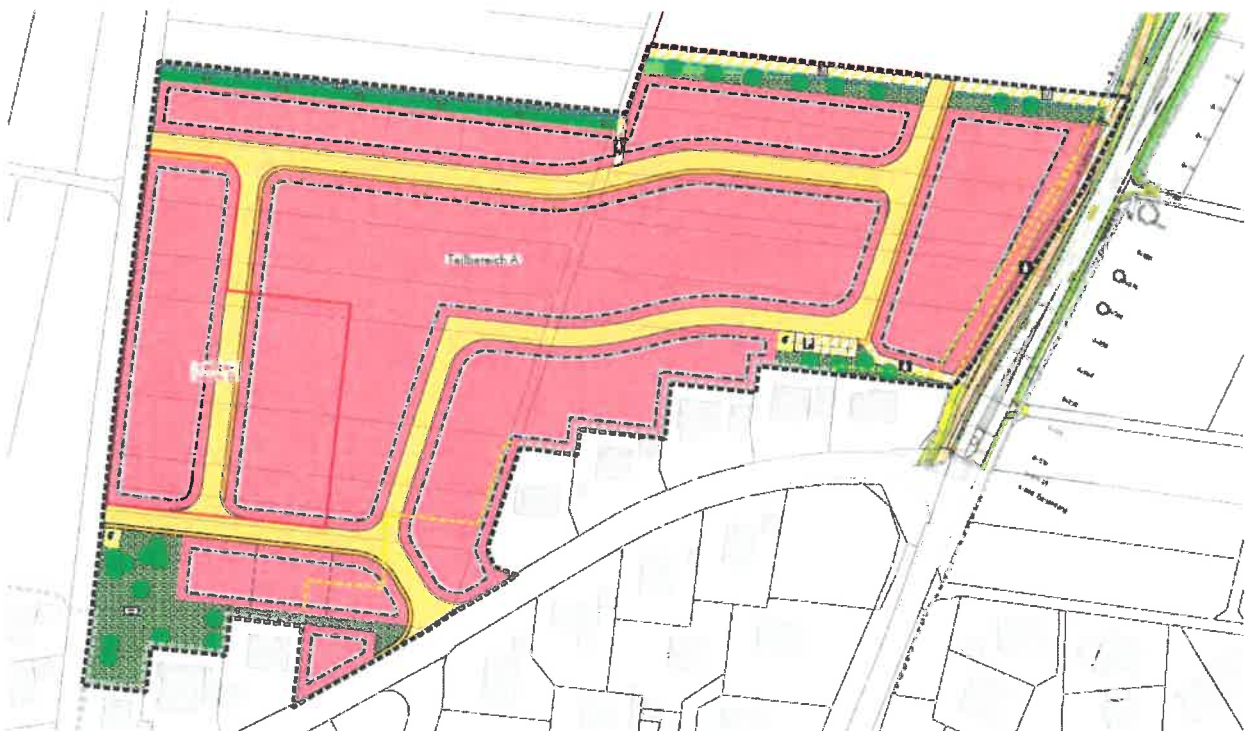
Da dieses Maß in der hier vorliegenden Konzeption um ca. 4.993 1.856 m² überbaubare Fläche überschritten wird, ist ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB für das gesamte Plangebiet nicht möglich.

Allerdings ist es der ausdrückliche Wunsch der Gemeinde, lediglich ein Verfahren für das Gebiet durchzuführen, da dies die Abrechnung der Erschließungs-, Umlegungs- und Bebauungsplankosten wesentlich vereinfacht.

Daher wurde vorab mit den Behörden der Raumordnung (Regierungspräsidium Karlsruhe und Landratsamt Freudenstadt) vereinbart, dass im Rahmen eines Verfahrens zwei Teilabschnitte überplant werden.

Für den Teilabschnitt A gelten die maßgeblichen Faktoren, die ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB ermöglichen. Hierbei ist zu beachten, dass im Teilbereich A die maximal überbaubare Fläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO max. 10.000 m² beträgt.

Das restliche Plangebiet wird als Teilbereich B im zweistufigen Regelverfahren behandelt. Für diesen Bereich ist ebenso ein Umweltbericht inklusive Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung notwendig.



Aufteilung Teilbereich A und B

1. Flächenbilanz

1.1. Gesamtbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich:	36.408 m²	≙ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	6.093 m ² 6.108 m ²	≙ 16,74 % 17 %
Anteil öffentliche Grünflächen	2.845 m ² 2.520 m ²	≙ 7,81 % 7 %
Anteil private Grünflächen + PFG1 auf Privatgrundstück	705 m ²	≙ 2 %
Anteil Siedlungsflächen	27.470 m ² 27.075 m ²	≙ 75,45 % 74 %
Davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4 + 0,6)	ca. 11.993 m ² 11.856 m ²	

1.2. Teilbereich A

Gesamtgröße Geltungsbereich:	30.689 m²	≙ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	5.534 m ²	≙ 18 %
Anteil öffentliche Grünflächen	2.466 m ²	≙ 8 %
Anteil private Grünflächen und Pflanzgebot	705 m ²	≙ 2 %
Anteil Siedlungsflächen	21.984 m ²	≙ 72 %
Davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4 + 0,6)	ca. 9.820 m ²	

1.3. Teilbereich B

Gesamtgröße Geltungsbereich:	5.719 m²	≙ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	574 m ²	≙ ca. 10 %
Anteil öffentliche Grünflächen	54 m ²	≙ ca. 1 %
Anteil Siedlungsflächen	5.091 m ²	≙ ca. 89 %
Davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	ca. 2.036 m ²	

2. Für Teilbereich A gelten deshalb folgende Faktoren:

Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.

Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

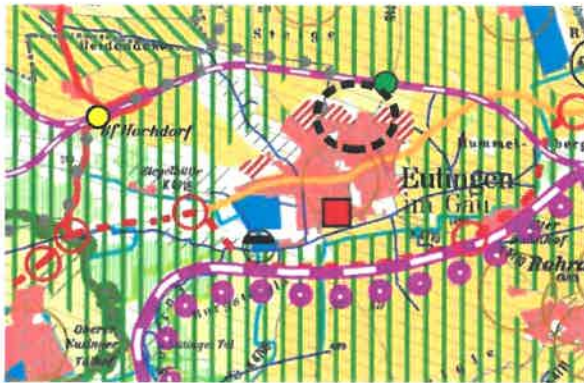
Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren - ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt.

Auf Grund der gekoppelten Verfahrensart eines Regelverfahrens und eines beschleunigten Verfahrens wird auf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung sowie die zusammenfassende Erklärung nicht verzichtet.

IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan (Teilregionalplan LW)	Bestehende und geplante Siedlungsfläche, Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Fläche für Bodenschutz
Flächennutzungsplan	Bestehende und geplante Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Höhe“ vom 05.09.1974 BBP „Bahnhaltapunkt Eutingen Nord“ vom 28.07.2015
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotop	-
Biotopverbund	Biotopverbund mittlere Standorte: 500 m - Suchraum
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäu-Wasservers. Zone III
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlirien	K4715 östlich angrenzend „Göttelfinger Straße“

1. Übergeordnete Planungen



Ausschnitt Regionalplan



Ausschnitt FNP

Im Teilregionalplan Landwirtschaft wird das Plangebiet als bestehende und geplante Siedlungsfläche, sowie Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und Fläche für Bodenschutz ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar wird die Fläche als Fläche für bestehende und geplante Wohnbaufläche, sowie Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.1. Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Flächen für Bodenschutz

Im Plangebiet sind Vorbehaltsgebiete für den Bodenschutz ausgewiesen. Die Vorbehaltsgebiete umfassen Böden, die die Bodenfunktionen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in besonderem Maße erfüllen. Sie sollen auf Dauer erhalten werden. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Bei der Flächeninanspruchnahme durch Bau- und Infrastrukturvorhaben soll der Innenentwicklung in den Ortslagen Vorrang eingeräumt werden. Ausweisungen im Außenbereich sind auf ihr Erfordernis eingehend zu prüfen.

Um dringend benötigten Wohnraum schnellst möglich entwickeln zu können, hat der Gesetzgeber das beschleunigte Verfahren § 13b BauGB zeitlich befristet in das BauGB aufgenommen und damit die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht. Die Vorgabe eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB gilt ebenso wie das Planerfordernis („sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist“, § 1 Abs. 3 BauGB) auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Zudem ist eine neue Außenentwicklung nur möglich, wenn die Innenentwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft wurden. Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung muss das regionalplanerische Ziel "Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung" beachtet werden.

Der Gemeinde Eutingen i.G. stehen aktuell keine Wohnbauplätze zur Verfügung, auch nicht in den Ortsteilen. Auf Grund der ständigen Nachfrage und des steigenden Bedarfs an Baugrundstücken, sieht sich die Gemeinde deshalb nun in der Pflicht ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Das gute Arbeitsplatzangebot in Eutingen und Umgebung und die verkehrliche Verbindung zur Autobahn A 81 und der direkten Lage an Bundesstraßen verstärken die Nachfrage. Um weiterhin den Anforderungen eines Kleinzentrums gerecht werden zu können, ist eine intakte und durchmischte Bevölkerungsstruktur maßgeblich.

Durch Ausweisung weiterer Wohnbauflächen können junge Bürger in der Gemeinde gehalten und anderen die Möglichkeit des Zuzugs geboten werden, sodass Eutingen auch in Zukunft die infrastrukturellen Herausforderungen erfüllen kann.

Maßnahmen der Innenentwicklung sind auf Grund der Eigentumsverhältnisse aktuell nicht möglich. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Eutingen die Außenbereichsfläche entlang des „Vollmaringer Wegs“ in Anspruch nehmen und zu einem Neubaugebiet entwickeln. Dabei soll durch geeignete Festsetzungen vor allem eine Eingrünung des Gebietes sichergestellt werden, sodass sich das Neubaugebiet optimal in die Landschaft einfügt. Durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl kann die Versiegelung der Bauflächen auf ein Minimum reduziert werden. Ebenso sind oberirdische Stellplätze nur begrenzt zulässig und wasserdurchlässig zu gestalten. Auch die Straßenbreite wurde auf das geringste Maß beschränkt.

1.2. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Mit dem Vorhaben werden Teile von landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Nach Plansatz 3.3.3 G (10) sollen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für andere Nutzungen nur in einem unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden, wenn Alternativen außerhalb der Vorbehaltsgebiete fehlen.

Die geplante Außenbereichsfläche im Bereich „Vollmaringer Weg“ eignet sich für eine Wohnbauentwicklung jedoch perfekt, da bereits Teilflächen im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Zudem befindet sich in unmittelbarer Umgebung der Bahnhaltepunkt von Eutingen i.G. in Richtung Freudenstadt und Stuttgart, welcher fußläufig erreicht werden kann. Angrenzend befinden sich bereits bestehende Wohngebiete, welche für die verkehrliche Erschließung maßgeblich sind. Durch direkte Lage entlang der Kreisstraße muss der zusätzliche Verkehr, welcher durch das geplanten Wohngebiet entsteht, nicht zwingend durch die Ortsstraßen erfolgen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan werden für den Kernort Eutingen i.G. noch drei Flächen als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen und können für eine entsprechende Wohnbauentwicklung herangezogen werden. Diese Flächen wurden im Zuge der generellen Fortschreibung aufgrund des errechneten Bedarfs festgelegt. Dabei entstand im nördlichen Bereich eine lückenhafte Darstellung des Gemeindegebiets, womit landwirtschaftliche Flächen zwischen bestehender und geplanter Wohnbebauung hineinragen. Mit dieser Darstellung war die Gemeinde nicht vollständig zufrieden, jedoch konnten diese landwirtschaftlichen Flächen aufgrund des mangelnden Bedarfs nicht mehr miteinbezogen werden. Die Bedarfsermittlung stammt aus dem Jahr 1996.



Abb. IV-1: Ausschnitt FNP

Die Gemeinde Eutingen im Gäu weißt seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 1996 stetig einen jährlichen Einwohnerzuwachs vor. Dies lässt sich z.B. an den Zahlen seit Endes des Jahres 2016 erkennen, wo die Einwohnerzahl um insgesamt ca. 300 gestiegen ist. Außerdem hat bereits das Portal „Baupilot“, welches kommunale Bauplätze vermittelt, angekündigt, dass es für Eutingen i.G. mehr als 200 Interessenten gibt. Auch zeigt eine Statistik der Gemeinde, dass in den Jahren 1994 – 2004 die Anzahl an 3-6 jährigen Kindern in Eutingen deutlich gestiegen ist. Diese Einwohner sind inzwischen 23 – 26 Jahre alt und stehen somit unmittelbar bevor, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

Die veränderten Ansprüche junger Familien seit dem Jahr 1996 und heute verstärken den dringenden Bedarf an Bauplätzen im ländlichen Raum zusätzlich. Im Großraum Stuttgart wandern die jungen Familien immer häufiger von den zentralen Städten in die Außenbereiche und Ortslagen in naher Umgebung. Durch die direkte Bahnverbindung nach Stuttgart und die unmittelbare Anbindung an die Autobahn A81 bietet sich hierfür die Gemeinde Eutingen i.G. optimal an. Die Herstellung eines neuen Bahnhofpunkts in Eutingen im Jahr 2020 mit fußläufiger Verbindungen von der Ortslage machen die Gemeinde für junge Familien immer attraktiver.

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde die aktuell letztmögliche Chance nutzen und die o.g. lückenhafte Ausweisung an Wohnbauflächen mit der Ausweisung eines neuen Plangebiets nach § 13b BauGB schließen. Dabei können im Rahmen eines Verfahrens nach § 13b BauGB Bebauungspläne aufgestellt werden, die von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen. Die Gemeinde rechnet stark damit, auch die übrigen geplanten Wohnbauflächen zeitnah zu entwickeln. Dies ist jedoch ebenfalls in den nächsten Jahren mit einem Bebauungsplan im Regelverfahren möglich. Zudem konnte die Gemeinde die Flurstücke innerhalb des Plangebiets in kurzer Zeit vollständig erwerben.

Das Konzept ermöglicht neben der Lückenschließung ein zusammenhängendes Wohngebiet mit den noch zu entwickelnden Flächen im Westen des Plangebiets und dem bereits bestehenden Wohngebiet Stützen.

Gleichzeitig wird damit das Gemeindegebiet städtebaulich geordnet und der Verkehr der Kreisstraße kann über die bestehenden Wohngebiete und die Neubaugebiete verteilt werden, sodass die Gemeindestraßen insgesamt entlastet werden. Gleichzeitig kann das Konfliktpotential (Lärm- und Staubentwicklung) zwischen den Bewohnern der Baugebiete und der Landwirtschaft minimiert werden.

Um ein geeignetes Konzept auch in Verbindung zum Bahnhofsteilpunkt im Norden des Plangebiets entwickeln und den aktuellen Bedarf decken zu können, muss die Gemeinde jedoch auf die genannten landwirtschaftlichen Flächen nördlich zurückgreifen. Die Gemeinde versucht jedoch durch oben genannte Maßnahmen den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten und den Flächenverbrauch auf das Minimum zu reduzieren.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Innerhalb des Plangebiets befinden sich teilweise geplante Wohnbauflächen und teilweise Flächen für die Landwirtschaft.

Für den Teilbereich A gilt deshalb:

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für den **Teilbereich B** ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Flächenbedarf und Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird mit oben stehender Erläuterung dargelegt.

2. Bestehende Bebauungspläne



Rechtskräftige Bebauungspläne „Höhe“ und „Bahnhofsteilpunkt Eutingen Nord“

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Höhe“ (südlich) und „Bahnhaltopunkt Eutingen Nord“ (nord-östlich) von der Planung geringfügig überplant.

3. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Flächen eines Biotopverbunds mittlerer Standorte. Das Plangebiet befindet sich außerdem im festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäuwasserversorgung Zone III.



Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund mittlerer Standorte vom 13.01.2020



Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Wasserschutzgebiet vom 13.01.2020

4. Klassifizierte Straßen und Bahnlirien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Kreisstraße K4715. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Kreisstraße in einem Abstand von unter 15 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls nicht zulässig.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

V. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen im Westen, Norden, Osten
- bestehendes Wohngebiet im Süden

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des Wohngebiets geschaffen werden.

VI. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption



Städtebauliche Konzeption vom 08.05.2020

Die Konzeption sieht eine Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Norden vor. Über eine Zufahrt von der Höhenstraße im Süden entsteht ein Ringschluss. Des Weiteren sind Durchstiche im Westen und Norden für mögliche spätere Erweiterungen geplant. Der Vollmaringer Weg soll als verkehrsberuhigter Weg weiterhin bestehen bleiben und für Spaziergänger und Radfahrer freigehalten werden.

2. Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Auf einer Fläche von ca. 3,36 ha 3,32 ha (Geltungsbereich abzüglich Grünflächen) können sowohl Mehrfamilien-, Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Mit dem unten aufgeführten konservativen Ansatz ergeben sich folgende Wohneinheiten:

46 Einfamilienhäuser	46 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	23 WE
5 Mehrfamilienhäuser mit je 8 WE	40 WE
	= 109 WE

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit bei Einzelhäuser (69 WE) mit 2,5 Personen ergibt dies ca. 173 Einwohner im Plangebiet, bei den Mehrfamilienhäusern 40 WE mit 1,5 Personen ergibt dies 60 Einwohner, zusammen 233 Einwohner, was ca. ~~69~~ 70 Einwohner pro Hektar ergibt. Diese Bruttowohndichte kommt somit den raumordnerischen Orientierungswert des Regionalplans (60 Einwohner / ha für Kleinzentren) nach.

3. Verkehrliche Erschließung

3.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über eine neu geplante Zufahrt von der Höhenstraße im Süden erschlossen.

3.2. Innere Erschließung

Von der neuen Zufahrt von der Höhenstraße soll innerhalb des Plangebiets ein Ringschluss realisiert werden.

Im Westen und Norden sind Durchstiche für mögliche Erweiterungen geplant.

3.3. Fuß- und Radwegeerschließung

Es sind zwei Durchstiche zum Vollmaringer Weg geplant, die eine kurze fußläufige Erreichbarkeit vom Plangebiet zum Vollmaringer Weg ermöglichen. Dieser dient als Geh- und Radweg für die Naherholung. Entlang des Weges soll ein zusätzlicher, öffentlicher Spielplatz entstehen.

Nach Norden hin ist ein weiterer Durchstich zum Bahnhofpunkt geplant, sodass auch hier eine kurze fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet ist.

4. Grün- und Freiraumstruktur

4.1. Öffentliche Grünflächen

Im Nordosten des Plangebiets soll eine Streuobstwiese erhalten bleiben. Diese dient zusätzlich als Eingrünung des Gebiets zur freien Landschaft bzw. des neu gebauten Bahnhofpunkts Eutingen Nord hin.

Außerdem wird eine Fläche für einen neuen Spielplatz vorgesehen. Die Spielplatzfläche sieht die Gemeindeverwaltung von Eutingen i.G. vor allem als erforderlich, da Kinder und Jugendliche heute immer häufiger an Bewegungsarmut leiden, welcher die Gemeinde durch Ausweisung von öffentlichen Bewegung- und Spielmöglichkeiten entgegenwirken will.

Zudem ist es nicht für alle Bewohner möglich, derartige Flächen auf den Privatgrundstücken herzustellen, auch aufgrund der angestrebten verdichteten Bauweise. Der Standort am „Vollmaringer Weg“ eignet sich hierfür optimal, da sich in naher Umgebung unter anderem das Neubaugebiet „Stützen“ und weitere zu entwickelnde Wohnbauflächen befinden. Zudem wird der „Vollmaringer Weg“ häufig zur Naherholung in Anspruch genommen. Die Kreisstraße im Osten befindet sich in ausreichender Entfernung, sodass diesbezüglich Gefährdungspotentiale ausgeschlossen werden können.

Für die Flächenausweisung orientiert sich die Gemeinde an Richtwerten der ARGE BAU, welche empfiehlt Spielflächen zwischen 2 m² und 4 m² je Einwohner auszuweisen. Neuere Planungshilfen raten inzwischen bereits 3,4 m² Spielfläche je Einwohner an. Nimmt man für die Berechnung die Einwohner des Kernortes Eutingen i.G. mit insgesamt 2.300 Einwohnern an, ergibt sich eine erforderliche Spielfläche von 4.600 m² – 9.200 m².

Die Bestandsaufnahmen der Flächen im Kernort ergeben eine aktuelle Flächenausweisung von insgesamt ca. 8.400 m².

Flächenbezeichnung	Flächengröße
Bolzplatz beim Sportplatz	ca. 2.400 m ²
Spielplatz beim Sportplatz im Bau	ca. 800 m ²
Spielplatz „am Veilchenweg“	ca. 300 m ²
Spielplatz „Laiberin“	ca. 900 m ²
Bolzplatz „Laiberin“	ca. 4.000 m ²
Summe	ca. 8.400 m²

Da der Bolzplatz „Laiberin“ mittelfristig überplant werden soll, mit welcher der Bolzplatz reduziert wird oder sogar vollständig entfällt, bleibt dieser bei der aktuellen Spielflächenplanung unberücksichtigt. So kann die Gemeinde aktuell insgesamt lediglich 4.400 m² Spielflächen ausweisen, was nicht den Richtwerten entspricht.

Aus diesem Grund soll die geplante Spielfläche beim „Vollmaringer Weg“ mit ca. 1.290 m² diesen fehlenden Bedarf langfristig decken, sodass auch ohne den Bolzplatz „Laiberin“ ausreichend Spielfläche gegeben ist und die Gemeinde weiterhin vor allem für junge Familien attraktiv bleibt.

Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich im Bereich der öffentlichen Parkfläche sowie entlang des Vollmaringer Wegs, um einen Abstand zwischen dem bestehenden Weg und den Wohnbebauungen zu schaffen.

4.2. Private Grünfläche

Zur Eingrenzung des Wohngebiets wird entlang des „Vollmaringer Wegs“ eine private Grünfläche festgesetzt.

Im Nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird ein private Grünfläche festgesetzt, um einen Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten und um das anfallende Niederschlagswasser von Außengebietsflächen in Form einer Mulde sammeln, versickern und ableiten zu können.

Angrenzend daran wird ein Pflanzgebot festgesetzt, in welchem Sträucher zur Eingrünung des Gebiets und zur Abgrenzung des Außenbereichsflächen hergestellt werden müssen. Diese Pflanzung dient weiterhin als Ausgleich für den Teilbereich B.

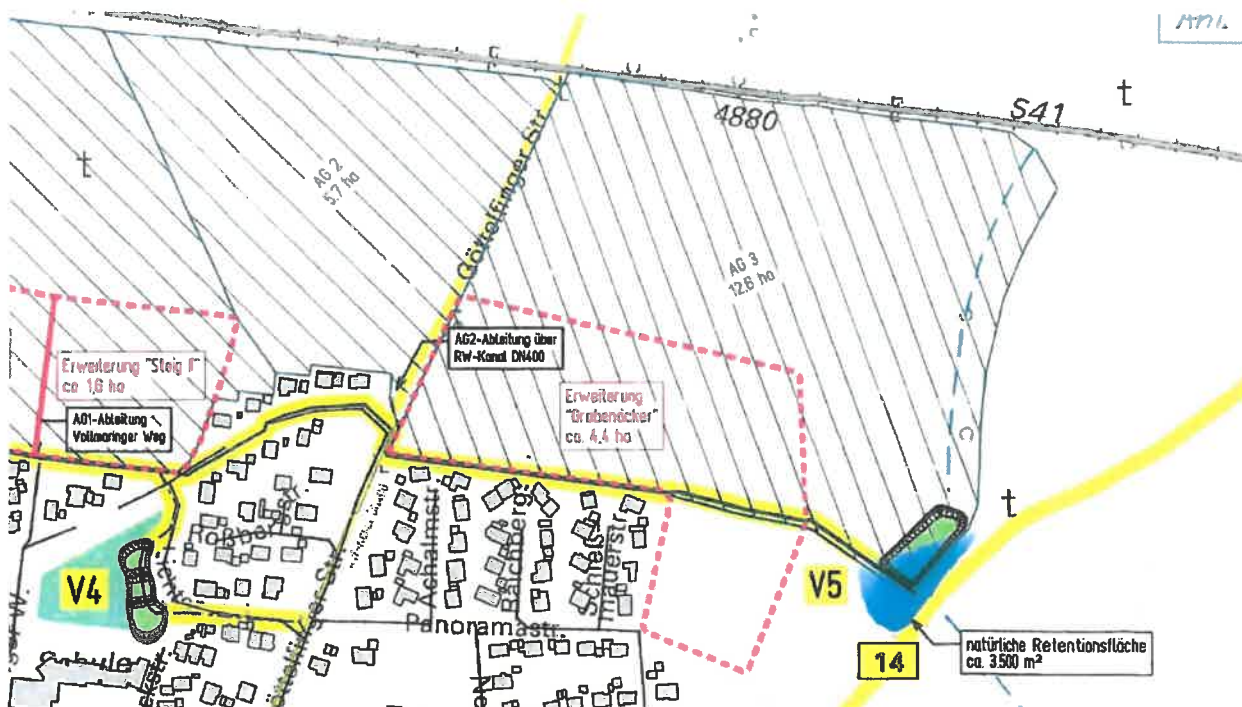
5. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für das Schmutzwasser werden im Plangebiet neue Schmutzwasserkanäle verlegt und an die bestehenden Kanäle in der „Höhenstraße“ und der „Göttelfinger Straße“ angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in neu geplante Regenwasserkanäle geleitet und von dort nach Osten hin in eine bestehende öffentliche Retentionsfläche weitergeführt. Dort wird das Wasser gesammelt, versickert und gedrosselt in die Vorflut eingeleitet.

Auch anfallendes Außengebietswasser wird mit Hilfe von Mulden am äußeren Rand des Plangebiets gesammelt und über die neuen Regenwasserkanäle in den geplanten Erschließungsstraßen bis hin zum bestehenden Entwässerungssystem im Südosten des Plangebiets abgeleitet.

Das Plangebiet wurde bei der Dimensionierung der Retentionsfläche bisher lediglich als Außengebiet angesetzt. Für die Mehrversiegelung sind ggf. Maßnahmen an der Retentionsfläche erforderlich. Diese detaillierten Berechnungen zur Art, Maß, Lage und Umfang der Retention wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.



VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Der **Teilbereich A** wird in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

1.1. Arten und Biotope

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung im Plangebiet auch nicht zu erwarten.

1.2. Boden

Es handelt sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen, die für die einzelnen Bodenfunktionen von untergeordneter Bedeutung sind.

Eine Zunahme des Versiegelungsgrades ist durch die zusätzliche Erschließung und Gebäudeflächen gegeben.

Durch diverse Festsetzungen (unbebaute Flächen müssen als Grünflächen entwickelt werden, wasserdurchlässige Beläge in den Zufahrten, beschränkte Anzahl an oberirdischen Stellplätzen etc.) wird versucht die Versiegelung auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten.

1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der Planung sind als nicht erheblich einzustufen.

1.4. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der Ortsrandlage, der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil.

Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Landschaftsbildbestimmend sind strukturarme Acker- und Wiesenflächen und die angrenzende Wohnbebauung. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung.

Die Streuobstwiese im Nordosten des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 5746 soll erhalten bleiben.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

1.6. Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

1.7. Mensch

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs (Teilbereich A)

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

Der **Teilbereich B** wird im Regelverfahren durchgeführt. Für diesen Teilbereich muss der Eingriff gemäß § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen werden. Der durch den Bebauungsplan im Teilbereich B verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit der Fledermäuse, also nicht zwischen dem 1. März und 31. Oktober.
- Als Ausgleich für verloren gehende Tagesquartiere an einem absterbenden Baum ist im Geltungsbereich oder seinem näheren Umfeld ein Fledermaus-Flachkasten anzubringen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.

VIII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

1. Verkehrslärmimmissionen

Auf das Plangebiet, mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), wirkt von Osten der Straßenverkehrslärm der K 4715 sowie von Norden der Schienenverkehrslärm der DB-Strecke 4880 ein.

Die K 4715 grenzt unmittelbar mit einem Abstand von 15 Metern östlich an das Plangebiet an, die nördliche Schienenstrecke 4880 liegt in einer Entfernung von etwa 160 Meter.

1.1. Straßenverkehrslärm der K 4715

Die repräsentative Zählstelle der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg mit der SVZ-Zählstellen-Nr. 75181403 bzw. Zählstellen-Nr. 82942 weißt am Straßenquerschnitt der Kreisstraße K 4714 nördlich der Bahnlinie von Eutingen folgende Verkehrsmengen auf:

Jahr	Straße	DTV KFZ	DTV SV	SV-Anteil in %
2018	K 4715	2.019 Kfz/24h	82 Kfz/24h	4,06

Zur Beurteilung des Verkehrslärms im Rahmen der Bauleitplanung, werden die Verkehrsmengen aus dem Jahr 2018 mit einem jährlichen Zuwachs von 1% des DTV KFZ bei gleichbleibendem SV-Anteil auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet. Folgende Verkehrsmengen ergeben sich für das Prognosejahr 2030:

Jahr	Straße	DTV KFZ	DTV SV	SV-Anteil in %
2030	K 4715	2.275 Kfz/24h	92 Kfz/24h	4,06

Die maximal zulässige Geschwindigkeit auf dem Streckenabschnitt der K 4715 (Göttelfinger Str.) liegt im Bereich des Plangebiets bei 50 km/h.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Verkehrsmengen sowie der maximal zulässigen Geschwindigkeit kann man davon ausgehen, dass im Plangebiet keine relevanten Immissionen durch den Straßenverkehrslärm der K 4715 zu erwarten sind.

1.2. Schienenverkehrslärm der DB-Strecke 4880

Die Streckengeschwindigkeit der 4880 liegt im Bereich des Plangebiets und des Bahnhofs Eutingen Nord bei 100 km/h, wobei die dort haltenden Züge mit reduzierter Geschwindigkeit an- und abfahren.

Aufgrund der Entfernung der Schienenstrecke zum Plangebiet von mindestens 160 Metern, sind bei kaum auftretendem Güterverkehr keine relevanten Immissionen im Plangebiet zu erwarten.

2. Denkmal und Bodendenkmalpflege

Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

3. Geologie und Baugrund

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Baugrund- und Bodengutachten erstellt, welches die Eigenschaften des Baugrunds darlegt.

4. Altlasten und Bodenverunreinigung

Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht gewünschter städtebaulicher Nutzung für das Gebiet. Auf Grund der Anwendung des § 13b BauGB, in dem ausschließlich die Nutzung Wohnen vorgesehen wird, werden die nach BauNVO in einem Wohngebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen.

2. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

2.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf den Straßenausbau ist auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachformen festgesetzt. Dadurch werden unverhältnismäßig hohe Gebäude vermieden, so dass sich das Gebiet in die Umgebungsbebauung einfügt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen resultiert aus den getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen ~~Wand-Trauf-~~ und Gebäudehöhen.

In Teilen wird die maximale Anzahl an Vollgeschossen erhöht, um ~~eine verdichtete Bauweise Geschosswohnungsbau~~ zu ermöglichen.

2.3. Beschränkung von Wohneinheiten

Eutingen ist sehr ländlich geprägt und es überwiegen die eigengenutzten Wohnformen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern.

Um dieser Struktur Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus ~~max. 3 oder~~ bzw. je Doppelhaushälfte nur ~~3 bzw.~~ 2 Wohneinheiten zulässig sind.

~~Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird die zulässige Anzahl von Wohneinheiten nicht beschränkt, um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen und um künftige Investoren nicht zu stark einzuschränken.~~

~~Um jedoch auch jungen Familien und Singlehaushalten günstigen Wohnraum bieten zu können, plant die Gemeinde in einem Bereich die Errichtung von Geschosswohnungsbau, weshalb im Bereich WA II die Zahl der Wohneinheiten nicht eingeschränkt wird.~~

3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

~~Die maximal zulässige Grundfläche trägt gemäß den übergeordneten Zielen der Raumordnung Rechnung, entspricht größtenteils der maximalen GRZ eines allgemeinen Wohngebiets, um die Grundstücke optimal nutzen zu können und gleichzeitig weiterhin Freiraum der einzelnen Eigentümer sicherstellen zu können.~~

~~Um auch der Nachfrage nach Miets- und Eigentumswohnungen in Eutingen nachkommen zu können und die Einwohnerdichte entsprechend der übergeordneten Planung (Regionalplan) einhalten zu können, wird in einem Teilbereich des Plangebiets die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) ~~wird in Teilbereichen durch die verdichtete Bauweise,~~ entgegen der BauNVO § 4 erhöht (§ 17 Abs. 1 BauNVO) erhöht.~~

Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird [...]. Dieser Ausgleich wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im nördlichen Bereich geschaffen. Hinzu kommt eine eingeschränkte überbaubare Fläche durch die im Osten angrenzende Kreisstraße, durch welche Wohnbauflächen mit ca. 732 m² als Fläche, die von Bebauung freizuhalten sind, ausgewiesen werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt, da durch die o.g. Maßnahmen bzw. Festsetzungen um die Gebäude im Bereich WA II ausreichend Freiraum erhalten bleibt. Zusätzlich werden in diesem Bereich WA II weitere Festsetzungen z.B. eingeschränkte Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze geschaffen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

~~Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten.~~

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird ~~jedoch~~ festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von ~~0,50 m~~ 1,00 m zur Straße einhalten müssen. Damit wird der Aspekt berücksichtigt, dass die Flächen vor einer Garage - zumindest temporär, als Stellplatzflächen für einen PKW, genutzt werden können. Die Mindestdiefe von 5,50 m zur Straße stellt sicher, dass die dort abgestellten PKWs nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

~~Der Abstand von Carports zur Straße wird festgesetzt, um bei der Ausfahrt die Sicht in den Straßenraum sicherzustellen und eine Gefährdung des Verkehrs zu minimieren.~~

~~Um das Lichtraumprofil des Verkehrs und die Sichtverhältnisse freizuhalten, wird außerdem geregelt, dass verschiedene Abstände von Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Gehweg, Feld- und Radwege) eingehalten werden müssen.~~

6. Flächen die von Bebauung frei zu halten sind

Auf Grund der angrenzenden Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze werden Flächen im zeichnerischen Teil festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot).

~~Zudem werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind bzw. so zu gestalten sind, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. So sollen die erforderlichen Sichtfelder in den Einmündungsbereichen dauerhaft freigehalten werden.~~

7. Verkehrsflächen

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um öffentliche Parkflächen, Geh- und Fußwege und Wege mit gemischter Nutzung (landwirtschaftlicher Verkehr und Fußgänger).

Die Parkflächen werden festgesetzt, um den ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Straßen zu minimieren.

Die Ausweisung von landwirtschaftlichen Wegen und Fußwegen erfolgt, um die Anbindung an die umliegenden Feldwege aufrecht zu erhalten und die Bewirtschaftung der Ackerflächen und privaten Grünflächen sicherzustellen.

8. Versorgungsflächen

Um die Versorgung des Gebiets mit Strom sicherzustellen, wurde vom Versorgungsträger die Ausweisung einer Umspannstation im Plangebiet gefordert. Dieser Forderung wird mit der Ausweisung einer Versorgungsfläche Rechnung getragen.

9. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

10. Öffentliche und private Grünflächen

Bei den festgesetzten öffentlichen Grünflächen handelt es sich um einen geplanten Kinderspielplatz und weitere öffentliche Grünflächen zur Eingrünung des Gebiets und als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft. Die öffentliche Grünfläche über den Flurstücken 5679/43 und 5679/29 dient als Leitungstrasse für einen bestehenden Regenwasserkanal. Die Grünfläche, welche als Leitungsrecht dient ist durch eine „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ im zeichnerischen Teil von der Grünfläche – Spielplatz getrennt dargestellt.

11. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Um das Außenbereichswasser in den Regenwasserkanal ableiten zu können und eine Überschwemmung des Plangebiets vorzubeugen, wird festgesetzt, dass auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen, offene Mulden hergestellt werden müssen, in denen das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und verzögert in den Regenwasserkanal geleitet wird.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren bzw. auszugleichen.

13. Flächen für Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der geplanten Leitungen / Kanäle sicherzustellen.

14. Bindung für Bepflanzungen

Um den Eingriff des Bebauungsplanes Teil B innerhalb des Plangebietes ausgleichen zu können, werden Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Hecken innerhalb des Plangebietes getroffen. Weiterhin werden 2 bestehende Bäume erhalten, um das bestehende Habitatpotential für Fledermäuse erhalten zu können.

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und -einschnitten stellen eine homogene Dachfläche sicher.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

3. Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

5. Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

6. Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

7. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

8. Einhausungen von Abfallbehältern

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter eingehaust werden müssen.

9. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraum nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets - dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

10. Oberirdische Stellplätze

Um eine große Versiegelung auf den Grundstücken ~~der Mehrfamilienhäuser im Bereich WA II~~, auf welchem Geschosswohnungsbau realisiert werden soll, zu vermeiden und die Eingrünung des Gebietes sicherzustellen, werden oberirdische Stellplätze nur begrenzt zugelassen. Sofern auf Grund der erhöhten Stellplatzverpflichtung eine größere Anzahl von Stellplätzen erforderlich wird, müssen die künftigen Eigentümer die festgelegte Anzahl an Stellplätzen unterirdisch, z.B. in Form einer Tiefgarage, herstellen.

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 08.05.2020
2. Umweltbericht mit Bestandsplan vom ~~08.05.2020~~ 28.09.2020

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 08.05.20 für die Sitzung am 26.05.20~~

Geänderte Fassung vom 28.09.20 für die Sitzung am 13.10.20

Bearbeiter:

Jana Walter

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Eutingen im Gäu, den

.....

Armin Jöchle (Bürgermeister)



**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Vollmaringer Weg“**

Kombiniertes Verfahren nach § 13b BauGB für den Teilbereich A und einem Regelverfahren nach § 2 BauGB für Teilbereich B

in Eutingen i.G.

Umweltbericht

Unterlagen für die Sitzung am 13.10.2020

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG.....	1
1.1. Anlass.....	1
1.2. Rechtsgrundlagen.....	1
1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurde.....	2
1.4. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	3
1.5. Vorgaben, Schutzgebiete sowie wesentliche Ziele sonstiger übergeordneten Fachplanungen.....	4
1.6. Beschreibung des vom Vorhaben betroffenen Gebiets.....	5
2. UMWELTBERICHT ZUM BBP 'VOLLMARINGER WEG' TEILBEREICH B '.....	6
2.1. Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	6
2.2. Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.....	7
Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt.....	7
Schutzgut Boden / Fläche.....	8
2.3. Zusammenfassung / Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen.....	9
2.4. Prognose und Planungsalternativen.....	9
Standort und Planungsalternativen.....	9
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	9
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
2.5. Monitoring.....	10
3. BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH.....	11
3.1. Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt.....	11
3.2. Schutzgut Boden / Fläche.....	11
Ermittlung des Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden / Fläche.....	11
3.3. Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	12
3.4. Planexterner Ausgleich.....	13
4. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS.....	15

Anlagen

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen

M 1 : 1.000

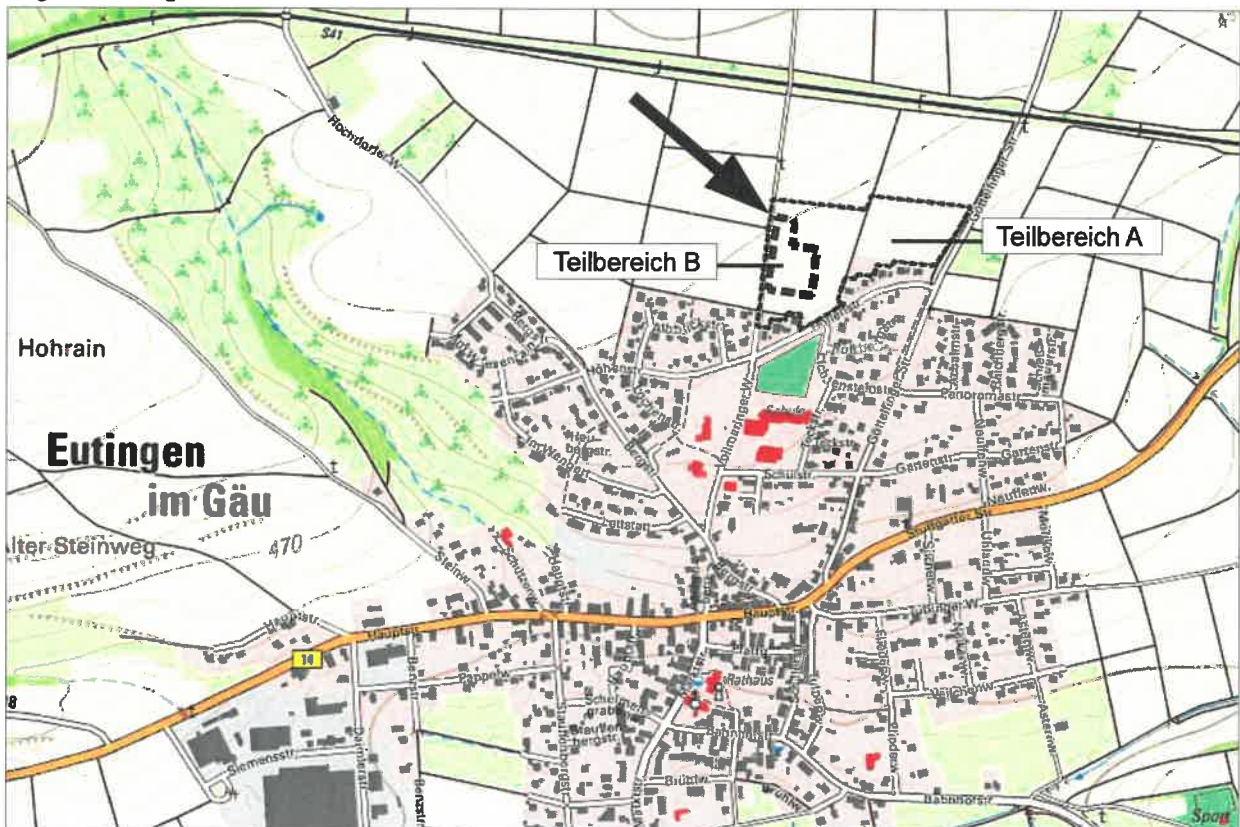
1. EINLEITUNG

1.1. Anlass

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vollmaringer Weg“ in Eutingen im Gäu.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden. Die im vorliegenden Umweltbericht behandelte Flächen (5.719 m²) umfasst den Teilbereich B des Bebauungsplanes (BBP). Der Teilbereich A des BBP soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entwickelt werden, weshalb der Eingriff in diesem Bereich als erfolgt oder zulässig gilt.

Lage des Plangebiets



1.2. Rechtsgrundlagen

Nach § 2 (3) BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Insbesondere ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dargestellt.

Eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG wird erforderlich, da die vorliegende Planung zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt und mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen ist.

Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild neu gestaltet ist. Zum Ausgleich des Eingriffs auf sonstige Weise können auch ausgleichende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden.

Im Einzelnen sind nachfolgende Rechtsvorschriften zu berücksichtigen (die Aufzählung hat keine abschließende Wirkung).

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.*
- *Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. 24.12.2009.*
- *Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"*
- *Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015.*
- *Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz – LWaldG). Vom 31.08.1995, mehrfach geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585, 613).*
- *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m.W.v. 05.04.2017.*
- *Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) in Kraft getreten am 11. März 2017.*
- *Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV) vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), die zuletzt durch Artikel 121 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017.*

1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurde.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen.

Die Berücksichtigung der genannten Belange des Umweltschutzes erfolgt durch den vorliegenden Umweltbericht. Die Darstellung der Ziele von übergeordneten Fachplänen, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind, erfolgt im Zuge der nachfolgenden Ausführungen.

1.4. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans



BBP „Vollmaringer Weg“ mit den den vorgesehenen Teilbereichen. Teilbereich B (Pfeil) des vorliegenden Umweltberichts rot umrandet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden.

Die Gemeinde möchte das Gebiet gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren in den Innenbereich mit eingliedern. Da die überbaubare Fläche des gesamten Plangebiets jedoch die maximal anwendbare Fläche für ein 13b-Verfahren (max. 10.000 m²) überschreitet, ist die Anwendung des 13b – Verfahrens nicht für das gesamte Gebiet möglich. Das Verfahren ist jedoch mit einem Umlegungsverfahren gekoppelt, indem einheitliche Voraussetzungen gelten sollen. Daher plant die Gemeinde ein kombiniertes Verfahren aus einem 13b-Verfahren für einen Teilbereich A (max. 10.000 m² überbaubare Fläche) mit einem Regelverfahren für die restliche Fläche (Teilbereich B).

Dies wurde vor Beginn des Verfahrens bereits mit den Behörden der Raumordnung (Regierungspräsidium Karlsruhe und Landratsamt Freudenstadt) abgeklärt.

Für den Teilbereich A ist somit kein Umweltbericht und Ausgleich für den Eingriff notwendig. Der vorliegende Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung behandelt deshalb nur den Teilbereich B des Bebauungsplanes.

Das Gebiet des Teilbereichs B umfasst eine Fläche von 5.719 m² und sieht im Einzelnen folgende Festsetzungen und Flächenausweisungen vor:



Festsetzungen und Flächenausweisungen	Fläche	Anteil
Wohngebiet (WA) : 5.091 m² davon:		
→ überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	2.036 m ²	36%
→ nicht überbaubare Fläche	3.055 m ²	53%
Straße, Gehweg	574 m ²	10%
Öffentliche Grünfläche	54 m ²	1%

Geltungsbereich: 5.719 m²

Grünordnung: Planungsrechtlich ist festgesetzt, dass pro Grundstück ein standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Weitere Einzelheiten zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.5. Vorgaben, Schutzgebiete sowie wesentliche Ziele sonstiger übergeordneten Fachplanungen

<p>Regionalplan Neckar-Alb</p>	 <p><i>Ausschnitt Regionalplan</i> Im Regionalplan ist das Plangebiet überwiegend als geplante Siedlungsfläche dargestellt, anteilig als sonstige Flur. Konflikte mit regionalplanerischen Zielsetzungen bestehen nicht.</p>
<p>Flächennutzungsplan</p>	 <p><i>Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit dem BBP-Geltungsbereich (schwarz gestrichelt)</i> Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung wurde somit vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>
<p>bes. geschützte Biotope nach §30 BNatSchG</p>	<p>nicht betroffen</p>
<p>Natura 2000 (FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet)</p>	<p>nicht betroffen</p>
<p>Natur- / Landschaftsschutzgebiete / Naturdenkmale</p>	<p>nicht betroffen</p>
<p>FFH-Mähwiesen</p>	<p>nicht betroffen</p>
<p>Fachplan landesweiter Biotopverbund / Generalwildwegeplan</p>	<p>nicht betroffen</p>
<p>Wasserschutzgebiet</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäuwasserversorgung Zone III.</p>
<p>Überschwemmungsgebiet / -flächen (HQ100)</p>	<p>nicht betroffen</p>

1.6. Beschreibung des vom Vorhaben betroffenen Gebiets



Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (= gelb gestrichelt)

Das rund 0,6 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Eutingen im Gäu auf einem schwach nach Südosten abfallenden Gelände (490 m bis 486 m ü. NN).

Naturräumlich gehört das Gebiet zum Oberen Gäu. Geologisch befindet es sich im Bereich des Lettenkeupers der im Gebiet vollständig mit Lösslehm überdeckt ist. Die Böden sind von einer mittleren bis hohen Wertigkeit insbesondere die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch. Die Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden ist gering bis mittel.

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv ackerbauliche genutzt, lediglich im Norden des Plangebiets befinden sich Teile eines kleinen Streuobstbestandes (3 Bäume) auf einer artenarmen Fettwiese zwischen Ackerflächen innerhalb des Plangebiets.



Ansicht aus Nordwesten auf das Plangebiet

2. UMWELTBERICHT ZUM BBP 'VOLLMARINGER WEG' TEILBEREICH B '

2.1. Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Eine vertiefende Untersuchung zu den einzelnen vom Vorhaben betroffenen Schutzgütern erfolgt nachfolgend nur für diejenigen Schutzgüter bei denen erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen, auch im Sinn eines Eingriffs gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG, nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend nachfolgender Tabelle vorab nicht ausgeschlossen werden können und deshalb einer näheren Untersuchung bedürfen.

Schutzgut	erhebliche Auswirkungen		Begründung
	vorab nicht auszuschließen	voraussichtlich keine	
Biotope / biologische Vielfalt	●		
Tiere und Pflanzen		●	Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt auf das verwiesen wird. Demnach sind unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten (streng geschützten Arten, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europäische Vogelarten der Roten Liste) bau-, anlage- und betriebsbedingt zu erwarten.
Boden / Fläche	●		
Grundwasser		●	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets (Zone III). Die im Plangebiet anstehenden hydrogeologischen Schichten des Lettenkeupers bilden einen Grundwasserleiter mittlere Bedeutung der im Gebiet von einem Grundwassergeringerleiter (Lößlehm) überdeckt wird. Die Wasserdurchlässigkeit und damit die Grundwasserneubildung der im Gebiet anstehenden Böden ist nach den Datenblättern (LGRB) zu den Böden im Gebiet vorherrschend gering bis mittel. In Wohngebieten ist mit einem mittleren Überbauungs- und Versiegelungsgrad zu rechnen und damit auch mit einer entsprechenden Reduzierung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Größe der Baufläche ist der Eingriff jedoch als wenig erheblich einzustufen und kann auf der Ebene der Bebauungsplanung durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser) auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden. Aufgrund der geplanten Nutzung (durchgrüntes Wohngebiet) besteht nutzungsbedingt auch kein erhöhtes Verschmutzungsrisiko durch Schadstoffeinträge in das Grundwasser. So dass insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen für das Grundwasser nicht zu erwarten sind.
Oberflächen-gewässer		●	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, Stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets nicht vor, auch nicht unmittelbar angrenzend.
Klima und Luft		●	Das Plangebiet umfasst eine kleine mäßig wirksame Kaltluftentstehungsfläche (< 1 ha), die zukünftig größtenteils von durchgrünten Wohnbauflächen umgeben ist, mit flächigen Frisch- und Kaltluftabflüssen nach Süden. Ausgeprägte Frischluftschneisen / Belüftungsbahnen für Siedlungsflächen sind von der Planung nicht betroffen. Das Vorhaben führt zu einem wenig erheblichen Verlust einer zwar siedlungsrelevanten, aufgrund der geringen Größe jedoch nur schwach wirksamen Frisch- und Kaltluftentstehungsfläche. Lufthygienisch ist das Gebiet als mäßig belastet einzustufen (Verdriftung von Pflanzenschutzmitteln, LW-Verkehr)). Nutzungsbedingt (durchgrüntes Wohngebiet) und aufgrund der geringen Größe der Baufläche sind keine erheblichen Luftbelastungen zu erwarten.
Landschaftsbild		●	Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der geplanten Nutzung (durchgrüntes Wohngebiet) und der zukünftigen Einbettung der Flächen in eine größeres Wohngebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Landschaftlich besonders hochwertige Flächen werden nicht überplant.
Freizeit / Erholung		●	Es sind keine Einrichtungen und Anlagen für die öffentliche oder private Erholungsnutzung betroffen. Auch werden keine Wegeverbindungen unterbrochen, die als Spazier-, Wander- oder Radwege von Bedeutung sind.
Kultur- und Sachgüter		●	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substanziall ggf. erhalten oder werden verlegt / abgepasst (z.B. Straße, Leitungstrassen).
Mensch		●	Erheblich negative Auswirkungen auf Aspekte des Schutzgutes (Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Gesundheit, Naherholung, Immissionen) sind aufgrund der geplanten Wohnnutzungen nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen		●	Erhebliche Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlich.

2.2. Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme und -bewertung

→ vorherrschend geringe Bedeutung

Die Flächenausweisung für das Plangebiet umfasst überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen sowie drei Obstbäume auf einer kleinen Fettwiese. Bezüglich der biologischen Vielfalt ist das Gebiet vorherrschend monostrukturiert und besitzt auch keine besondere Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund.

Die naturschutzfachliche Bedeutung der im Gebiet vorkommenden Biotoptypen verteilt sich über eine Fläche von 5.719 m² wie folgt (siehe auch Eingriffsbilanz Seite 11 und beiliegender Bestandsplan):

Wertstufe	Biototyp	Fläche	Anteil
Hoch	45.40b Streuobstbestand	300 m ²	5,2 %
Mittel	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm)	760 m ²	13,3 %
Gering	37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4.659 m ²	81,5 %
Sehr gering	nicht betroffen	0 m ²	0,0 %
Ohne Bedeutung	nicht betroffen	0 m ²	0,0 %
Summe:		5.719 m²	100,0 %

Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß der Einstufungstabelle in "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LfU, 2005), Seite 13.

●● erheblich / ● wenig erheblich / X nicht erheblich

zu erwartende Umweltauswirkungen

Das Vorhaben führt vorherrschend zum Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen ohne besondere Artenvorkommen.

Mit geringen Flächenanteilen gehen mittelwertige (Fettwiese) und hochwertige Biotoptypen (3 Obstbäume) verloren.

Erheblichkeit der Eingriffe

● bis X
●●

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich gleich nachteiliger Auswirkungen


Vermeidung und Minimierung

- Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingte erforderliche Maß;
- Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten;
- Gehölzrodungen sind nur außerhalb des Zeitfensters vom 01.03. bis 30.09. zulässig;

Ausgleich (planintern)

- Planungsrechtliche Festsetzung: pro Bauplatz ist ein klein- mittelgroßer heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (insgesamt Pflanzung von 10 Bäumen);

Der Eingriff kann durch die dargestellten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 11) so dass planexterne Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen oder ggf. ein Ausgleich über das Ökokoonto erfolgt.

Schutzgut Boden / Fläche		zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen		
Bestandsaufnahme und -bewertung → mittlere bis hohe Bedeutung Im Plangebiet treten ausschließlich mittel- bis hochwertigen Böden auf (Bodeneinheit g34. Siehe Bodenkarte und Bewertung der Bodenfunktionen unten). Böden als Archive der Natur- und Kulturschichte (z.B. geologische Aufschlüsse, Bodendenkmäler, Geotope etc.) kommen nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vor.		Die geplante Wohnbebauung führt zum dauerhaften Verlust von Böden durch Überbauung / Versiegelung in einem Umfang von rund 2036 m ² (siehe auch Bilanzierung Seite 11).	● ● ● ● ●	Vermeidung und Minimierung <ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß; Durchführung der Erdarbeiten bei trockener Witterung zur Vermeidung von Bodenverdichtungen; Der Oberboden im Bereich der Bauflächen ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Boden auf den verbleibenden Freifläche im Gebiet wieder aufgebracht oder ggf. auch außerhalb. Im Rahmen des Bauantrags ist hierfür ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen; Ausgleich (planintern) Der Eingriff in das Schutzgut kann durch die dargestellten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Bilanzierung Seite 11f) so dass planexterne Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen oder ggf. ein Ausgleich über das Ökoko-Konto erfolgt.		
		Baubedingt kommt es darüber hinaus auf den verbleibenden privaten Grünflächen (3.055 m ²) innerhalb des Gewerbegebiets zu einer Umwandlung naturnaher Böden in anthropogen überprägten Böden mit einer Verminderung der Bodenfunktionen; Restfunktionen des ursprünglichen Bodens bleiben erhalten.	● ● ● ● ●			
Vorhabensbedingt Betroffene Böden g34: Parabraunerde, Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerdern	Flächenanteil am Gebiet 5.719 m ² 100%	natürliche Bodenfruchtbarkeit 3,0 (hoch)	Ausgleichskörper im Wasserhaushalt 2,5 (mittel bis hoch)	Filter und Puffer für Schadstoffe 3,0 (hoch)	Standort für naturnahe Vegetation keine hohe oder sehr hohe Bewertung	Gesamtbewertung 2,83 (mittel bis hoch)
Geltungsbereich gesamt: 5.719 m ² 100%	Bewertung der Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011). Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 2020.					

●●●●● erheblich / ●● wenig erheblich / X nicht erheblich

2.3. Zusammenfassung / Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein rund 0,57 ha großes Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Eutingen im Gäu geschaffen.

Bei Realisierung der Planung werden zukünftig rund 46 % des Plangebiets von überbauten und versiegelten Flächen eingenommen und rund 54 % von Grün- und Freifläche. Derzeit wird das Gebiet überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt mit geringen Flächenanteilen auch als Streuobstwiese.

Von der Planung sind keine naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder Objekte betroffen. Die Vorhabensfläche liegt jedoch vollständig innerhalb einer Wasserschutzzone III.

Die durch die geplante Bebauung und Nutzungsumwandlungen für die Schutzgüter entstehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Beeinträchtigungen wurden auf den vorherigen Seiten ermittelt und bewertet mit folgendem Ergebnis:

Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Schutzgüter									
Biotope / biologische Vielfalt	Pflanzen und Tiere	Boden / Fläche	Oberflächen-gewässer	Grund-wasser	Klima / Luft	Land- / Ortschaftsbild	Erholung	Kultur- / Sachgüter	Mensch
● bis X und ●●	X	●● und ●	X	X	X	X	X	X	X

●● erheblich / ● wenig erheblich / X nicht erheblich

Die teils erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Biotope / biologische Vielfalt und Boden können innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 11f) so dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden (siehe Seite 13). Für die anderen Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.4. Prognose und Planungsalternativen

Standort und Planungsalternativen

Standortalternativen wurden nicht untersucht, da das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, mit welchem bereits im Rahmen der Flächenfindung verschiedene Alternativstandorte für eine geeignete wohnbauliche Entwicklung im Gemeindegebiet untersucht wurden.

Planungsalternativen wurden im Rahmen des BBP-Verfahrens diskutiert, auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Die Untersuchung von Planungsalternativen erfolgte durch mehrere städtebauliche Vorentwürfe, in denen verschiedene Varianten in Bezug auf die Plangebietsgröße, die geplante Grundstückaufteilung und -bebauung sowie die Art der Erschließung und Anbindung an bestehende Erschließungseinrichtungen untersucht wurden. Die Ergebnisse sind in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der vorliegenden Planung wird ein vorherrschend von intensiv genutzten Ackerflächen, ein mit geringen Anteilen an artenarmen Fettwiesen und drei Obstbäumen eingenommenes Gebiet in ein durchgrüntes Wohngebiet umgewandelt. Dadurch kommt es zu einer Reduzierung und Beeinträchtigung der Landschaftsfunktionen. Für die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, der Umwelt und des Landschaftsbild werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich inner- und außerhalb des Plangebiets durchgeführt so dass keine dauerhaft schädliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen in der Gesamtbilanz im Landschaftsraum bei Durchführung der Maßnahmen zu erwarten sind.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei nicht Durchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin einer vorherrschend intensiven ackerbaulichen Nutzung unterliegen. Für die Streuobstwiesen ist nicht auszuschließen, dass es wie schon in der Vergangenheit aufgrund fehlender Pflege und Nutzung zu weiteren abgängen von Obstbäumen kommen kann ohne entsprechende Nach- /Neupflanzungen. Eine mittel- bis langfristige Änderung oder Verbesserung des Umweltzustandes ist nicht zu erwarten.

2.5. Monitoring

Nach § 4 c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Monitoringkonzept

- Die festgesetzten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durch Abnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren einmalig und danach turnusmäßig stichprobenartig gemäß den Zuständigkeitsregelungen innerhalb der Verwaltung auf Vollzug überprüft.
- Erforderliche Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen für die Schutzgüter sind über eine Umweltbaubegleitung zu dokumentieren und zu begleiten.
- Die Umsetzung der grünordnerischen / umweltschützenden Maßnahmen erfolgt parallel bzw. spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der jeweiligen Bauausführung. Vorgesehen ist eine Überprüfung der Pflanzmaßnahmen in einem drei- bis fünfjährigen Abstand, danach ist ein Turnus von 10 Jahren anzustreben. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Überprüfung erfolgt durch Begehung einer von der Verwaltung beauftragten Person.
- Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde entsprechend zu informieren. Darüber hinaus geht die Gemeinde allen Hinweisen nach, die aus der Bevölkerung kommen und auf unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Plandurchführung hindeuten.

3. BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

3.1. Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nachfolgend für das Schutzgut Biotope rechnerisch anhand der bestehenden bzw. geplanten Flächennutzungen / Biototypen gemäß der *Biotopwertliste in der Anlage 2 (Bewertungsregelung) zur Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.*

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Biototypen		Bestand				Planung			
		Bewertung	1	2	3	Bewertung	1	2	3
		Feinmodul Bestand	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert Spalte 1 x 2	Planungsmodul	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert Spalte 1 x 2
Bestand									
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm)	8 - 13 - 19	10	760	7.600	-	-	-	-
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4 - 8	4	4.659	18.636	-	-	-	-
45.40c	Streuobstbestand auf Biototyp 33.41 Ansatz: 3 Bäume (1 Baum pro 100 m ²) = 300 m ² x Wert Wert: Unternutzung 13 Pkt. + Wert Streuobst 6 Pkt. = 19 Pkt.	Zuschlag +3 - 6 - +9	19	300	5.700	-	-	-	-
Planung									
Wohngebiet WA mit einer Gesamtfläche von 5.091 m²									
60.10	davon überbaubar zzgl. Nebenanlagen / Beläge (GRZ 0,4)	2.036 m ²	-	-	-	- 1 -	1	2.036	2.036
60.60	davon private Grünfläche	3.055 m ²	-	-	-	- 6 -	6	3.055	18.330
Pflanzgebote									
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Biototypen (60.60) Ansatz: 10 Bäume * (StU 16+80 cm) * Wert 8	-	-	-	-	4 - 8	8	10 St.	7.680
Verkehrsflächen									
60.21	Straße, Gehweg, LW-Weg (Asphalt)	-	-	-	-	- 1 -	1	574	574
33.60	Intensivgrün (hier: Verkehrsgrün)	-	-	-	-	- 6 -	6	54	324
			Summe: 5.719	31.936	100%		Summe: 5.719	28.944	91%
								Bilanzwert nach dem Eingriff: 28.944	
								Bilanzwert vor dem Eingriff: 31.936	
								Ausgleichsdefizit -2.992	

Gemäß der durchgeführten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kann der Eingriff in das Schutzgut im Plangebiet nicht ausgeglichen werden es entsteht ein Ausgleichsdefizit von – **2.992 Punkten** das durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen wird (siehe Seite 13).

3.2. Schutzgut Boden / Fläche

Ermittlung des Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden / Fläche

Als Bewertungsmethode für die nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das in der Anlage zur Ökokontoverordnung dargestellte Verfahren gewählt, das mit den zur Verfügung stehenden Angaben / Daten zum Boden in der integrierten Geowissenschaftliche Landesaufnahme (GeoLa) des Geologischen Landesamtes korrespondiert.

Danach werden die Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Für die Bodenfunktion "Standort für naturnahe Vegetation" werden nur Standorte der Bewertungsklassen 4 (sehr hoch) betrachtet, die im Plangebiet nicht vorkommen.

Für die Bodenfunktionen 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf', 'Puffer und Filter für Schadstoffe' sowie 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit' wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen ermittelt, die in den entsprechenden Datensätzen der GeoLa vorgegeben sind.

Die Ermittlung der Wertpunkte erfolgt unter Zugrundelegung von 4 Wertpunkten pro Wertstufe und Quadratmeter.

Der Kompensationsbedarf für die vorhabensbedingten Eingriffe in den Boden im Bereich des geplanten Wohngebiets durch Überbauung und Versiegelung (= 2.610) und baubedingte Bodenveränderungen (3.109 m² private Grünflächen) ermittelt sich aus der Differenz zwischen den Wertpunkten vor (Spalte 1) und nach dem Eingriff (Spalte 2) multiplizierte mit der Eingriffsfläche wie folgt:

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Baulich beanspruchte bodenkundliche Einheiten	Eingriffsfläche in m ² F	geplante Nutzung	Bestand		Planung		Kompensationsbedarf F x (Spalte 1 – Spalte 2)
			Wertstufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 Punkte Spalte 1	Wertstufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 Punkte Spalte 2	
g34	2.036 m ²	Wohngebiet (überbaubare Fläche GRZ 0,4)	2,83	11,32	0	0	23.048 Punkte
	574 m ²	Verkehrsfläche (Straße, Gehweg)	2,83	11,32	0	0	6.498 Punkte
	3.109 m ²	Private Grünflächen, Verkehrsgrün (anthropogen überprägte Böden)	2,17	8,68	2,17	8,68	0 Punkte
Eingriffsfläche:		5.719 m²	Summe Eingriffsdefizit:				29.545 Punkte

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung entsteht durch den vorhabensbedingten Eingriff in das Schutzgut Boden / Fläche im Bereich des Wohngebiets ein Ausgleichsbedarf von **29.545 Punkten** das durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen wird (siehe nachfolgende Seite).

3.3. Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Biotope / biologische Vielfalt und Boden / Fläche ergibt sich zusammenfassend folgender Ausgleichsbedarf:

Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt:	2.992 Punkte
Schutzgut Boden / Fläche:	29.545 Punkte
Summe Ausgleichsdefizit:	32.537 Punkte

Das durch das Vorhaben verursachte Ausgleichsdefizit von insgesamt **32.537 Punkten** soll durch die nachfolgend dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden.

3.4. Planexterner Ausgleich

Als planexterner Ausgleich ist vorgesehen die im Teilbereich A durchgeführten grünordnerischen Maßnahmen zum Ausgleich für den Teilbereich B des BBP heranzuziehen. Im Einzelnen sind dies:

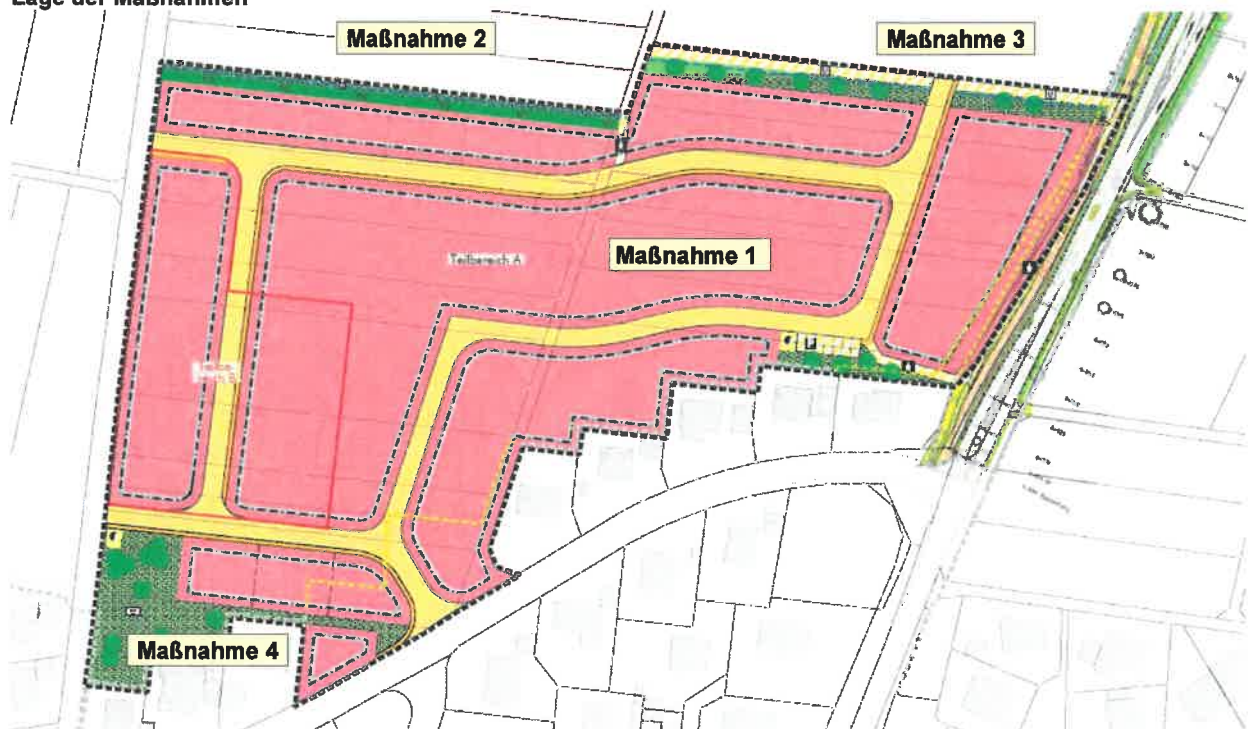
Maßnahme 1: Pflanzung von je einem standortgerechten Laubbaum auf den Baugrundstücken.

Maßnahme 2: Pflanzung einer standortgerechten Hecke am Nordwestrand des Plangebiets und Anlage einer privaten Grünfläche (=Orücknahme von WA-Flächen).

Maßnahme 3: Ergänzungspflanzung einer Obstbaumreihe am Nordostrand des Plangebiets einschl. Extensivierung der unterwüchsigen Wiese.

Maßnahme 4: Umwandlung einer Ackerfläche im Südwesten des Plangebiets in eine öffentlichen Spielplatz (Teilfläche) einschließlich Baumpflanzung

Lage der Maßnahmen



Ausgleichsbilanzierung

Biototypen	Bestand				Planung					
	Bewertung	1	2	3	Bewertung	1	2	3		
	Feinmodul Bestand	Biotop- wert	Fläche in m ²	Bilanzwert Spalte 1 x 2	Planungs- modul	Biotop- wert	Fläche in m ²	Bilanzwert Spalte 1 x 2		
Bestand										
Bisher als Wohngebiet WA ausgewiesene Fläche :		282 m ²								
60.10	davon überbaubar (GRZ 0,4)	113 m ²	- 1 -	1	113	113	-	-	-	
60.60	davon private Grünfläche	169 m ²	- 6 -	6	169	1.014	-	-	-	
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm)		8 - 13 - 19	10	757	7.570	-	-	-	
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation		4 - 8	4	904	3.616	-	-	-	
Planung										
45.30a	Maßnahme 1: Einzelbäume auf geringwertigen Biototypen (60.60) Ansatz: 41 Bäume * (StU 16+80 cm) * Wert 8		-	-	-	-	4 - 8	8	41 St.	31.488
41.22	Maßnahme 2: Feldhecke mittlerer Standorte		-	-	-	-	10 - 14 - 17	10	423	4.230
60.60	Maßnahme 2: Anlage eine privaten Grünfläche		-	-	-	-	- 6 -	6	282	1.692
33.41	Maßnahme 3: Extensivierung Fettwiese mittlerer Standorte		-	-	-	-	8 - 13 - 19	13	764	9.932
45.30b	Maßnahme 3: Obstbäume auf mittelwertigen Biototypen (33.41) Ansatz: 8 Bäume * (StU 10+80 cm) * Wert 6		-	-	-	-	3 - 6	6	10 St.	4.320
60.60	Maßnahme 4: Umwandlung Acker in Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)		-	-	-	-	- 6 -	6	474	2.844
45.30b	Maßnahme 4: Baumpflanzung auf geringwertigen Biototypen (60.60) Ansatz: 7 Bäume * (StU 16+80 cm) * Wert 8		-	-	-	-	4 - 8	8	7 St.	5.376
			Summe:		1.943	11.186	Summe:		1.943	59.882
						100%				535%
			Bilanzwert nach der Maßnahme:				Bilanzwert vor der Maßnahme:		59.882	
			Erzielter Ausgleich				Erzielter Ausgleich		11.186	
									48.696	

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung kann durch die auf der vorherigen Seite dargestellten Maßnahmen kann ein Ausgleich von + 48.696 Ökopunkten erzielt werden dadurch kann das im Teilbereich B des Bebauungsplans entstandene Defizit für die Schutzgüter Boden und Biotope von - 32.537 Ökopunkten ausgeglichen werden.

Aufgestellt:

Empfingen, den 28.09.2020

4. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

BÜRO GFRÖER (2020): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

KÜPFER, C.: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung (Teil A: Bewertungsmodell). Im Auftrag der LfU (heute LUBW). Abgestimmte Fassung Oktober 2005

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW):

- Arten, Biotope, Landschaft Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2001)
- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (2005)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Arbeitskreis Bodenschutz, Heft 23 (2010)
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe Heft 24 (2012)

DATEN- UND KARTENDIENSTE DER LUBW (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>): Themen „Geobasisdaten“, „Natur und Landschaft“, „Wasser“

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB), 2018: LGRB-Kartenviewer (maps.lgrb-bw.de/)

- Bodenkarte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) einschl. Datenblätter zu den Bodeneinheiten im Gebiet (GeoLa - Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme) mit Gesamt- und Einzelbewertung der Bodenfunktionen
- Hydrogeologische Karte 1 : 50 000 (GeoLa HK50)
- Geologische Karte 1 : 50 000 (GeoLa GK50)

MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR (2010): Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010

REGIONALVERBAND NORDSCHWARZWALD (2016): Teilregionalplan Landwirtschaft